



19/0644/5

Antopäivä  
8.10.2019

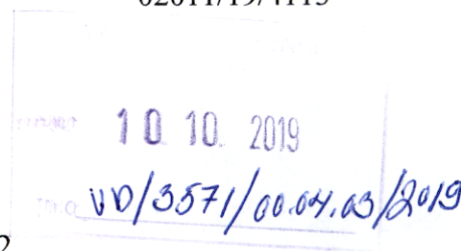
Diaarinumero  
02011/19/4113

Asia

Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittaja

Asunto Oy Vantaan Kokkokalliontie 12



### Päätös, josta valitetaan

#### **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto 26.3.2019 § 31**

*Vantaan kaupungin lupa-arkkitehti* on päätöksellään 1.8.2018 § 513 myöntänyt rakennuslupan kahden kaksikerroksisen luhtitalon ja niiden varastojen, jäteaitauksen sekä kahden maalämpökaivon rakentamiseen. Taloissa on yhteensä 11 asuntoa. Maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n mukaisena vähäisenä poikkeamana on hyväksytty ulko-oleskelutilat (parvekkeet), joille kaikille ei pääse ulkokautta.

*Rakennuslupajaosto* on päätöksellään 2.10.2018 naapurikiinteistöjen omistajien ja 66 muun henkilön tekemän oikaisuvaatimuksen johdosta palauttanut asian uudelleen valmisteltavaksi. Hakija on muuttanut suunnitelmia poikkeamisen osalta siten, että kulku ulko-oleskelutilaan toiseen kerrokseen järjestetään kierreportailla. Rakennusten pääväritystä on muutettu siten, että toinen rakennuksista on harmaa ja toinen ruskea.

*Rakennuslupajaosto* on asian uudelleen valmistelun jälkeen valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt oikaisuvaatimuksen ja hylännyt rakennuslupahakemuksen. Esittelijän ratkaisuehdotuksesta poikkeavan päätöksen perustelut ovat seuraavat: Rakennukset eivät sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eivätkä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia. Ympäristön rakennuskanta on pääosin yksikerroksista eikä hankkeen mukaiset rakennukset sovellu tästä syystä paikalle. Hankkeen mukaiset kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle kukkulan päälle ja hallitsevat maisemaa. Pihajärjestelyt poikkeavat kasvillisuuden vähäisyyden vuoksi ympäristöstä. Rakennuksien väritys, pintamateriaalit ja kattomuodot poikkeavat ympäristöstä eivätkä täytä kauneuden vaatimuksia. Kaksikerroksinen moniasuntoinen kerrostalo (luhtitalo) ei sovellu vantaalaiselle pientaloalueelle. Luvan myöntäminen merkitsisi vastaavanlaisten rakennusten rakentamisen lisääntymistä pientaloalueille. Autopaikkojen etäisyys on liian pieni naapuritaloihin. Autopaikat aiheuttavat rasisusta myös kaupunkikuvalle.

### **Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Rakennuslupajaoston päätös on kumottava.

Rakennushanke on kaavan mukainen. Poikkeamia kaavasta ei ole. Tontin käyttö on kaavan mukaista. Tontin eteläpuoli jätetään luonnontilaan. Tontin alaosa ei istuteta tontilla olevan kaupungin putkirasitteen johdosta.

Kaavan määräämä autopaikkojen määrä (2 autopaikkaa/asunto) toteutuu tontilla. Asuntojen pienen koon johdosta autojen määrä tontilla on todennäköisesti pienempi.

Kaikkiin ulko-oleskelutiloihin on pääsy ulkokautta.

Kaavassa ei ole määritelty rakennusten korkeutta. Rakennusten huonekorkeus on normaali 2,6 m. Nykyisten rakennusmääräysten toteutuessa kaksikerroksiset uudisrakennukset ovat luonnollisesti korkeampia kuin esimerkiksi naapuritontilla oleva 1969 rakennettu yksikerroksinen asuinrakennus.

Kokkokalliontien ja Kyytitien väliin jäävä rakennuskanta on vanhaa ja tulee uusiutumaan rakennusten kunnon ja sukupolvenvaihdosten myötä. Kokkokalliontien pohjoispuoli ja eteläpuoli kadun loppupäässä on jo alkanut rakentua uudelleen. Uusi rakennuskanta on erilaista, korkeampaa ja kirjavaa alkuperäiseen yksikerroksiseen rakennuskantaan verrattuna.

## Asian käsittely ja selvittäminen

*Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto* on antanut lausunnon.

[REDACTED] on antanut selityksen.

[REDACTED] on antanut selityksen.

[REDACTED] on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

*Valittaja* on antanut vastaselityksen lausunnon ja selitysten johdosta.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoo rakennuslupajaoston päätöksen ja palauttaa asian rakennuslupajaostolle uudelleen käsiteltäväksi.

### Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että

1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;

- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

### *Tosiseikat*

Valittajan rakennuslupahakemus koskee kahden kaksikerroksisen luhtitalon rakentamista. Rakennuksissa on yhteensä 11 asuntoa. Rakennukset ovat puuverhoiltuja. Rakennuksista toinen on hakemuksen muutoksen jälkeen pääväri-tykseltään tummanharmaa ja toinen ruskea.

Alueella on voimassa Kuninkaalan asemakaavan muutos (12.9.1994), jossa suunniteltu rakennuspaikka sen viereiset alueet on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jolle on järjestettävä pääsy ulkokautta. Kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on II.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja tulee olla 2/asunto.

Kaavan mukainen tehokkuusluku on  $e=0,25$ . Kun tontin pinta-ala on 1917 m<sup>2</sup>, muodostuu kaavanmukaiseksi rakennusoikeuden määräksi 479,25 m<sup>2</sup>.

Rakennuslupapäätöksen mukaan suunniteltujen rakennusten rakennusoikeuslaskelman mukainen kerrosala on yhteensä 479 m<sup>2</sup>. Suunnitelman mukaan piha-alueella on 22 autopaikkaa.

Toisen kerroksen asunnoissa on parvekkeet, joihin on muutetun rakennuslupahakemuksen mukaisesti käynti myös ulkokautta kierreportaita pitkin.

Suunnitellun rakennuspaikan lähellä olevat asuinrakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia erivärisiä tiiliverhoiltuja pientaloja.

### *Oikeudellinen arviointi*

Rakennuslupahakemuksen hylkäämistä on perusteltu muun ohella sillä, että rakentaminen ei sovellu ympäristöön, pihajärjestelyt ja rakennuksen värit, muodot ja materiaalit poikkeavat ympäristöstä eivätkä täytä kauneuden vaatimuksia. Lisäksi perusteluissa on katsottu, että kaksikerroksinen moniasuntoinen talo ei sovellu pientaloalueelle, parkkipaikat sijaitsevat liian lähellä naapuritaloa ja luvan myöntäminen merkitsisi vastaavan rakentamisen lisääntymistä.

Hallinto-oikeus toteaa, että suunniteltu rakentaminen ei ole kerroslukua, rakentamisen määrää tai ulko-oleskelutiloja koskevien kaavamääräysten vastainen. Rakennusten ulkoasua, talotyyppiä, asuntojen kokoa tai sitä, montako

asuntoa yhdelle rakennuspaikalle voi sijoittaa, ei ole kaavamääräyksen rajoitettu. Autopaikkojen määrä täyttää asemakaavan vähimmäisvaatimuksen. Suunnitelman mukaiset pihajärjestelyt eivät myöskään kaavamääräysten edellyttämät autopaikkamäärät huomioon ottaen ole kaavan vastaisia.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsevien rakennusten ulkonäöstä saatu selvitys, suunnitelman mukaista rakentamista ei voida pitää olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutumattomana. Rakennuksen ulkoasu täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Myöskään pysäköintipaikkojen sijoittaminen kiinteistön rajalle, asemapiirroksista mitattuna lähimmillään noin viiden metrin päähän naapurikiinteistöllä olevasta asuinrakennuksesta, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla asetettujen vaatimusten vastaista.

Siltä osin kuin päätöksessä on katsottu, että kaksikerroksiset rakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle kukkulan päälle ja hallitsevat maisemaa, hallinto-oikeus toteaa, että kaksikerroksisten rakennuksen soveltuvuus paikalle on katsottava ratkaistun asemakaavassa. Myöskään sillä seikalla, että luvan myöntäminen voi tosiasiasiallisesti johtaa vastaavanlaisen rakentamisen lisääntymiseen alueella, ei ole merkitystä rakennusluvan myöntämisedellytysten kannalta, kun otetaan huomioon, että suunniteltu rakentaminen on edellä kuvatulla tavalla lähtökohdiltaan asemakaavan mukaista, vaikka se poikkeaa alueelle eri aikoina toteutuneesta rakennuskannasta.

Edellä sanotun perusteella rakennuslupajaosto ei ole voinut hylätä rakennuslupahakemusta esittämillään perusteilla. Näin ollen rakennuslupajaoston päätös on kumottava ja asia on palautettava uudelleen käsiteltäväksi. Ratkaisun lopputulos huomioon ottaen asiassa ei tarpeen lausua siitä, onko oikaisuvaatimus voitu tutkia kaikkien oikaisuvaatimuksen allekirjoittaneiden henkilöiden tekemänä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Perusteluissa mainitut

### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 2 momentin mukaan päätöksen tehneellä viranomaisella on valitusoikeus hallinto-oikeuden päätöksestä, jos hallinto-oikeus on muuttanut viranomaisen päätöstä tai kumonnut sen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin mukaan tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen 01.16).

**Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Petteri Leppikorpi (t) ja Liisa Selvenius-Hurme.



Esittelijäjäsen

Liisa Selvenius-Hurme

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

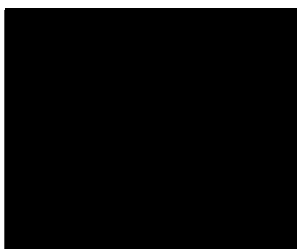
Asunto Oy Vantaan Kokkokalliontie 12

Maksutta

(Tuomioistuinmaksulaki 2 § / 7 §)

Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto

Jäljennöksen oikeaksi todistaa:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Anne Vainionpää'.

Anne Vainionpää  
lainkäyttösihteeri

## VALITUSOSOITUS

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta **valittamalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen** kirjallisella valituksella vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Valitusoikeuden rajoittaminen

Hallintolainkäyttölain 13 §:n 2 momentin mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhteneväisyyden vuoksi on tärkeää saattaa asia korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi;
  - 2) asian saattamiseen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaistavaksi on erityistä aihetta asiassa tapahtuneen ilmeisen virheen vuoksi; tai
  - 3) valitusluvan myöntämiseen on muu painava syy.
- Valituslupa voidaan myöntää myös siten, että se koskee vain osaa muutoksenhaun kohteena olevasta hallinto-oikeuden päätöksestä.

### Valitusaika

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

### Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

### Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Valituskirjelmässä, joka sisältää myös valituslupahakemuksen, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- perusteet, joilla valituslupaa haetaan
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä taikka jos valituksen on laatinut joku muu henkilö, on valituskirjelmässä mainittava myös tämän nimi ja kotikunta.

### Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

### Korkeimman hallinto-oikeuden osoite

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Postiosoite:   | Käyntiosoite:   |
| PL 180         | Fabianinkatu 15 |
| 00131 HELSINKI | Helsinki        |

Faksi: 029 56 40382

Sähköposti: [korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi](mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi)

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

## BESVÄRSANVISNING

I förvaltningsdomstolens beslut får ändring sökas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen** om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

### Begränsning av besvärsrätten

Enligt 13 § 2 mom. förvaltningsprocesslagen skall besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är av vikt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller om
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

### Besvärstiden

Detta beslut har meddelats efter anslag, och den som saken gäller anses ha fått del av beslutet när det meddelades.

Besvär skall anföras **inom 30 dagar från dagen för delfäendet av förvaltningsdomstolens beslut**, sagda dag inte medräknad.

### Inlämnande av besvärsskriften

Besvärsskriften, i vilken ansökan om besvärstillstånd skall ingå, skall inom besvärstiden tillställas **högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna skall även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

### Besvärsskriftens innehåll och undertecknande

I besvärsskriften, i vilken även ansökan om besvärstillstånd ingår, skall

- uppges ändringssökandens namn och hemkommun
- den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd borde beviljas
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- de grunder på vilka ändring yrkas.

Besvärsskriften skall egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, hans lagliga företrädare eller ombud. Om ändringssökandens talan förs av hans lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har uppgjort besvären, skall i besvärsskriften även uppges namn och hemkommun för denna person.

### Besvärsskriftens bilagor

Till besvärsskriften skall fogas

- förvaltningsdomstolens beslut i original eller kopia
- de handlingar som ändringssökanden åberopar till stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Ett ombud skall, om han inte är en advokat, ett offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd, foga en fullmakt till besvärsskriften.

### Högsta förvaltningsdomstolens adress

|                                                                                                                               |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Postadress:                                                                                                                   | Gatuadress:     |
| PB 180                                                                                                                        | Fabiansgatan 15 |
| 00131 HELSINGFORS                                                                                                             | Helsingfors     |
| Fax: 029 56 40382                                                                                                             |                 |
| E-post: <a href="mailto:korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi">korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi</a>                              |                 |
| E-tjänst: <a href="https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet">https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet</a> |                 |