



Antopäivä 10.11.2021

Dnro 22539/03.04.04.04.16/2020



Asia

Rakennuslupaa koskeva valitus

Valittaja



Päätös, josta valitetaan

**Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto 6.10.2020
§ 106**

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 16.7.2020 § 874 (lupatunnus LP-092-2020-01259) myöntänyt [REDACTED] sekä [REDACTED] ja [REDACTED] rakennusluvan paritalon rakentamiseen määräalalle kiinteistöstä 92-[REDACTED] sekä rakennuspaikalla olevan talousrakennuksen purkamiseen. Paritalon rakennusoikeudellinen kerrosala, ulkoseinän yli 250 mm ylimenevä osuus 17 k-m² vähennettynä, on yhteensä 198 k-m². Tästä kokonaismäärästä 61 k-m² on asemakaavassa sallittua taloustilojen kerrosalaa.

Rakennuslupajaosto on hylännyt valittajan oikaisuvaatimuksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava.

Suunniteltu rakennus ei täytä rakentamisen yleisiä vaatimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n 1 momentin mukaan rakennuksen tulee ensinnäkin soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Lisäksi sen tulee täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Lainkohdan yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan rakennuksen soveltuvuus maisemaan edellyttää maastomuotojen, puuston, maiseman avonaisuuden ja sen muiden ominaisuuksien huolellista arvioimista. Rakennuksen vaikutuksen maisemassa on oltava luonteva. Myös rakennuksen ja sen osien mittasuhteet on otettava huomioon.

Suunniteltu rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Alue, jolla kyseinen tontti sijaitsee, rajautuu kahden kokoomakadun

() ja () väliin. Kaakossa alue rajautuu metsäkaistaleeseen. Tällä hetkellä alueella on vain yksiasuntoisia omakotitaloja, jotka ovat tyyliltään perinteisiä. Suunniteltu rakennus poikkeaa arkkitehtuurinsa ja asuntojen lukumäärän ja niiden koon osalta voimakkaasti kyseisen alueen muista rakennuksista. Sellaisena se ei sovi kyseiselle omakotitaloalueelle.

Suunniteltu rakennus ei myöskään täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia, sillä rakennus kattaa tontin pinta-alan käytännössä kokonaan. Rakennus olisi liian huomiota herättävä alueella, jonka tonteilla on tällä hetkellä myös rakentamattomia osia. Suunnitellussa rakennushankkeessa ei ole otettu huomioon maastonmuotoja, puustoa ja maiseman avonaisuutta. Näitä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia on arvioitava yhdessä edellä mainitun arviointiperusteen kanssa (soveltuvuus rakennettuun ympäristöön ja maisemaan).

Suunnitellun rakennuksen julkisivu lounaaseen koostuu lähes kokonaan ikkunoista, jotka ulottuvat lattiasta kattoon. Kyseinen julkisivu poikkeaa voimakkaasti alueen ympäröivistä rakennuksista. Ympäröivien muiden rakennusten ikkunoiden muodot ja pinta-alat ovat perinteiset. Suunniteltu rakennushanke tekisi toteutuessaan alueen yleisilmeestä liian jännitteisen ja rakennus erottuisi ympäristöstään häiritsevästi.

Suunnitellussa rakentamisessa ei ole myöskään otettu huomioon maastonmuotoja. Suunnitelman mukaan rakennushankkeen tulevat maanpinnat ovat noin 500 mm korkeammalla kuin () omistaman naapuritontin maanpinta. Lisäksi suunnitellun rakennuksen harja on maanpinnasta laskettuna yli kuuden metrin korkeudella. Tontin korkeiden maanpintojen ja suunnitellun rakennuksen korkean harjakorkeuden vuoksi rakennus ei sovi rakennettuun ympäristöön ja maisemaan. Näin on etenkin siitä syystä, että rakennuksen korkein kohta on puolella, jolla maanpinnat laskevat mainitun naapuritontin suuntaan. Suunniteltu rakennus sopisi paikalle paremmin, jos se käännettäisiin toisin päin siten, että harjan korkein kohta olisi () puolella. () puolella maanpinnat ovat korkeammalla.

Rakennuslupajaosto ei päätöksessään ole huomionnut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia ja asiaan liittyvää oikeuskäytäntöä. Päätöksessä ei ole esitetty perusteluja tästä oikeuskäytännöstä poikkeamiselle.

Rakennuslupajaosto on viitannut vain sen kantaa tukeviin seikkoihin ja jättänyt huomiotta ne perusteet, joiden nojalla lupapäätös olisi tullut hylätä. Tällainen perustelu ei täytä hallintolain 45 §:n vaatimuksia perusteluvollisuudesta.

Rakennushanke ei ole asemakaavan mukainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina. Oikeuskirjallisuuden mukaan kerroksen kerrosalaan luetaan ulkoseinien ulkopinnan mukaan kerroksen kaikki tilat näiden tilojen käyttötarkoituksesta riippumatta. Vantaan kaupungin internetsivuillakin todetaan, että ”kerrosalan kannalta pääasiallisen käyttötarkoituksen tarkastelulla on merkitystä kellarikerroksessa ja ullakolla”.

Näin ollen niin sanotun tavallisen kerroksen kohdalla tilojen käyttötarkoitukselle ei anneta merkitystä.

Vantaan rakennusvalvonnan tulkinnan mukaan varsinaista rakennusoikeutta ovat vain asuintilat ja muut asumiseen liittyvät välttämättömät tilat. Näin ollen rakennusvalvontaviranomainen on tulkinnut muut kuin välttämättömät tilat taloustiloiksi. Tulkinta on soveltuvan lainsäädännön vastainen. Tulkinta on myös vastoin vanhaa rakennuslakia, joka voi tulla sovellettavaksi kerrosalaa koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n siirtymäsäännöksen nojalla.

Asemakaavassa on määräys, jonka mukaan asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 neliometriä. Kaavamääräyksen tarkoituksena on täytynyt olla, että asunnon käyttöön voidaan rakentaa varasto- tai muuta aputilaa, jota ei käytetä välillisestikään varsinaiseen asumiseen. Lisäksi taloustilat ovat hyväksyttäviä lähinnä silloin, kun ne sijaitsevat asunnon ulkoseinien ulkopuolella. Muu tulkinta on voimassa olevan lainsäädännön vastainen.

Rakennuslupapäätöksessä mainittu tulkinta tarkoittaa tosiasiallisesti kerrosalaa koskevien normien kiertämistä. Tulkinnan mukaan olisi sallittua jakaa pieniä ”taloustiloja” asunnon eri osiin ja ulkoseinien sisäpuolelle esimerkiksi saunana, kodinhoitohuoneena, peseytymistilana ja vaatehuoneina. Tämä on vastoin soveltuvaa pykälää, jonka mukaan yksiselitteisesti ”kerrosalaan lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina”.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluku on 0,20. Siten kyseisellä 687 neliömetrin tontilla on rakennusoikeutta noin 137 kerrosneliometriä. Suunniteltu rakennus on liian suuri, kun sen rakennusoikeudellinen kerrosala on 198 neliometriä ja kokonaisala peräti 215 neliometriä, joista taloustiloja on yhteensä enintään 27 neliometriä.

Rakennuslupajaoston määritelmä taloustilasta on virheellinen. Käyttötarkoituksella ei ole vaikutusta kerrosalan laskemiseen. Näin ollen rakennuksen kerrosalan on mahdollista sen varsinaiseen rakennusoikeuteen riippumatta tilan käyttötarkoituksesta. Sovelletussa tulkinnassa mahdollistetaan taloustilaksi nimetyn osuuden rakentaminen varsinaisen rakennusoikeuden sekaan kasvattaen tällä tavalla rakennusoikeutta. Tällainen tulkinta taloustilasta on voimassa olevan lainsäädännön vastainen.

Asemakaavan mukaan kyseessä on erillispientalojen korttelialue (AO). Näin ollen kullekin tontille tulee sallia ainoastaan erillispientalojen rakentaminen. Jos alueella sallitaan kaksiasuntoisen erillispientalon rakentaminen, niin kyseeseen voi tulla lähinnä vain talo, jossa on pää- ja sivuasunto. Alue ei ole tarkoitettu paritaloille, joissa asunnot ovat yhtä suuria ja jotka täyttävät tontin käytännössä kokonaan. Kyseessä ei ole asuinpientalojen korttelialue (AP), jollaiselle kaavan mukaisesti rakennetaan useampiasuntoisia rakennuksia. Kyseisen kaavan tarkoitus ei ole ollut, että AO-alueelle rakennetaan asuinpientaloja, joihin saa suurimman kerrosalan lisäksi rakentaa vielä 40 k-m² taloustilaa asuntoa kohden. Tämä ilmenee siitäkin, että AP-alueella ei ole kyseistä taloustilaa koskevaa määräystä. Rakennuslupajaosto ei ole ottanut

päätöksessään kantaa paritalon soveltumisesta erillispientalojen kaava-alueelle.

Suunniteltu rakennushanke haittaa tarpeettomasti naapuria eli [REDACTED], koska rakentaminen olisi liian tiivistä. Rakennushanke täyttäisi kyseisen tontin käytännössä kokonaan, eikä se sopeudu maisemaan. Haittaa aiheutuisi erityisesti siitä, että [REDACTED] kotinaan käyttämän asunnon pääikkunat avautuvat kysymyksessä olevan tontin suuntaan. Lisäksi [REDACTED] tontin piha avautuu samaan suuntaan. Suunniteltu tiivistä rakennettu ja paikalle sopimaton rakennus erottuisi epämiellyttävästi [REDACTED] tontin suunnasta katsottuna. Muutenkin suunnitellun rakennuksen osat esimerkiksi terasseja koskien tulevat liian lähelle [REDACTED] tontin rajaa.

Haittaa korostaa se, että rakennus sijaitsisi hyvin lähellä [REDACTED] pihaa ja asuinrakennusta. Haitta muodostuisi vielä merkittävämmäksi, jos [REDACTED] tontille rakennettaisiin lisää, sillä lisärakentaminen kohdistuisi välttämättä suunnitellun rakennuksen ja [REDACTED] nykyisen rakennuksen väliin. Mahdollisen lisärakennuksen etäisyys suunniteltuun rakennukseen jäisi hyvin vähäiseksi. Näin ollen suunniteltu rakentaminen on omiaan vaikeuttamaan [REDACTED] tontin nykyistä ja myöhempää käyttöä.

Haittaa arvioitaessa merkitystä on myös pääikkunaa koskevilla määräyksillä. Asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 §:n mukaan pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa. Rakentaminen naapurikiinteistön läheisyyteen voi näin ollen asettaa rajoituksia naapurikiinteistön myöhemmälle käytölle. Jos asemakaava antaa liikkumavaraa, on tämä otettava huomioon rakennusta sijoitettaessa ja asuinhuoneiden pääikkunoiden suuntaa valittaessa. Rakennuslupajaosto ei ole käytännössä perustellut päätöstään lainkaan tältä osin.

Suunnitelmien mukaiset pääikkunat aiheuttavat haittaa [REDACTED] tontin nykyiselle ja myöhemmälle käytölle. Tästä syystä rakennusluvassa on vähintään edellytettävä, jos rakennuslupa ylipäättään vastoin [REDACTED] vaatimusta myönnetään, että rakennus rakennetaan toisin päin kuin suunnitelmissa on esitetty. Tällöin suunnitellun rakennuksen sisäänkäynnit olisivat [REDACTED] tontin suuntaan ja pääikkunat [REDACTED] päin.

Maanpinnan korottaminen ja pihajärjestelyt aiheuttavat tarpeetonta haittaa [REDACTED]. Maanpinnan korottamisesta johtuen [REDACTED] tontille ei jää suunnitellun rakennuksen suunnasta katsottuna tarkoituksenmukaisesti näkösuojattua ulko-oleskelutilaa, jota voidaan edellyttää AO-alueella ilman erillistä kaavamääräystä. Suunniteltu rakennus olisi noin metrin [REDACTED] nykyistä asuinrakennusta korkeammalla. Toisin kuin rakennuslupajaosto on päätöksessään todennut, suunniteltu rakennushanke ei ole mahdollinen toteuttaa ilman täyttötöitä. Täyttötöyt nostavat maanpintaa ja vaikuttavat alueen yleisilmeeseen ja aiheuttavat haittaa naapurille. Lisäksi maanpinnan korottamisesta ja pihajärjestelyistä johtuu, että sadevedet valuvat entistään voimakkaammin [REDACTED] tontin puolelle. [REDACTED] tontti on vettynyt jo nykyisellään ja suunniteltu rakentaminen pahentaisi tilannetta entisestään.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto on antanut lausunnon.

[REDACTED] on antanut selityksen.

[REDACTED] ja [REDACTED] ovat antaneet selityksen.

[REDACTED] on antanut vastaselityksen, jossa on muun ohessa kerrottu rakennushankkeen heikentävän [REDACTED] kiinteistön arvoa.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Perustelut

Menettelyä koskeva valitusperuste

Valittajan mukaan rakennuslupajaoston valituksenalaisen päätöksen perustelut eivät täytä hallintolain 45 §:n mukaisia vaatimuksia perusteluvelvollisuudesta, koska jaosto on viitannut vain sen kantaa tukeviin seikkoihin ja jättänyt huomiotta perusteet, joiden nojalla lupapäätös olisi tullut hylätä.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset. Valituksenalaisessa päätöksessä on otettu yksilöidysti kantaa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin koskien rakentamiselle asetettavia vaatimuksia, hankkeen asemakaavanmukaisuutta sekä naapurille aiheutuvaa haittaa. Hallinto-oikeus katsoo, että valituksenalainen päätös on riittävästi perusteltu.

Pääasia

Sovelletut oikeusohjeet ja rakennusjärjestyksen määräykset

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 naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 217 §:n mukaan mainitun lain voimaan tullessa 1.1.2000 voimassa olleeseen tai hyväksyttyyn kaavaan perustuvassa rakentamisessa rakennusoikeuden laskemisessa noudatetaan kerrosalaa koskevia saman lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Rakennuspaikalla on voimassa vuonna 1999 vahvistettu asemakaava, joten kiinteistöä koskevassa rakentamisessa noudatetaan kerrosalan osalta rakennuslain (370/1958) ja -asetuksen (266/1959) säännöksiä.

Rakennuslain 131 a §:n (330/1965) 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.

Vantaan rakennusjärjestyksen 3 §:n mukaan asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet antavat lähtökohdan rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Sen lisäksi on otettava huomioon lähiympäristö ja rakennetun ympäristön historiallinen kerroksellisuus.

Rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen laajennuksen ja rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan sekä tonttiin rajoittuvaan katuun, puistoon, ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Tontilla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

Rakennusjärjestyksen 7 §:n mukaan rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti:

- 1) rakennuksen perustusrakenteet ja kellarin rakenteet maanpinnan alapuolella tarpeen mukaan
- 2) erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat 1,2 metrillä
- 3) ulkoseinän lisäeristys, tekniset laitteet ja muu vastaava tarpeen mukaan.

Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille.

Rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katu- ja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella ilman erityistä syytä lisätä hulevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Rakennusjärjestyksen 21 a §:n 10 kohdan mukaan enintään 50 senttimetriä korkean ja vähintään 2,5 metrin etäisyydelle rajasta sijaitsevan rakenteellisen terassin rakentaminen on vapautettu toimenpideluvan hakemisesta.

Asemakaavan määräykset ja rakennushankkeesta esitetty selvitys

Rakennuspaikalla on voimassa Ympäristöministeriön 12.5.1999 vahvistama asemakaava numero 230200, jossa rakennuspaikka on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Suurin sallittu kerrosluku on II ja rakentamisen tehokkuusluku on $e=0,20$. Asemakaavan enimmäisrakennusoikeus puheena olevalle 680 m²:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä 92-406-2-235 on siten 136 k-m². Asemakaavan määräysten mukaan asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m².

Rakennushankkeessa on kysymys yksikerroksisen paritalon rakentamisesta. Hankkeen yhteydessä on samalla tarkoitus purkaa kiinteistöllä oleva talousrakennus. Paritalon asuntoja 1 ja 2 koskevan laskelman mukaan hankkeen rakennusoikeudellinen kerrosala, ulkoseinän yli 250 mm ylimenevä osuus 17 m² vähennettynä, on yhteensä 198 m². Tästä kokonaismäärästä taloustilojen rakennusoikeudellinen kerrosala on yhteensä 63 m². Rakennushanketta koskevassa kerrosalakaaviossa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen tilaan on luettu eteinen, kaksi makuuhuonetta, olohuone ja sen yhteydessä oleva keittiö sekä vessa. Taloustilojen kerrosalaan on puolestaan luettu asuntoa kohden varastotila (10 m²), kodinhoitohuone (7 m²), pesuhuone (4,5 m²), sauna (3 m²), vaatehuone (2 m²) ja siivouskomero.

Asemapiirroksen mukaan rakennus sijoittuu asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle ja lähimmillään noin 4,54 metrin etäisyydelle valittajan tontin 406-2-234 rajasta. Terassi sijoittuu puolestaan lähimmillään noin 2,5 metrin etäisyydelle valittajan tontin rajasta. Valittajan tontin ja terassin väliin jäävälle alueelle on suunniteltu istutettavaksi nurmikkoa ja tuija-aita.

Rakennuksen julkisivuja koskevan pääpiirustuksen mukaan rakennus on harjakattoinen ja sen julkisivumateriaalina on puuverhoilu. Rakennuspaikalla on tarkoitus suorittaa maantäyttöjä siten, että maanpinnan korkeusasema on noin 500 millimetriä korkeammalla kuin valittajan tontin maanpinta. Tontin rajalle tehdään painanne pintavesien valumisen estämiseksi naapuritontille. Hakijat ovat hallinto-oikeudelle antamissaan vastineissa kertoneet, että rakennuksen ja maaston korot on suunniteltu niin alas kuin suunnitelman kokonaisuuden, pintavesien käsittelyn ja rakennuksen kosteusteknisen turvallisuuden kannalta on mahdollista.

Rakennuksen väriyssuunnitelmaa koskevan pääpiirustuksen mukaan rakennus on väriltään valkoiseksi maalattu. Terassin laudoitus on puolestaan ruskea ja sen ulkoverhouspaneeli on tarkoitus käsitellä kuultavalla puunsuojalla. Terassi on osin kattamaton ja rakennuksen terassin puoleiset ikkunat ovat pohjapiirustuksen mukaan kooltaan suurimmillaan 20x22.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Valittaja on valituksessaan katsonut, että rakennuksessa on taloustiloiksi luettavaa kerrosalaa 63 m²:n sijaan yhteensä enintään 27 m², jonka johdosta rakennushanke on asemakaavan vastainen rakennusoikeuden ylityksestä johtuen. Valittajan mukaan rakennushanke on asemakaavan vastainen myös sen johdosta, ettei erillispientalojen korttelialuetta (AO) ole tarkoitettu paritalojen rakentamiseen. Valittaja on myös valituksesta tarkemmin ilmenevin perustein katsonut, ettei rakennus muun muassa sen julkisivujen ja arkkitehtuurin sekä korkeuden vuoksi täytä sille maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä asetettavia vaatimuksia. Valittaja on myös katsonut hankkeen aiheuttavan naapurille tarpeetonta haittaa.

Koskien valitusperustetta taloustilojen pinta-alan laskentatavasta, hallinto-oikeus toteaa, että asemakaavassa on nimenomaisesti sallittu rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 40 m² asuntoa kohden. Asemakaava ei sisällä tarkempia määräyksiä taloustiloista. Asemakaava ei myöskään edellytä näiden tilojen sijoittamista erilliseen rakennukseen. Rakennushanketta koskevassa kerrosalakaaviossa rakennuksen taloustilat (varasto, kodinhoitohuone, pesuhuone, sauna, vaatehuone ja siivouskomero), on teknistä tilaa lukuun ottamatta laskettu hankkeen kokonaiskerrosalaan. Edellä mainittuja tiloja on pidettävä luonteeltaan ja ominaisuuksiltaan sellaisina, että tiloja on voitu pitää asemakaavan erikseen sallimina taloustiloina. Näin ollen ja kun otetaan huomioon tontin yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala ja siitä ulkoseinän paksuuden perusteella sallittava kerrosalan ylitys, käytettävissä olevaa kokonaiskerrosalaa ei ole ylitetty.

Hallinto-oikeus toteaa, että voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty rakennuksen enimmäiskorkeutta eikä myöskään ole määrätty siitä, että rakennuspaikalle saisi rakentaa vain yhden asunnon käsittävän asuinrakennuksen. Asemakaavalla ei ole määrätty myöskään rakennuksen julkisivusta tai arkkitehtuurista. Siltä osin kuin valituksessa on moitittu terassin rakentamista liian lähelle valittajan tontin rajaa, hallinto-oikeus toteaa, että lupapiirustusten perusteella terassi täyttää korkeutensa ja tontin rajasta laskettavan etäisyytensä puolesta Vantaan rakennusjärjestyksen 21 a §:n 10 kohdassa tarkoitetut edellytykset terassin rakentamiselle ilman erillistä lupaakin. Maanpinnan korottamiselle on esitetty hyväksyttävä peruste muun muassa pintavesien poisjohtamiseksi, ja pintavesien valumisen estämisestä naapuritonttien puolelle on huolehdittu asianmukaisesti tekemällä painanteet tonttien rajalla. Edellä lausuttuun nähden ei ole perusteita katsoa, että korkeusjärjestelyillä olisi tarpeettomasti muutettu maan luonnollista korkeutta tai että rakennuksen korkeusasema ei maanpinnan korottamisen vuoksi sopeutuisi naapuritonttien korkeusasemaan rakennusjärjestyksessä edellytetyllä tavalla.

Koska rakennushanke on asemakaavan mukainen, ei rakennushankkeesta voida katsoa aiheutuvan valittajalle maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Sellaisena ei voida pitää näkyvyyttä rakennuksen ikkunoista ja terassilta valittajan pihan ja

asunnon suuntaan. Tätä haittaa on myös osaltaan pyritty vähentämään tontin rajalle istutettavaksi suunnitellulla tuija-aidalla. Alueen rakennuskannasta saatu selvitys huomioon ottaen suunniteltu rakennus soveltuu lain 117 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Kun asiassa ei ole ilmennyt muutakaan estettä rakennusluvan myöntämiselle, rakennuslupa on voitu myöntää. Valituksenalaista päätöstä ei ole valituksessa esitetyillä perusteilla syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut ja

Hallintolaki 45 §

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 4, 5 ja 8 §

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

Jaana Moilanen, Petteri Leppikorpi (t) ja Marko Ahlstedt.



Esittelijäjäsen

Marko Ahlstedt

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös Valittajalle tavallisena tiedoksiantona
Oikeudenkäyntimaksu 260 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös ✓ Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan rakennuslupajaosto



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

Valitusluvan myöntämisen perusteet

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 111 §:n mukaan valituslupa on myönnettävä, jos:

- 1) lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa tapauksissa tai oikeuskäytännön yhtenäisyyden 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 ja tiedoksisaantipäivä

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksisaantipäivästä**, sitä päivää lukuun ottamatta.

Tämä päätös on annettu julkipanon jälkeen, jolloin päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Valituksen toimittaminen

Valitus liitteineen on toimitettava valitusajassa **korkeimmalle hallinto-oikeudelle**. Valitusasiakirjojen tulee olla perillä myös sähköistä asiointipalvelua käytettäessä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituksen sisältö

Valituksessa, johon on sisällytettävä valituslupahakemus, on ilmoitettava

- valittajan nimi ja yhteystiedot
 - postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää
 - päätös, johon haetaan muutosta
 - peruste, jolla valituslupaa pyydetään, sekä syyt, joiden vuoksi katsotaan, että valitusluvan myöntämiseen on edellä tarkoitettu peruste
 - miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
 - vaatimusten perustelut
 - mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä on valituksessa mainittava myös tämän yhteystiedot.
- Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä korkeimmalle hallinto-oikeudelle.

Valituksen liitteet

Valitukseen on liitettävä

- hallinto-oikeuden päätös valitusosoituksineen
 - asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja, jollei oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:n 2 momentista muuta johdu.

Korkeimman hallinto-oikeuden yhteystiedot

Postiosoite:	Käyntiosoite:
PL 180	Paasivuorenkatu 3
00131 HELSINKI	Helsinki

Sähköposti: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Faksi: 029 56 40382

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

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt 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
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid och delgivningsdag

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

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

Inlämnande av besvär

Besvären inklusive bilagor ska inom besvärstiden lämnas **till högsta förvaltningsdomstolen**. Besvärshandlingarna ska även vid användning av e-tjänsten vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska anges

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
- den postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas.
- det beslut i vilket ändring söks
- de grunder på vilka besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd anses föreligga
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
- grunderna för yrkandena.

Om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud ska dennes kontaktuppgifter anges i besvären.

Högsta förvaltningsdomstolen ska utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna.

Bilagor till besvären

Till besvären ska fogas

- förvaltningsdomstolens beslut med besvärсанvisning
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ett ombud ska foga en fullmakt till besvären om det inte av 32 § 2 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden framgår annat.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter

Postadress:	Besöksadress:
PB 180	Paasivuorigatan 3
00131 HELSINGFORS	Helsingfors

E-post: korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi, Fax: 029 56 40382

E-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>