

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

VIITE Lausuntopyyntönnö 23357/03.04.04.04.16/2020

ASIA Lausunto tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymisestä tehdystä valituksesta / korttelin 94202 tonttien 11 ja 12 uudet tontit 23, 24 ja 25, Vantaan kaupungin Hakunilan kaupunginosa

LAUSUNNON ANTAJA

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28, 01300 Vantaa

VALITUKSENALAINEN PÄÄTÖS

Vantaan kaupungingeodeetin päätös 16.10.2020 § 47
(VD/7247/10.01.00.00/2020) / Tonttijaon muutosehdotuksen nro 10474
hyväksyminen korttelin 94202 tonteille 23, 24 ja 25

VANTAA KAUPUNGIN VAATIMUKSET

Valitus kokonaisuudessaan tulee hylätä.

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta uudistaa kaiken asiassa aikaisemmin esitetyn.

Alueen asemakaava nro 940500 on tullut voimaan 23.8.1985. Kortteliin 94202 on hyväksytty tonttijako nro 2092 7.4.1986 ja se on tullut voimaan 20.5.1986. Tässä tonttijaossa muutosalue oli osoitettu kahdeksi tontiksi nrot 11 ja 12.

Osa alueen maanomistajista on hakenut olemassa olevaan tonttijakoon muutosta. Maanomistajat ovat samalla hakeneet halkomistoimitusta, koska tavoitteena on purkaa yhteisomistajuus. Tonttijaon muutos on laadittu niin, että sen pohjalta tontit voidaan muodostaa omiksi rakennuspaikoikseen, mutta edellytykset halkomiselle tutkitaan vasta itse halkomistoimituksessa. Kiinteistönmuodostusinsinööri on 30.9.2020 laatinut tonttijakoehdotuksen nro 10474. Kaupungingeodeetti on hyväksynyt tonttijakoehdotuksen 16.11.2020.

Tonttijakoehdotus on laadittu olemassa olevan asemakaavan sekä maanomistusalojen perusteella huomioiden se seikka, että suunnitellut rakennuspaikat pitää myös pystyä muodostamaan tonteiksi.

Valituksessa esitettyihin vaatimuksiin kaupungeingeodeetti toteaa seuraavaa:

1. Tonttijaon muutos 10474 on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain säännökset huomioiden, koska siinä on otettu maanomistusolot mahdollisuuksien mukaan huomioon (78.4 §), se on asemakaavaan nro 940500 perustuva (79.1 §) ja siinä osoitetut uudet tonttijaon mukaiset tontit ovat tarkoituksenmukaisia rakennuspaikkoja (78.4 §).
2. Pelkästään lainhuudon mukainen omistussuhde ei ole perusteena maa-alueen jakamiseen. Tonttijaon on sopeuduttava asemakaavaan, jolloin tonttijaon laatimisessa on otettu huomioon myös asemakaavaan merkityt rakennusalojen rajat. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tonttijaossa osoitettu tontti on oltava muodoltaan ja kooltaan sellainen, että se on rakennettava, käytettävä ja siihen tulee pystyä järjestämään tekninen huolto.

Lainhuudon mukaisesti jaettava omistus tulee arvioitavaksi vasta kiinteistönmuodostamislain mukaisessa halkomistoimituksessa ja siinä jakoperusteena on osakkaan omistama osuus. Myös halkomisen jakoperusteista voidaan poiketa kiinteistönmuodostamislain 51 §:n nojalla ja kysymykseen saattaa tulla mahdolliset tilikorvaukset, mutta arviointi tapahtuu vasta halkomistoimituksessa. Tonttijaossa ei oteta kantaa halkomistoimitukseen ja siinä suoritettavaan arviointiin.

Kiinteistönmuodostamislain 53 §:n mukaisesti sitovan tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa halkomalla ainoastaan tonttijaon mukaisesti. Nykyinen tonttijako ei mahdollista yhteisomistussuhteen purkamiseen tähtäävää halkomistoimitusta, joten tonttijaon muutos on suoritettava ennen halkomistoimitusta.

3. Tonttijaon muutoksessa on kiinnitetty mahdollisuuksien mukaan huomiota maanomistusoloihin ja tonttijako on tehty asemakaavaa noudattaen. Tonttijakotonttien nrot 23 ja 25 välinen raja (rajapisteet 82 ja 88) on siksi jätetty asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen väliin.
4. Tonttijaon muutoksessa on kiinnitetty mahdollisuuksien mukaan huomiota maanomitusoloihin ja se on laadittu asemakaavaa noudattaen. Rakennusoikeuden jakaminen lainhuudon mukaisissa suhteissa ei toteuta asemakaavaa, koska asemakaavassa rakennusoikeus on jaettu

kokonaisrakennusoikeutena rakennusala kohden. Rakennusalojen rakennusoikeuksia ei voida tonttijaossa jakaa eri rakennusaloille. Rakennusoikeus tulee pysyä saman rakennusalan alueella.

5. Kiinteistön 92-420-3-97 osalta tonttijaon muutosta ei ole maanomistajien toimesta haettu. Maankäyttö- ja rakennuslain 80 § määrää muun muassa, että sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos nykyinen tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin. Edellä esitettyyn nojaten tonttijakoalue laajennettiin koskemaan koko edellistä tonttijakoa nro 2092.

Valituksessa ei ole tuotu esille mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupungingeodeetin päätöksen muuttamiseen. Tonttijako on laadittu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, se on tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon maanomistusolot.

VANTAAN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA