



Rakennustöiden keskeyttäminen kiinteistöllä 092-080-0076-0004

VD/5899/10.03.00.10/2025

RM/JT

Matarin kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle on 18.10.2019 myönnetty rakennuslupa (LP-092-2016-01439) kolmen paritalon ja yhden erillistalon (=yhteensä 7 asuntoa) sekä autokatoksen ja varastojen rakentamiseksi. Rakennusluvan voimassaoloaikaa on rakennustöiden loppuunsaattamiseksi pidennetty 7.8.2025 annetulla päätöksellä LP-092-2024-04175 siten, että lupa on voimassa 6.11.2027 saakka. Rakennettava kiinteistö on määräosaisessa omistuksessa (6 eri omistajaa) ja omistajat hallinnoivat kiinteistöä hallinnanjakosopimuksen perusteella.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat suorittaneet kiinteistöllä 21.8.2025 rakennustöiden aikaisen valvontakäynnin rakennusvalvonnan saaman toimenpidepyynnön perusteella (mahdollinen pysyväisluonteinen asuminen keskeneräisessä kohteessa). Valvontakäynnillä he ovat todenneet, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennuksen 2 (paritalo) huoneistot 3 ja 4 on otettu ilman osittaista loppukatselmusta (käyttöönottokatselmusta) tosiasiallisesti käyttöön ja niissä asutaan jatkuvaluonteisesti. Molemmat huoneistot olivat kalustetut ja täyttivät asumisen tunnusmerkit.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja LVI-tarkastusinsinööri ovat suorittaneet kiinteistöllä 3.9.2025 toisen valvontakäynnin ja todenneet lisäksi, että rakennuksen 4 (paritalo) kellaria on laajennettu rakennuksen koillispuolelle siten, että rakennuksen tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

Valvontakäynneillä tehtyjen havaintojen pohjalta rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 sekä rakennuksen 4 rakennustyöt on määrätty välittömästi keskeytettäväksi Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin ja valvontatarkastajan 4.9.2025 antamalla kirjallisella keskeytysmääräyksellä. Keskeyttämismääräyksen mukaan huoneistot 3 ja 4 on rakennettu nykyiseen tilaan ilman rakennusluvassa LP-092-2016-01439 edellytettyjä viranomaiskatselmuksia. Hankkeen LP-092-2016-01439 rakennuksille ei ole pidetty käyttöönottokatselmusta ja näin ollen huoneistoissa ei voi asua. Lisäksi rakennuksen 4 kellari on laajentunut rakennuksen koillispuolelle poiketen hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutoksesta ei ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle. Rakennustöitä ei saa jatkaa ennen kuin asuminen on lopetettu rakennustyömaalla ja valvontaviranomainen on antanut luvan töiden jatkamiseen. Asumiseen viittaavat seikat, kuten irtain materiaali ja irtokalusteet on poistettava huoneistoista viipymättä.

Hankkeeseen ryhtyvä on keskeytysmääräykseen tehdyllä vastaanottokuittauksellaan ilmoittanut saaneensa keskeytysmääräykseen tiedoksi määräyksen antamispäivänä 4.9.2025. Keskeytysmääräyksen mukaan hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että keskeytysmääräyksessä mainitut asiat saatetaan asianosaisten, eli osakkaiden ja vastaavan työnjohtajan tietoon.

Keskeyttämismääräyksestä pyydettiin vastineita kahden viikon määräajassa määräyksen vastaanottamisesta. Hankkeeseen ryhtyvä, vastaava työnjohtaja ja rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 omistajat jättivät asiassa vastineensa ilmoitetun määräajan sisällä. Hankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja täydensivät heille pyynnöstä myönnetyn viikon lisäajan puitteissa vielä vastineitaan määräpäivään 25.9.2025 mennessä.



Vastineessaan hankkeeseen ryhtyvä toteaa mm. seuraavaa: Rakennusluvassa LP-092-2016-01439 määrättyjä katselmuksia ei ole laiminlyöty. Rakennuspaikan rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 seuraavat katselmuksat ovat käyttöönottokatselmus ja LVI-järjestelmien katselmuksat. Ne on tarkoitus pitää, kun ko. huoneistot ovat katselmuskunnossa. Hankkeeseen ryhtyvän mukaan kiinteistöllä ei asuta eikä muuttotavaroiden tuominen keskeneräiseen rakennuskohteeseen tarkoita asumista. Rakennus 4:n osalta rakentamisen ala ei ole hankkeeseen ryhtyvän mukaan laajentunut rakentamisalueen ulkopuolelle. Rakennuksen 4 kellari ei ole laajentunut rakennuksen ulkopuolelle. Rakennustyöt rakennus 4:n osalta ovat olleet keskeytyneenä jo alkuvuodesta 2024 lukien ja niitä on tarkoitus jatkaa vasta RAM-muutosten hyväksymisen jälkeen. Tulevat RAM- muutokset ovat vastineen mukaan olleet rakennusvalvonnan tarkastusinsinööreillä tiedossa (viittaus Lupapiste-keskusteluihin vuoden 2024 aikana). Hankkeeseen ryhtyvä pitää keskeytysmääräystä kohtuuttomana ja vaatii vastineessaan keskeytysmääräyksen välitöntä peruuttamista tai poistamista.

Vastaava työnjohtaja tuo vastineessaan esille rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 osalta mm. seuraavaa: Rakennusluvan edellyttämiä/lupamääräysten mukaisia katselmuksia ei ole hänen tietojensa mukaan laiminlyöty, vaikka ko. huoneistot on rakennettu nykyiseen tilaan. Näiden huoneistojen osalta seuraavien (jäljellä olevien/suorittamattomien) rakennusluvassa edellytettujen/lupamääräysten mukaisten katselmusten tilaamiseen/suorittamiseen ei ole ollut edellytyksiä, koska toimenpiteet joko rakentamisen tai katselmuksiin liittyvien dokumenttien osalta ovat olleet kesken. Lisäksi hän pyytää rakennusvalvontaviranomaista esittämään/yksilöimään, mitkä ovat ne rakennusluvan edellyttämät katselmuksat, jotka se katsoo laiminlyödyksi. Vastaava työnjohtaja on vastineen mukaan toimittanut omistajille ohjeet käyttöönoton edellytyksistä. Hän ei ole ollut tietoinen huoneistojen luvattomasta käyttöönotosta ja mahdollisesta asumisesta.

Rakennus 4:n osalta hän tuo vastineessaan esille, että rakennusluvan edellyttämiä/lupamääräysten mukaisia katselmuksia ei ole hänen tietojensa mukaan laiminlyöty, mm. osittainen rakennekatselmus on kirjattu suoritetuksi 19.12.2023. Hän pyytää rakennusvalvontaa myös rakennuksen 4 osalta esittämään/yksilöimään, mitkä ovat ne rakennusluvan edellyttämät katselmuksat, jotka rakennusvalvonta katsoo laiminlyödyksi. Kellarimuutosten osalta hän toteaa vastineessaan, että kellarin muutokset ovat olleet rakennusvalvontaviranomaisten tiedossa jo aiemmin ja että työt ovat kellarin osalta olleet keskeytyksissä jo pidempään. Lisäksi RAM--muutokset kellarin osalta on ilmoitettu/sovittu hyväksyttäväksi ennen kellarin rakennustöiden jatkamista.

Rakennus 2:n huoneiston 3 omistajat eivät ole mielestään laiminlyöneet katselmuksia. Katselmuksia ei ole toteutettu, koska rakentaminen on ollut kesken. Huoneistossa ei heidän mukaansa asuta, vaan he ovat käytännön pakosta joutuneet tuomaan huoneistoon omat kalusteensa ja osan muista tavaroista asuntoon. Vaatimus asunnon tyhjentämisestä on heidän mielestään kohtuuton. He myös ilmoittavat, että rakennuksessa on järjestetty sosiaalitilat, vartiointi sekä työntekijöille levähdyspaikka, jotka yhdessä varmistavat turvallisuuden ja terveellisuuden.

Rakennus 2:n huoneiston 4 omistajan mukaan katselmuksia ei ole laiminlyöty. Omistaja mainitsee vastineessaan useita rakennushankkeen ulkopuolisia syitä rakentamisen viivästymiselle. Kesän 2025 aikana asuntojen 3 ja 4 omistajat ovat edistäneet hanketta aikataulutettujen katselmusten järjestämiseksi siten, että käyttöönottokatselmus voitaisiin pitää viimeistään lokakuussa 2025. Omistaja ei vastineen mukaan asu asunnossa.

Rakennus 2:n omistajat ovat lisäksi jättäneet vastineisiinsa liitteenä selvityksen hankkeen riskienhallinnasta, jonka tarkoituksena on osoittaa, että kohteessa on toteutettu riittävät riskienhallintatoimenpiteet osittaisen käyttöönoton myöntämistä varten.



Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 7.10.2025 § 97

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään pysyttää 4.9.2025 annettu rakennustöiden keskeytysmääräys voimassa.

Rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 rakennustöitä ei saa jatkaa, ennen kuin asuminen on lopetettu rakennustyömaalla ja rakennusvalvonta on antanut luvan töiden jatkamiseen. Asumiseen viittaavat seikat, kuten irtain materiaali ja irtokalusteet on poistettava huoneistoista viipymättä, kuitenkin viimeistään 30.11.2025 mennessä.

Rakennuksen 4 osalta rakennustöitä ei saa jatkaa, ennen kuin rakennusluvasta LP-092-2016-01439 poikkeaville toimenpiteille on myönnetty asianmukainen lupa ja tämä lupa on saavuttanut lainvoiman.

Samalla päätetään, että 4.9.2025 annettua rakennustöiden keskeytysmääräystä korjataan hallintolain 8 luvun 51 §:n perusteella siten, että määräyksen toisella sivulla ilmoitetun katselmuksen väärä päivämäärä oikaistaan. Oikea päivämäärä on 3.9.2025, ei 4.9.2025. Lisäksi keskeytysmääräyksen sivulta 3 korjataan maininta rakentamislain 146 §:n soveltamisesta maininnalla maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n soveltamisesta. Hallintolain 8 luvun 52 § 2 momentin mukaisesti virheet korjataan korvaamalla virheen sisältävä toimituskirja korjatulla toimituskirjalla.

Lisäksi päätetään, että rakennustöiden keskeyttämispäätöksestä peritään 640,00 euron suuruinen valvontamaksu tapaukseen sovellettavan Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksan 10 § 2 momentin mukaisesti.

Lisäksi päätetään, että poliisille ei tehdä ilmoitusta esitutinnan käynnistämiseksi.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ssä säädetään, että jos rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään tai se toteutetaan vastoin maankäyttö- ja rakennuslain tai sen nojalla annettuja säännöksiä tai määräyksiä, rakennustarkastajalla tai rakennusvalvontaa suorittavalla kunnan muulla viranhaltijalla on oikeus kirjallisesti annettavalla määräyksellä keskeyttää työ. Rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomainen päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Päätöstä on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi hyväksyä rakennuksen tai sen osan käyttöön otettavaksi (myös) osittaisessa loppukatselmuksessa. Edellytyksenä hyväksymiselle on, että rakennustyö on vain vähäisiltä osin kesken ja että rakennus tai sen osa täyttää saman lain 153 §:n 2 momentin 2–6 kohdassa tarkoitetut edellytykset ja on turvallinen, terveellinen ja käyttökelpoinen. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 §:n 2 momentin 2-6 kohdissa mainitut edellytykset ovat seuraavat:

2) rakennusvalvontaviranomaisen määräämät katselmuksot ja tarkastukset sekä niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;

3) muuhun lakiin perustuvat ja rakennuksen käyttöturvallisuuteen olennaisesti vaikuttavat tarkastukset ja niissä vaaditut toimenpiteet on tehty;



- 4) rakennustyön tarkastusasiakirjaan on tehty 150 f §:ssä edellytetyt merkinnät ja tarkastusasiakirjan yhteenvedo on toimitettu rakennusvalvontaviranomaiselle;
- 5) rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jos sellainen on laadittava, on riittävässä laajuudessa valmis ja toimitettavissa rakennuksen omistajalle; ja
- 6) ympäristönsuojelulain mukainen lupa, jos sellaista tarvitaan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan, on saanut lainvoiman.

Käsiteltävänä olevassa tapauksessa rakennuksen 2 huoneistot 3 ja 4 on otettu tosiasiallisesti käyttöön ennen rakennuksen tai sen osan käyttöönoton hyväksyvää rakennusvalvonnan suorittamaa osittaista loppukatselmusta (käyttöönottokatselmusta). Jo ennen osittaista loppukatselmusvaihetta tulee rakennuskohteen osalta olla hyväksyttynä rakennusluvan ja sen lupamääräysten mukaiset sekä rakentamislainsäädännön edellyttämät katselmukset ja muut toimenpiteet, jotka on asetettu käyttöönoton hyväksynnän edellytyksiksi.

Keskeytysmääräyksessä on katselmusten laiminlyöntejä koskevat kirjaukset muotoiltu lyhyesti ja yleisellä tasolla. Annetuissa vastineissa on tämä asia nostettu esiin ja kritisoitu sitä, että rakennusvalvontaviranomainen ei ole esittänyt/yksilöinyt niitä lupamääräysten mukaisia viranomaiskatselmuksia, jotka viranomainen katsoo laiminlyödyksi, tai jotka olisi pitänyt suorittaa ennen rakennuksen nykyiseen tilaan rakentamista.

Keskeytysmääräykseen johtaneet keskeiset syyt eli keskeneräisten huoneistojen rakennusaikainen käyttöönotto/niissä asuminen ilman asianmukaista viranomaishyväksyntää on kuitenkin ollut keskeytysmääräyksessä selkeästi ilmaistuna samoin kuin se, että rakennuksen 4 kellarin toteutus on todettu hyväksytyn rakennusluvan pääpiirustuksesta poikkeavaksi.

Postin Osoitepalvelulta saadun tiedon mukaan osoitteeseen Otavantie 5B, 01450 Vantaa on syyskuun 2025 aikana rekisteröity kahden huoneiston osalta osoitteenmuutokset, 10.9.2025 asunnon 4 osalta ja 12.9.2025 asunnon 3 osalta. Postin jakelu näihin kohteisiin on aloitettu vastaavina päivinä.

Edellä mainituin perustein perusteet rakennustöiden keskeyttämiselle ovat olemassa.

4.9.2025 annetussa rakennustöiden keskeytysmääräyksessä on ilmoitettu väärä päivämäärä katselmukselle (valvontakäynnille), jolloin Vantaan rakennusvalvonta on katselmuksellaan todennut, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennus 4 tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Oikea katselmuksen (valvontakäynnin) päivämäärä on ollut 3.9.2025. Myös hankkeeseen ryhtyvä on vastineessaan kiinnittänyt tähän asiaan huomiota. Lisäksi 4.9.2025 annetussa keskeytysmääräyksessä on viitattu rakentamislain mukaiseen rakennustöiden keskeyttämistä koskevaan säännökseen, vaikka päätöksessä olisi tullut ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain vastaavan sisältöisen päätöksen soveltamisesta.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain 194 §:n mukaan lain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Säännöksen perusteella keskeytysmääräyspäätökseen olisi tullut soveltaa rakentamislakia edeltävää maankäyttö- ja rakennuslakia, koska keskeytysmääräyksen kohteena olevaa rakennuskohdetta koskeva rakennuslupa on edelleen voimassa eikä myönnetyn luvan mukaisia ja lainsäädännön edellyttämiä rakentamisen aikaisia viranomaistoimia ole saatettu asianmukaisesti loppuun.

Näin ollen 4.9.2025 annetussa rakennustöiden keskeyttämistä koskevassa keskeytysmääräyksessä olisi siinä ilmoitetun rakennustöiden keskeyttämistä koskevan rakentamislain 146 §:n sijaan tullut ilmoittaa



sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n vastaavaa säännöstä. Edellä mainitut säännökset ovat asiasisällöltään, pienistä sanamuodollisista eroista huolimatta, käytännössä yhteneväiset.

Hallintolain 8 luvun 51 §:n mukaan viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva ilmeinen kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe. Virhettä ei saa kuitenkaan korjata, jos korjaaminen johtaa asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen eikä virhe ole aiheutunut asianosaisen omasta menettelystä. Hallintolain 8 luvun 52 §:n mukaan viranomainen voi käsitellä asian omasta aloitteestaan ja muu kuin asiavirhe korjataan korvaamalla virheen sisältävä toimituskirja korjatulla toimituskirjalla. Asiaa ei tällöin käsitellä uudelleen, vaan päätöksessä oleva virhe korjataan teknisesti. Asianosaiselle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi ennen tällaisen virheen korjaamista, jollei se ole tarpeetonta.

Edellä selostettujen kahden eri virheen korjaaminen 4.9.2025 annettuun keskeytysmääräykseen ei tosiasiallisesti vaikuta asianosaisten asemaa heikentävästi eikä hallintolain 8 luvun 51 §:n tarkoittamalla tavalla johda asianosaiselle kohtuuttomaan tulokseen. Virheet voidaan teknisesti korjata ilman, että asianosaiselle varataan tilaisuus tulla asiassa ensin kuulluksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §:n mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa. Vantaan 1.1.2025 voimaan tulleen rakennusvalvontataksan 17 §:n voimaantulosäännöksen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain perusteella käsiteltävään asiaan sovelletaan ennen tämän taksan voimaan tuloa voimassa ollutta taksaa eli sovellettavaksi tulee edellisen, aikavälillä 1.2.2021-31.12.2024 voimassa olleen taksan 10 § 2 momentti ja sen mukaan määräytyvä maksu päätöksestä, jolla työt on määrätty keskeytettäväksi. Valvontamaksu on taksan mukaan 320,00-7.000,00 € päätökseltä riippuen käytetystä työmäärästä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 186 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on rakennustyön keskeyttämistä taikka uhkasakon tai teettämisuhan käyttämistä edellyttävän teon tai laiminlyönnin todettuaan ilmoitettava asiasta poliisille esitutkintaa varten. Ilmoitus saadaan jättää tekemättä, jos tekoa tai laiminlyöntiä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä, eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista.

Olosuhteet huomioon ottaen tähän tapaukseen kytkeytyviä tekoja/laiminlyöntejä voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamassa mielessä vähäisinä. Esimerkiksi naapureihin kohdentuvien tosiasiallisten vaikutusten voidaan objektiivisesti arvioiden jääneen vähäisiksi. Myöskään yleisen edun ei tapausta kokonaisuutena arvioiden voida katsoa vaativan syytteen nostamista. Näin ollen asiassa voidaan jättää tekemättä ilmoitus poliisille.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvonta päällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

-Keskeytysmääräys, 4.9.2025

-Hankkeeseen ryhtyvän vastine, 10.9.2025, lisäaikapyyntö 18.9.2025, lisäykset vastineeseen 24.9.2025

-Vastaavan työnjohtajan vastine 10.9.2025, lisäaikapyyntö 18.9.2025, lisäselvitys 24.9.2025

- Huoneistojen 3 ja 4 omistajien vastineet, 15.9.2025, Liite 1 (Riskienhallinta), 15.9.2025



Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta

ote: hankkeeseen ryhtyvä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 11. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle (rakennustöiden keskeyttäminen)

Muutoksenhakuohje 4. Oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle (rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määrääminen)

Lisätiedot:

rakennuslakimies Juha Terho, puh. 0406527116
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)