

Vantaan kaupunki / Kimmo Junttila /kirjaamo@vantaa.fi
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Asematie 7, 01300 Vantaa

Kirjallinen huomautus tonttijaon muutoshakemuksen johdosta /
Kaupunginosa: 60 Hiekkaharju
Kortteli: 60030
Tonttinumero uusi: 18,19, 20
Tonttijaon numero: 10155
Tonttijaon tyyppi: Tonttijaon muutos
Tonttinumero vanha: 13
Edellinen tonttijako: 1225
Asemakaavan numero: 600100
Asemakaavan nimi: HIEKKAHARJU
/ Rakennuspaikka 92-421-2-202, Hiekkatie 23

Emme hyväksy rakennuspaikalle 421-2-202 haetun tonttijaon muutosta.
Rakennuspaikalle saa rakentaa voimassa olevan asemakaavan mukaan max. 2 erillistä asuinrakennusta. Tonttijaon muutoksella haetaan jaettavalle tontille kolmea eri rakennuspaikkaa.

Sitovan tonttijaon alueella saadaan lohkominen toimittaa ainoastaan tonttijaon mukaisen tontin (KML 2§ kohta 3) muodostamiseksi. KMA 20 §:n 1 momentin mukaan tontti on muodostettava voimassa olevan asemakaavan ja sitovan tonttijaon perusteella.

Lainkohdan perustelujen mukaan ero sitovan ja ohjeellisen tonttijaon välillä on vähäinen.

Lähtökohtana ohjeellisen tonttijaon alueella on, että asemakaavassa osoitettua ohjeellista tonttijakoa tulee myös noudattaa lohkomisessa. (ks. HE 265/2009 vp. sivu 12).
Rakennuspaikalle ei saa muodostua enempää rakennuspaikkoja kuin kaavassa on osoitettu.
Rakennuspaikka on lisäksi rakennuskorttelissa muodostettava niin, että rakennuslupa voidaan myöntää.

Asemakaava-alueella lohkominen on toimitettava siten, että se ei vaaranna kaavan toteuttamista (KML 32 § 2 mom).

Tässä tilanteessa kaavan toteutuminen vaarantuu, kun jaettavaan kortteliin muodostuu lukumääräisesti enemmän rakennuspaikkoja kuin asemakaavassa on osoitettu ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot vaikeutuvat myös tonttijaon muutoksen seurauksena.

Koko rakennuspaikalle on nykyisen vahvistetun asemakaavan A 16 määräyksen mukaan osoitettu yksi rakennuspaikka olemassaolevan asuinrakennuksen lisäksi eli tontilla saisi olla max. 2 erillistä asuinrakennusta ja max. 3 asuntoa.

Rakennuspaikalta on purettu kesäkuussa 2019 yhden perheen omakotitalo ulkorakennuksineen tulevan rakennushankkeen johdosta.

Tontille numero 13 on haettu vireillä olevalla rakennuslupahakemuksella rakennuslupaa rakentaa 3:lle erilliselle jaettavalle tontille asuinrakennus, jossa kussakin olisi kaksi asuntoa. Yhteensä 6 asuntoa.

Tonttijaon muutoksella halutaan tässä tapauksessa lisätä vain rakennettavien rakennuspaikkojen ja asuntojen määrä. Rakennettavien tonttien ja asuntojen lukumäärä sekä rakennusten koko ei ole mitoitettu jo vireillä olevassa rakennuslupahakemuksessa siten, että rakennukset mahtuvat kaavassa määrätylle rakennuspaikalle ja siten, että kaikki niiden toiminnot saadaan järjestettyä jokaisella tontilla ja että rakentaminen on kaavan ja ympäristön mukaista. Rakennukset on tarkoitus rakentaa niin lähelle toisiaan ja varastot ovat alle 4 metriä napurin rajalta, joten vapaata tilaa ei jää ollenkaan esim. istutuksille. Autopaikat on sijoitettu istutuksille tarkoitetuille alueille. Liikenteen kasvun aiheuttamat ongelmat päättyvän kadun varrella ja lumien mahtumista ym. tonteille ei ole huomioitu.

Rakentaminen tonteille näin tiiviisti hyödyntäen istutusalueita ja pilkkomalla rakennuspaikka kolmeen täyteen rakennettuun pieneen tonttiin heikentää myös merkittävästi rakennettavan kohteen asukkaiden ja naapuriston viihtyisyyttä.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen, asuntomäärien ja kerrosalan lisääminen pitää hoitaa kaavan muuttamisella, eikä antamalla vain tietyille rakennuskohteelle eri oikeuksia poiketa kaavasta. Kuntalaisia pitää kohdella yhdenvertaisesti. Yksittäisillä perusteettomilla poikkeuksilla heikennetään kuntalaisten oikeusturvaa ja omaisuuden suojaa. Kuntalaisen pitää voida luottaa siihen, että voimassa olevia asemakaavamääräyksiä noudatetaan.

Mielestämme asemakaavassa osoitettua nykyistä ohjeellista tonttijakoa tulee ensisijaisesti noudattaa lohkomisessa tai toissijaisesti jakaa tontti enintään kahteen erilliseen tonttiin lisäämättä rakennuspaikkoja ja asuntojen lukumäärää. Eli kahdella tontilla olisi yhteensä 2 rakennusta ja 3 asuntoa. Tällä varmistetaan, että rakentaminen säilyy kaavan tarkoittamassa hengessä ja rakennusten sijoittelu ja toiminnot saadaan järjestettyä.

Edellytämme, että tonttijako tehdään siten, että siinä noudatetaan asemakaavan määräyksiä ja KML:ää sekä sitä koskevaa HE:tä. Rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa kasvaa tonttijaon seurauksena.

Muussa tapauksessa tulemme valittamaan asiasta Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vantaalla 12.6.2019