

07.12.2022

Dnro 140/03.04.04.04.16/2022

Asia Suunnittelutarveratkaisua koskeva valitus

Valittaja Tiikman Oy

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta 30.11.2021 § 10

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on päätöksellään 1.9.2021 § 1088 myöntänyt Tiikman Oy:lle suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n mukaisesta rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä 550 k-m²:n suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 92-409-5-50. Lupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan päätökseen liitettyssä havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti;
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla +49,0;
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja väriyksiltään ympäristöön soveltuvia;
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6;
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon; ja
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää.

Päätöksen perusteluiden mukaan haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista. Edellä mainituin perusteluin ja päätöksessä annetut ehdot huomioon ottaen rakentaminen ei aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on 9.11.2021 (§ 10) päättänyt hyväksyä rakennuspaikan neljän naapurikiinteistön omistajien yleiskaavapäällikön päätökseen kohdistamat oikaisuvaatimukset siten, että

hankkeen jatkovalmistelussa rakennus sovitetaan massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on nyt valituksenalaisella päätöksellään 30.11.2021 § 10 poistanut päätöksensä 9.11.2021 § 10 asiavirheen johdosta ja ratkaissut asian uudelleen. Lautakunta on hyväksynyt oikaisuvaatimukset, kumonnut yleiskaavapäätöksen ja palauttanut asian uudelleen käsittelyyn. Päätöksen mukaan hankkeen jatkovalmistelussa rakennus on sovitettava massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

Valituksenalainen päätös on kumottava ja suunnittelutarveratkaisu hyväksyttävä sellaisenaan.

Rakennus täyttää jo päätöksissä esitetyt vaatimukset rakennuksen massan ja ulkoasun sovittamisesta ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen.

Rakennuspaikan pohjoispuolen naapurien talon harja on suunnittelutarveratkaisun mukaan korkeammalla kuin suunnitellun rakennuksen korkein kohta. Rakennuksen leveys naapurien suuntaan on asemapiirroksen mukaan samaa luokkaa kuin heidän oman talonsa leveys samassa suunnassa. Lisäksi rakennus on sijoitettu naapurista katsottuna juuri heidän autokatoksensa kohdalle, eikä oikaisuvaatimuksessa mainittua massiivista seinää ei ole heidän suunnastaan katseltuna.

Rakennus on suunniteltu noin 25 metrin päähän länsipuolen naapurien talon seinästä. Lähellä kasvavat korkeat puut peittävät näkyvyyttä enemmän kuin huomattavasti kauemmaksi suunniteltu rakennus. Lisäksi länsinaapurin suuntaan pysäköintialueen näkösuojaksi on suunniteltu pensasaita. Naapurien varsinainen oleskelupiha sijoittuu talon pohjois- ja länsipuolille, eikä sieltä ole pääsääntöisesti näköyhteyttä valittajan kiinteistölle.

Rakennuspaikan itäpuolen naapurien suunnasta katsottuna rakennus on pidempi kuin naapuritalot. Suunnitelmissa tämä on otettu huomioon monin tavoin. Rakennusta on siirretty aiemmista huomautuksista johtuen rajasta pois päin. Pulpettikatto on suunniteltu niin, että se laskee naapureiden kiinteistöille päin. Lisäksi kiinteistön rajalla on asemapiirustuksessa noin 5 metriä leveä kaistale mahdollisuuksien mukaan säilytettävää puustoa näkösuojaksi. Naapurien omalla kiinteistöllä on 3–4 metriä korkea tiheä kuusiaita rajan tuntumassa. Suunnitellun rakennuksen räystäskorkeus ja etäisyys rajasta eivät poikkea mitenkään tavanomaisesta rakentamisesta eikä rakentaminen voi näin aiheuttaa merkittäviä varjostuksia naapurien kiinteistölle. Nykyinen puusto varjostaa naapurin kiinteistöä iltai- akaan enemmän kuin rakennettava rakennus.

Kulmittain koillisessa sijaitsevan naapurikiinteistön lounaisnurkassa on runsaasti puustoa, joka estää näkymät, ja lisäksi säilytettävä puusto rakennuspaikan länsireunalla estää näkyvyyttä naapurin tontille päin.

Kun otetaan suunnittelutarveratkaisun mukaisesti huomioon, että asuinrakennuksissa tonttitehokkuuteen ei lasketa kaikkia tiloja, kun taas suunnitellussa rakennuksessa myös kellarissa sijaitseva toimisto on laskettu kokonaisuudessaan tonttitehokkuuteen, ei suunniteltu tonttitehokkuus poikkea alueen muista taloista merkittävästi.

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja kertoi 18.11.2021 puhelussa, että naapurit olivat ottaneet yhteyttä kaikkiin lautakunnan jäseniin ennen kokousta soittamalla ja viestittelemällä. Lisäksi hän kertoi viestien sisältäneen naapureiden piirtämiä havainnekuvia kiinteistöstä. Pyynnöstä huolimatta valittajalle ei ole toimitettu naapureiden tuottamaa materiaalia ja viestejä. Koska oikaisuvaatimukset perustuvat virheelliseen tietoon lähes kaikilta osin, on oletettavaa, että myös asukkaiden yhteydenotoissa lautakunnan jäsenille on annettu virheellistä tietoa.

Asian käsittely ja selvittäminen

Vantaan kaupunki on antanut lausunnon. Rakennus ei massaltaan ja ulkoasultaan sovi ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen, joten oikaisuvaatimukset on hyväksyttävä ja asia on palautettava uudelleen käsittelyyn. Päätös on syntynyt lainmukaisesti ja oikeaa menettelyä noudattaen.

Tiikman Oy on antanut vastaselityksen. Päätöksessä tai lausunnossa ei oteta kantaa siihen, miten suunniteltua rakennusta tulisi muuttaa, jotta se sopisi ympäristöön.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus kumoaa kaupunkiympäristökunnan päätöksen ja palauttaa asian sille uudelleen käsiteltäväksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Hallintolain 34 §:n 1 momentin mukaan asianosaiselle on ennen asian ratkaisemista varattava tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta sekä antaa selityksensä sellaisista vaatimuksista ja selvityksistä, jotka saattavat vaikuttaa asian ratkaisuun.

Hallintolain 44 §:n 1 momentin mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi muun ohella päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Asiassa saatu selvitys ja hallinto-oikeuden johtopäätökset

Hankkeessa on kysymys 550 k-m² suuruisen pientuotanto- ja toimistorakennuksen rakentamisesta kiinteistölle 92-409-5-50. Suunniteltu rakennus koostuu 200 k-m²:n suuruisesta kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja 350 k-m²:n suuruisesta yksikerroksisesta halliosasta. Yleiskaavapäällikkö on 1.9.2021 (§ 1088) myöntänyt suunnittelutarveratkaisun, jossa on asetettu rakentamiselle rakennuksen tyyliä, katon korkeutta, katto- ja julkisivumateriaalien ja värityksen ympäristöön soveltuvuutta, rakennuspaikan vihertehokkuutta sekä puuston säilyttämistä koskevia ehtoja. Päätöksen mukaan haettu rakentaminen on alueen maankäyttötavoitteiden mukaista eikä se aiheuta haittaa yleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Päätöksen tarkoittaman rakentamisen on todettu olevan maisemalliselta kannalta sopivaa eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta on valituksenalaisella päätöksellään hyväksynyt neljän naapurikiinteistön omistajan yleiskaavapäällikön päätöksestä tekemät oikaisuvaatimukset ja kumonnut yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksen palauttaen asian uudelleen käsiteltäväksi. Päätöksen mukaan hankkeen jatkovalmistelussa rakennus on sovitettava massaltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin asuinrakennuksiin ja muuhun miljööseen sopivaksi. Päätöstä ei ole perusteltu enemmälti.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä tai asiakirjoista muutoin ei ilmene, että Tiikman Oy:lle olisi ennen asian ratkaisemista varattu tilaisuus vastineen antamiseen tehtyjen oikaisuvaatimusten johdosta.

Kaupunkiympäristölautakunnan päätökseen on kirjattu oikaisuvaatimusten yksityiskohtaiset perusteet sekä yleiskaavoituksen kattava vastaus oikaisuvaatimuksissa esiin tuotuihin näkökohtiin. Yleiskaavoitus on todennut muun ohella, että suunnittelutarveratkaisun hakija on suunnitelmassaan huomionnut niin naapureiden kuulemisessa saatuja mielipiteitä kuin kaavoituksen osalta määriteltyjä reunaehtoja. Yleiskaavoituksen lausunnon mukaan haettu rakennus on pulpettikattoineen ja puisine julkisivuineen suunniteltu pientalomaiseksi, ympäristöönsä ja maisemaan sopivaksi, eikä rakennuksen korkeus merkittävästi poikkea lähinaapureiden omakotitalojen korkeudesta. Haetun rakennuspaikan itäpuolelle maisemallisesti arvokkaan alueen rajauksen reunalle rakennetut naapureiden omakotitalokiinteistöt, kadun vastakkaiselle puolelle rakentuva korjaamorakennus ja Vantaanpuistontie erottavat rakennuspaikan varsinaisesta maisemallisesti arvokkaasta Vantaanjokivarren avoimesta peltomaisemasta. Yleiskaavoituksen näkemyksen mukaan oikaisuvaatimuksissa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa.

Valituksenalaisesta päätöksestä eivät ilmene ne seikat, joiden vuoksi kaupunkiympäristölautakunta on katsonut, ettei hanke nykymuodossaan täytä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa säädettyjä edellytyksiä.

Yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisupäätöksen perustelut ja valituksenalaisessa päätöksessä esitetyt yleiskaavoituksen haettua rakentamista

puoltavat kannanotot huomioon ottaen kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen perusteella jää epäselväksi, mitä rakennuksen massoitte-
luja ja ulkoasua koskevia muutoksia lautakunta on edellyttänyt tehtäviksi, jotta hakemus olisi hyväksyttävissä.

Hallinto-oikeus toteaa, että rakennuksen ulkonäköön liittyvät seikat tulevat lopullisesti ratkaistaviksi vasta myöhemmin rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä. Edellä esitetyn perusteella kaupunkiympäristölautakunnan päätös on kumottava ja asia palautettava lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

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.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet Marja Viima, Jonna Konstari (t) ja Paula Kovari.



Esittelijä Nelli Tikka

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

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös	Tiikman Oy
	Maksutta
	Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunta

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 tärkeätä 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. Päivä, jolloin hallinto-oikeuden päätös on annettu, ilmenee päätöksen ensimmäisen sivun ylälaidasta.

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. Datumet då förvaltningsdomstolens beslut meddelades framgår av överkanten av beslutets första sida.

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>