

13.05.2025

Dnro 6282/03.04.04.04.16/2024

Asia Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittajat

Taustaa

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäällikkö on päätöksellään 18.10.2019 § 1024 myöntänyt As Oy Vantaan Otavantie 5 B:lle rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2016-01439) kolmen paritalon ja yhden erillistalon, yhteensä seitsemän asuntoa, sekä autokatoksen ja varastojen rakentamiselle kiinteistöllä 92-80-76-4. Rakennusluvassa asuinrakennusten rakennusoikeudellinen kerrosala, ulkoseinän yli 250 mm ylimenevä osuus 26 m² vähennettynä, on yhteensä 306 m². Taloustilan rakennusoikeudellinen kerrosala, ulkoseinän yli 250 mm ylimenevä osuus 16 m² vähennettynä, on yhteensä 207 m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto on hylännyt lupapäätöksestä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 24.2.2021 numero 21/0044/1 hylännyt [REDACTED] rakennuslupajaoston päätöksestä 26.11.2019 § 136 tekemän valituksen ja katsonut, että hankkeessa enimmäisrakennusoikeuden ylitystä rakennusten osalta noin 3 m²:llä ja taloustilojen osalta noin 2,5 m²:llä on pidettävä vähäisenä poikkeamisena, joka on voitu hyväksyä rakennusluvan LP-092-2016-01439 yhteydessä. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 1.10.2024 § 98

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on päätöksellään 25.6.2024 § 675 myöntänyt As Oy Vantaan Otavantie 5 B:lle rakennusluvan (lupatunnus LP-092-2024-01555) rakennusten 1, 2 ja 3 julkisivumuutoksille seuraavasti: kattokaltevuuden muutos rakennuksissa 1 ja 3, katon reunakorotusten muutos rakennuksessa 2, ikkunamuutokset rakennuksissa 1 ja 3, kaidemuutokset

rakennuksissa 1–3, terassien ja parvekkeiden katosten muutokset rakennuksissa 1–3 sekä pohjaratkaisumuutokset ja hormin poisto rakennuksessa 1. Lupapäätöksellä ei muuteta hankkeen laajuustietoja.

_____ sekä T_____ ovat oikaisuvaatimuksissaan vaatineet oikaisua muun ohella kattokorkkoihin, rakennusten 1 ja 3 kattokaltevuuksiin, katon reunakorotuksiin ja ikkunamuutoksiin. _____ oikaisuvaatimuksessa todetaan, että lupapiirustuksista eivät käy ilmi kattokaltevuuden muutoksen vaikutukset rakennusalaan. Rakennusoikeuden lisäystä ei voi enää pitää vähäisenä poikkeamana.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt oikaisuvaatimukset siltä osin kuin ne ovat koskeneet rakennusluvalla LP-092-2024-01555 ratkaistuja asioita. Lupapäätös on poistettu ja rakennuslupa-asia on palautettu uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella, että nyt käsiteltävänä olevassa hakemuksessa ei ole haettu eikä myönnetyllä rakennusluvalla myönnetty muutoksia rakennusoikeuden määrään. Päätös perustuu puutteelliseen selvitykseen. Rakennusta 1 koskevien pohjaratkaisumuutosten ja ikkunamuutosten myötä ullakolle on sijoitettu tiloja, jotka ilmoitetusta käyttötarkoituksesta riippumatta täyttävät asuinhuoneen tunnusmerkit ja jotka olisi tullut laskea kerrosalaan. Muutosten vaikutusta kerrosalaan ei ole päätöstä tehtäessä arvioitu asianmukaisesti. Rakennuspaikalla voimassa olevassa kaavassa ei ole sallittu pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ullakolle, joten päätös on myös tältä osin tehty virheellisin perustein.

Rakennuslupahakemuksen mukaan muutosta on haettu rakennusten 1 ja 3 kattokaltevuuksien muuttamiselle. Suunnitelmien mukaan rakennusten uudet kattokaltevuudet ovat 1:3,4 kantaluvan 1:5 sijaan. Rakennusten 1 ja 3 leikkauspiirustukset muutoksen osalta eivät kuitenkaan ole yhteneväiset. Rakennuksen 1 muutosluvan leikkauspiirustuksesta käy ilmi, että kattokaltevuuden muutoksen yhteydessä rakennuksen alakaton korkeus muuttuu. Sen sijaan rakennuksen 3 leikkauspiirustuksessa alakattoa ei ole nostettu. Suunnitelmien ristiriitaisuuden vuoksi muutoksen vaikutusta ullakon kokonaiskerrosalaan laskettavan tilan osalta ei voida tarkastella. Rakennuslupaa LP-092-2016-01439 koskevassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksessä 24.2.2021 ullakkotilat on laskettu kerrosalaan siltä osin, kun huonetilan korkeus on ylittänyt 160 cm. Esitetty kattokaltevuuden muutos rakennuksen 1 osalta lisää ullakolla 160 cm ylittävää alaa, mikä olisi tullut huomioida päätöstä tehtäessä. Hakemuksen ja myönnetyn luvan perusteella sama koskee rakennusta 3, vaikkakin leikkauspiirustus on tältä osin ristiriidassa. Lupapäätöksellä olisi tullut ratkaista myös tästä johtuva mahdollinen rakennusoikeuden ylittyminen.

Muutosluvalla ei ole muutettu kantaluvalle jo ratkaistua korkomaailmaa. Oikaisuvaatimus hyväksytään rakennusten korkeusmuutosten osalta, koska muutoksiin liittyviä vaikutuksia kerrosalan laskentaan ja rakennusoikeuden käyttämiseen ei ole lupapäätöstä tehtäessä asianmukaisesti selvitetty.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valittajat ovat vaatineet valituksenalaisen päätöksen oikaisemista ja muutoslupapäätöksen ennallistamista.

Rakennuksissa 1–3 ei ole ullakkoa. Ympäristöoppaan 72/2000 kohdan 2.2. mukaan rakennuksen ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason – todellisen tai kuvitellun – alapuolelle. Lupapiirustuksissa on maininta (aurinkokennoston akuston säilytystila) 2 krs /ullakko. Sana ullakko oli alkuperäisen kantaluvan lupakäsittelijän vaatimus. Luvanhakijan näkemys on koko ajan ollut, että rakennuksessa ei ole ullakkoa. Edellä mainittu tila on taloustilana laskettu rakennusoikeuteen.

Parvella ei ole ikkunaa. Valoa läpäisevää kiinteää seinärakennetta ei saa kutsua ikkunaksi. Valoa läpäisevä seinärakenne on pienempi kuin 1/10 huonealasta. Parven korkeus ei ylitä 2 200 millimetriä, eikä sitä siksi lasketa rakennusoikeutta vieväksi tilaksi. Parvella mahdollisesti oleva alaslaskutila on tarkoitettu talotekniikalle, ja putkivedot katolle viedään pääsääntöisesti katon alaslaskutilassa.

Kantaluvan suunnitelmien mukainen rakennusoikeutta koskeva asia on lainmukaisesti ratkaistu. Muutosluvassa ei ole ylitetty rakennusoikeutta, rakennusoikeuslaskelmat ovat oikein tehtyjä eikä piirustuksissa ole virheitä. Lupapäätös on tehty asianmukaisesti ja kerrosalat on arvioitu asianmukaisesti. Päätös ei ole perustunut puutteelliseen selvitykseen.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapäällikkö on antanut lausunnon. Ullakon määritelmän osalta lausunnossa on viitattu kantalupaa koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen 24.2.2021. Ullakon kerrosalaan tulee laskea se ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Muutosluvalla esitettyjen muutosten myötä rakennusten 1 ja 3 kerrosalaan laskettava tila on lisääntynyt huonekorkeuden kasvettua. Lisäksi pohjaratkaisumuutosten myötä rakennuksen 1 ullakolle on sijoitettu ominaisuuksiltaan pääasiallista käyttötarkoitusta vastaavia tiloja, jotka olisi tullut huomioda kerrosalan laskennassa rakennuslupaa ratkaistaessa. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole sallittu pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista ullakolle.

██████████ on antanut selityksen. Hankkeeseen ryhtyvä on ██████████ toimesta 9.4.2024 hakenut muutoksia LP-092-2024-01555 muutoslupahakemuksella. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä on kuitenkin valittanut ██████████. Lupakäsittelyn ja muutosluvan käsittelyssä ei ole esitetty valtakirjaa, joka oikeuttaisi ██████████ hakemaan tai asioimaan hankkeeseen ryhtyvän puolesta.

██████████ on lisäksi esittänyt, että muutoslupa-asian yhteydessä olisi lupajaostossa tullut käsitellä myös hankkeen rakennusaikainen muutos, joka

vaikuttaa [REDACTED] c:n asemaan ja on olennainen muutos kantalupaun. Rakennusaikaiset muutokset asemapiirustukseen ovat lainvastaisia. Yhteinen rasitetie on toteutettu ja kirjattu rasitesopimuksena Maanmittauslaitoksella. [REDACTED] c:n tiedossa ei ole ollut, että rasitesopimuksen mukaiseen tieosuuteen haetaan muutosta.

[REDACTED] on antanut selityksen.

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

As Oy Vantaan Otavantie 5 B, Suomen Nollaenergiatalot Oy ja [REDACTED] ovat antaneet selityksen. Rakennuslupapäätös LP-092-2024-01555 tulee hyväksyä sellaisenaan tai vaihtoehtoisesti seuraavin lisäyksin: parven osalle merkitään enimmäiskorkeus 2 200 mm tai alle, parven alaslasketun katon ja vesikaton välinen alue merkitään talotekniikalle varatuksi tilaksi ja valoa läpipäästävä seinärakenne muutetaan normaaliksi seinärakenteeksi tai hallinto-oikeus sallii valoa läpipäästävän seinärakenteen parven osalta.

Hallinto-oikeuden tulee kohdentaa [REDACTED] ja [REDACTED] yhteisvastuullisesti 50 000 euron sakko, sanktio tai muu seurausmaksu As Oy Vantaan Otavantie 5 B:lle ja hankkeeseen ryhtyneelle [REDACTED] aiheuttamastaan vahingosta, vahingonteosta sekä muista lainvastaisista teoista ja asiattomasta käytöksestä.

Rakennuksissa 1–3 ei ole ullakkoa. Kantaluvassa akuston huoltotila ja sille varattu tila oli merkitty taloustilan kerrosalaan, samoin muutosluvassa tila on taloustilaa. Akustotilat ja akustovaraukset on nyt siirretty varastoihin ja autokatokseen, jolloin palo-ovea koskeva vaatimus taloustilaan on voitu poistaa. Taloustilan ikkuna-aukot on hyväksytty ja toteutettu kantaluvan mukaisesti. Muutosluvassa taloustilan aukotuksia, ikkunarakenteita tai kerrosaloja ei ole muutettu.

Valittajat ovat antaneet vastaselityksen, jossa he ovat vaatineet, että valituksenalainen päätös kumotaan ja valittajien muutoslupahakemus hyväksytään. Lisäksi on vaadittu, että Vantaan kaupunki velvoitetaan korvaamaan valittajien oikeudenkäyntikulut laillisine korkoineen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus ei tutki As Oy Vantaan Otavantie 5 B:n, Suomen Nollaenergiatalot Oy:n ja [REDACTED] esittämiä vaatimuksia hakemuksen muuttamisesta eikä oikaisuvaatimuksen tekijöiden toimintaa koskevia moitteita tai vahingonkorvausvaatimuksia.

Hallinto-oikeus hylkää valituksen sekä oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Tutkimatta jätetyiltä osin

Tuomioistuinlain 4 luvun 1 §:n mukaan hallinto-oikeus käsittelee ja ratkaisee ne hallinto-oikeudelliset valitukset, hallintoriita-asiat ja muut asiat, jotka säädetään kuuluviksi sen toimivaltaan oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa tai muussa laissa.

Siltä osin kuin As Oy Vantaan Otavantie 5 B:n, Suomen Nollaenergiatalot Oy:n ja [REDACTED] selityksessä on ollut tarkoitus muuttaa rakennuslupahakemuksen sisältöä, hallinto-oikeus toteaa, että hallinto-oikeus voi valituksen johdosta arvioida ainoastaan valituksenalaisen päätöksen lainmukaisuuden. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu ensi asteena tutkia muutettua lupahakemusta. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu myöskään oikaisuvaatimuksen tekijöiden toimintaa koskevien moitteiden ja vahingonkorvausvaatimusten tutkiminen. Nämä vaatimukset ja moitteet on siten jätettävä tutkimatta.

Tutkituilta osin

Valitusoikeus

Muutoslupahakemuksessa 9.4.2024 hakijaksi on merkitty As Oy Vantaan Otavantie 5 B ja yhteyshenkilöksi [REDACTED]. Hakemuksen mukaan kiinteistön osaomistajat ovat valtuuttaneet hakijan toimimaan asiamiehenään asiassa. Hallinto-oikeus toteaa, että [REDACTED] on kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajana valitusoikeus asiassa.

Pääasia

Rakentamislain 194 §:n mukaisesti asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleeseen tai hyväksyttyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Rakennuslain 131 a §:n (330/1965) 1 momentin mukaan *kerroksella* tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- ja työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerrokseksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita. Pykälän 3 momentin mukaan *rakennuksen kerrosalaan* luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, sekä se kellarikerroksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tullessa kumotun rakennusasetuksen (266/1959) 152 §:n 2 momentin (341/1979) mukaan milloin lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinä rakennetaan paksummaksi kuin 250 millimetriä, rakennuslautakunta voi sallia tästä johtuvan rakennusoikeuden ylittämisen enintään 5 prosentilla.

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (1008/2017) 4 §:n 1 momentin mukaan asuin-, majoitus- ja työtilan koon ja muodon on huoneen aiottu käyttö ja kalustettavuus huomioon ottaen oltava tarkoitukseensa soveltuvia. Pykälän 2 momentin mukaan asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliömetriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n 1 momentin mukaan asuin- ja majoitustilan ikkunan valoaukon on oltava vähintään 1/10 huonealasta. Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Asuinhuoneen ja majoitustilan ikkunan tai sen osan on oltava avattavissa. Jos työtilassa on oltava ikkuna, valoaukon on oltava vähintään 1/10 työtilan huonealasta.

Asiassa saatu selvitys ja oikeudellinen arviointi

Hankkeessa on kysymys kolmen paritalon ja yhden erillistalon, yhteensä seitsemän asuntoa, sekä autokatoksen ja varastojen rakentamisesta 1 567 m²:n suuruiselle kiinteistölle 92-80-[REDACTED]

Alueella on voimassa vuonna 1984 vahvistettu Matarin ja Mikkolan asemakaava ja asemakaavan muutos (800200). Asemakaavassa rakennuspaikka on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-2). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 1 567 m²:n suuruisella rakennuspaikalla on tehokkuusluvun $e=0,20$ perusteella laskettuna 313 k-m². Asemakaavamääräysten mukaan asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m² eli seitsemälle asunnolle taloustilaksi luettavaa tilaa saa olla yhteensä 210 m². Koska rakennusten ulkoseinien paksuus on yli 250 millimetriä, sallitaan rakennusasetuksen 152 §:n 2 momentin perusteella rakennusoikeuden ylitys enintään 5 prosentilla. Tämä ylitys mukaan luettuna rakennuspaikan rakennusten enimmäisrakennusoikeudeksi tulee 329 k-m² ja taloustilojen enimmäisrakennusoikeudeksi 220 k-m².

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan lupapäällikkö on päätöksellään 18.10.2019 § 1024 myöntänyt hankkeelle rakennusluvan LP-092-2016-01439. Helsingin hallinto-oikeus on 24.2.2021 hylännyt kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaoston päätöksestä tehdyn valituksen ja katsonut, että kantaluvan mukaisessa rakentamisessa enimmäisrakennusoikeus ylittyy rakennusten kerrosalan osalta noin 3 m²:lla ja taloustilojen pinta-alojen osalta noin 2,5 m²:lla mutta, että kyse on maankäyttö- ja rakennuslain 175 §:n 1 momentissa tarkoitettusta vähäisestä poikkeamisesta, joka on voitu myöntää rakennusluvan yhteydessä. Päätöksen perusteluissa on todettu, että hakemusasiakirjoista ei käy yksiselitteisesti ilmi, mitkä tilat rakennusten 1–3 1. ja 2. kerroksissa on laskettu kerrosalaan ja mitkä on laskettu taloustilaksi. Hallinto-oikeus on arvioinut asiaa pohjapiirustusten ja niistä ilmenevien kerrosalatietojen sekä viranomaisen toimittaman kerrosalalaskelman perusteella ja ottaen huomioon mitä Ympäristöministeriön laatimassa julkaisussa (*Opas 72 2000 Kerrosalan laskeminen*) on esitetty. Ullakkokerrokseen on sijoitettu parvi (alle 160 cm korkea tilaa, jota ei lasketa mukaan kerrosalaan) sekä taloustila/aurinkokennoston akuston huoltotila. Edellä mainituista ullakkotiloista on kerrosalaan laskettu mukaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 10,9 m² ja 1,4 m² taloustilan kerrosalaan. Rakennuslupa on lainvoimainen.

Tarkastusinsinööri on päätöksellään 25.6.2024 § 675 myöntänyt hankkeelle rakennusluvan LP-092-2024-01555 muun ohella rakennusten 1 ja 3 kattokaltevuuden muutokselle ja ikkunamuutoksille. Rakennusluvan mukaan päätöksellä ei ole muutettu hankkeen laajuustietoja.

Ympäristöministeriön laatimassa julkaisussa Kerrosalan laskeminen (72/2000) on todettu, että rakennuksen ullakko on tila, joka sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä. Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikattotason – todellisen tai kuvitellun – alapuolelle. Ullakon lattiana on rakennuksen yläpohja. Muutoslupaan liittyvistä 25.6.2024 hyväksytyistä

pääpiirustuksista ilmenee, että rakennuksissa 1 ja 3 ei ole yllä mainittujen vaatimusten mukaista yläpohjalla ylimmästä kerroksesta erotettua tilaa eikä siten ullakkoa, vaan rakennusten ylin kerrostaso on 2. kerros.

Rakennusten 1 ja 3 asuntojen 2. kerrokseen on pääpiirustusten mukaan sijoitettu parvi. Edellä mainitun ympäristöministeriön julkaisun mukaan parvi on huoneeseen kuuluva varsinaista lattiaa korkeammalla oleva avoin tila, jonka alle yleensä jää tilaa. Parvi, joka ominaisuuksiltaan täyttää asuinhuoneen vaatimukset, luetaan aina kerrosalaan. Myös parvi, joka täyttää huoneen vaatimukset siinä määrin, että se on pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista tilaa, luetaan kerrosalaan. Tilan arviointiin vaikuttavat monet tekijät: parven rakenne, pinta-ala ja korkeus, luonnonvalon saanti, yhteydet huoneiston muihin tiloihin, parvitiilan yhteydessä olevat muut tilat jne. Vinokattoisen tilan huonekorkeus lasketaan yli 1,6 metriä korkean osan keskikorkeutena.

Muutoslupaan liittyvissä 25.6.2024 hyväksytyissä pääpiirustuksissa parvella rakennuksen päätyseinässä on lasitiiltä oleva ulkoseinäosuus. Ottaen huomioon, ettei lasitiilistä rakennettu seinäosuus ole miltään osin avattavissa, hallinto-oikeus katsoo, ettei kyseessä oleva rakenne ole edellä mainituissa ympäristöministeriön asetuksessa tarkoitettu ikkuna. Hyväksytyistä julkissivupiirustuksista ilmenee, että parven takaseinällä on kaksi ikkunaa ja ovi (nk. ranskalainen parveke). Parvi on 12.4.2024 päivätyssä kerrosalakaaviossa laskettu taloustilaksi.

Muutoslupaan liittyvistä 25.6.2024 hyväksytyistä pääpiirustuksista ilmenee, että suunnitelluissa rakennuksissa 1 ja 3 kattokaltevuudet ovat 1:3,4, kun ne kantarakennusluvassa olivat 1:5. Rakennuksen 1 pääpiirustuksen mukaan parven huonekorkeus lisääntyy muutoksen johdosta enimmillään 30 cm. Rakennuksen 3 pääpiirustuksen mukaan parven huonekorkeus ei muuttuisi kattokaltevuuden muuttuessa.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei viranhaltijapäätöksestä ilmene, miten kattokaltevuuden ja siten huonekorkeuden muuttuminen on otettu huomioon rakennusten kerrosalaa laskettaessa. Kun otetaan lisäksi huomioon rakennusvalvontapäällikön lausunnossa rakennuksen 1 pohjaratkaisumuutoksista todettu, hallinto-oikeus katsoo, että rakennuslupapäätös 25.6.2024 § 675 on perustunut riittämättömiin selvityksiin ja on siten lainvastainen. Se valittajien esiin tuoma seikka, että parven huonekorkeuden 2,2 metrin ylittävä osa olisi tarkoitettu talotekniikalle, ei anna aihetta arvioida asiaa toisin.

Valituksenalainen kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla lainvastainen eikä asiassa ole ilmennyt muutakaan perustetta, jonka vuoksi valituksenalainen päätös olisi kumottava. Valitus on siten hylättävä.

Valituksen tultua hylätyksi ei ole tarpeen enemmälti lausua [REDACTED] esittämistä hankkeen rakennusaikaisia muutoksia ja tierasitetta koskevista vaatimuksista.

Oikeudenkäyntikulut

Asiassa annettuun ratkaisuun nähden ja oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 95 §:n 1 momentti huomioon ottaen ei ole kohtuutonta, että valittajat joutuvat itse vastaamaan oikeudenkäyntikuluistaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 81 § 2 mom 1 kohta

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 3 momentin mukaan tähän päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin asia on ratkaistu lainvoiman saaneessa asemakaavassa.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet

Tuula Pääkkönen, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Aura Hilkamo.



Esittelijä Alexander Degerman

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Valittajien asiamiehelle
Asiamies: Asianajaja Samu Leivo
Oikeudenkäyntimaksu 270 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

As Oy Vantaan Otavantie 5 B, Suomen Nollaenergiatalot Oy ja [REDACTED]
[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[REDACTED]
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa