



Oikaisuvaatimus toimenpideluvasta 13.6.2025 § 475, LP-092-2024-03199

VD/7180/10.03.00.03/2025

RM/JT

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 13.6.2025 § 475 myöntänyt toimenpideluvan Nikinmäessä sijaitsevan tontin piha-alueen ennallistamiseen (asuinpientalon rakentamiselle 27.11.2015 myönnetyn) rakennusluvan (LP-092-2015-01443) mukaisesti. Samalla on myönnetty jälkikäteinen lupa tontin eteläreunaan aiemmin rakennetulle kivikoritukimuurille ja puuaidalle.

Edellä mainitun asuinpientalon rakentamista koskevan luvan mukaista asuinrakennusta ei ole loppukatselmoitu. Luvan voimassaolo on päättynyt 12.6.2023.

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on AO eli erillispientalojen korttelialue.

Kaavamääräyksen mukaan alueen rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneatkaisua tai riittävällä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluiskia.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 12.9.2023 § 97 tekemässä hallintopakkopäätöksessä on tontin omistajat veloitettu saattamaan tontin piha rakennusluvan LP-092-2015-01443 mukaiseen tilaan 31.8.2024 mennessä.

Naapurikiinteistön omistajat ovat tehneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen 26.6.2025. Oikaisuvaatimuksessaan he vaativat, että lupapäätös kumotaan siltä osin kuin päätös 1) rikkoo oikeuden ja lupajaoston päätösten sitovuutta, 2) hyväksyy täytöt ja rakenteet ilman valvottavaa ja perusteltua suunnitelmaa, 3) antaa harhaanjohtavan kuvan vaikutuksista ja taustoista ja 4) ei täytä hallintolain vaatimuksia kuulemisesta ja perusteluista.

Vaatimuksia on perusteltu seuraavasti:

- Hallinto-oikeuden päätöksessä 15.6.2023 (3480/2023) todetaan selkeästi juuri nyt päätöksen kohteena olevasta: "Edellä mainittujen seikkojen johdosta lupajaosto ei ole voinut päättää olla ryhtymättä asiassa toimenpiteisiin niillä mainitsemillaan perusteilla, että täytöistä ei aiheudu valittajille merkittävää haittaa..." Oikeus on linjannut, että luvan vastainen rakentaminen on aiheuttanut meille naapureina haittaa".
- Lupajaosto on päätöksessään 12.9.2023 (§ 97) velvoittanut tontin saattamaan pihan rakennusluvan LP-092-2015-01443 mukaiseen tilaan 31.8.2024 mennessä, ilman mahdollisuutta hakea lupaa jälkikäteen. Hankkeeseen ryhtyneet eivät noudattaneet myönnettyä rakennuslupaa eivätkä lautakunnan 2023 päätöstä ja nyt hakevat jälleen ylitäytöille jälkikäteen lupaa;
- Tuore lupapäätös ei huomio lainkaan aiempia päätöksiä ja on niiden kanssa ristiriidassa. Keskeisesti em. perusteilla viranomaisen ei voi kirjata päätöksen juridisiin perusteluihin ja toimia sen pohjalta, että: "Rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille."
- Vaikka piha-alueen täytöt ovat seurausta pitkäaikaisesta rakennusluvan vastaisesta toiminnasta, on lupapäätöksessä kohtuullistettu täyttöjen poistamisveloitetta. Tämä ei kestä tarkastelua:



Kohtuuttomuutta ei punnita suhteessa loukattuun etuumme; Rakennusvalvonnan viranomaispäätöksissä yleisen edun ja johdonmukaisen valvontakulttuurin tulee painaa enemmän kuin se, aiheutuuko laittoman rakentamisen purkamisesta taloudellista haittaa rakennuttajalle;

- Koska pääsuunnittelija petti lupauksensa ja ei muuttanut/tarkentanut suunnitelmaa 1) oikeuden päätöksen mukaiseksi 2) yksiselitteisesti tulkittavaksi 3) edes vain rakennusteknisten perusteiden mukaisten täyttöjen mukaiseksi, niin ei ole olemassa piirustuksia mitä ollaan toteuttamassa. Hankkeeseen ryhtyvä ei osoita ymmärtävänsä oikeuden linjauksia, ja pääsuunnittelija on jättänyt sovitut muutokset toteuttamatta eikä vastaa piirustusten sisällöstä (liite). Myönnetty lupa ei ole valvontakelpoinen eikä siitä voi lausua eikä siitä pysty tulkitsemaan, mitä lopulta ollaan luvittamassa. Päätös siirtää kriittiset mitat ja rakenteet jälkikäteiseen viranhaltijaharkintaan. Lisäksi päätös sallii huomattavan määrän ylitäyttöjä, joille ei ole esitetty minkäänlaista perustetta – ei edes rakennusteknistä. Lupa myönnetään siten, että osa täytöistä on perusteltu, mutta näiden ohella jää näkyviin laajoja täyttöjä, joita ei suunnitelmassa perustella millään tavoin. Piirustukset, joista lausutaan, pitää olla ne, jotka on tarkoitettu toteutettavaksi ja jotka on tarkoitus valvoa. Ei ole syytä olla vaatimatta toteuttamiskelpoista ja toteutettavaksi tarkoitettua suunnitelmaa jo lupapäätösvaiheessa:
- Päätöksessä viitataan mahdolliseen naapurisopimukseen, mutta meille ei ole sellaista esitetty, ehdotettu eikä sen sisältöä avattu. Viranomaiskirjaus antaa virheellisen vaikutelman, että olisimme olleet siitä tietoisia tai lausuneet asiattomasti. Samalla jää perustelematta, miksi tällainen sopimus mainitaan viranomais tekstissä ilman, että sitä on tuotu esiin sille osapuolelle, jonka etua asia koskee;
- Täyttöjen vaikutusta on systemaattisesti vähätelty. Piirustuksessa esitetään yli 2 m täytetty alue virheellisesti alkuperäisenä maapintana, vaikka täyttö on saanut jo vuonna 2012 poistokehotuksen. Haittaa on arvioitava alkuperäiseen tilanteeseen nähden — ei viimeisimmän lisätäytön näkökulmasta. Poikkileikkaus on valittu kohdistamaan huomio alueeseen, jossa naapurivaikutus näyttää vähäiseltä, eikä kuvaa vaikutusta meidän tontillemme;
- Lupapäätös rikkoo hallintolain 34 §:n mukaista asianosaisten kuulemisoikeutta sekä 44 §:n perustelemisselvollisuutta. Meille ei tarjota tosiasiallista mahdollisuutta lausua tilanteessa, jossa korjataan oikeuden päätöksen edellyttämänä etumme loukkausta. On huonoa hallintoa ja rikkoo hallintolain 6 §:n mukaista oikeusturvaperiaatetta sekä 7 §:n puolueettomuusvaatimusta;

Hankkeeseen ryhtyvälle on varattu mahdollisuus antaa vastine oikaisuvaatimukseen 15.9.2025 mennessä, mutta vastinetta ei annettu.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 4.11.2025 § 108

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään oikaisuvaatimuksen johdosta kumota toimenpidelupaa koskeva päätös ja palautetaan asia uudelleen käsiteltäväksi.



Perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 12.9.2023 § 97 tekemässä hallintopakkopäätöksessä on tontin omistajat velvoitettu saattamaan tontin piha rakennusluvan LP-092-2015-01443 mukaiseen tilaan 31.8.2024 mennessä. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa on esitetty, kyseisessä lupajaoston päätöksessä on tuotu esiin luvan hakemisen mahdollisuus tilanteen oikaisemiseksi: ”Mikäli kiinteistöä ei määräaikaan mennessä ole saatettu luvan mukaiseen tilaan, eikä luvattomille toimenpiteille ole haettu ja myönnetty maisematyölupaa, rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n mukaisesti tehostaa määräystä uhkasakon uhalla”.

Hankkeeseen ryhtyvä on ennen lupajaoston asettaman määräajan umpeutumista hakenut 28.8.2024 lupaa piha-alueen ennallistamiseen alkuperäisen rakennusluvan mukaiseksi.

Hankkeeseen ryhtyvälle on edellä mainitun lupahakemuksen perusteella myönnetty 13.6.2025 toimenpidelupa. Toimenpideluvasta ei kuitenkaan käy yksiselitteisesti ilmi, minkä sisältöinen lupa hakijalle on myönnetty, koska lupahakemuksessa esitettyjen suunnitelmien vajavaisuuden takia tarkemmat suunnitelmat piha-alueen entisöimiseksi on lupapäätöksessä jätetty myöhemmin täsmennettäväksi lupaehtojen pohjalta.

Lupaehtojen mukaan:

”Toteutetut kantaluvan LP-092-2015-01443 vastaiset täytöt tulee poistaa riittävässä määrin, vähintään tälle lupahakemukselle liitettyssä pääpiirustuksessa esitetysti. Ennen täyttöjen poistamiseen ryhtymistä on rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdillä hyväksyttävä ja Lupapisteeseen toimitettava tarkemmat suunnitelmat toteutettavista maastonmuotojen ennallistamisista”.

”Ennen aloituskokouksen koolle kutsumista on rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdillä hyväksyttävä ja Lupapisteeseen toimitettava tontin eteläisellä rajalla sijaitsevan luvatta rakennetun kivikorimuurin sekä tontin pohjoiselle rajalle toteutettavan tukimuurin korkeuden (koko matkalta) osoittavat suunnitelmat. Tukimuurien korkeudet tulee sopeuttaa maisemaan asemakaavamääräysten hengen mukaisesti: tukimuureilla tulee sopeuttaa maisemamuokkaukset niin ettei synny maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia, mutta ettei synny myöskään tarpeettoman korkeita tukimuureja ja aitoja.”

”Lisäksi rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörillä on hyväksyttävä ja Lupapisteeseen toimitettava kivikoritukimuuria koskevat rakennesuunnitelmat rakenteen tukemisesta, kun sitä vasten sijoitetut maa-ainekset poistetaan.”

13.6.2025 myönnetystä toimenpideluvasta ei käy hallintolain 44 §:n edellyttämällä tavalla selvästi ilmi yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu. Myönnetyn toimenpideluvan perusteella ei oikaisuvaatimuksen tehneellä naapurilla ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta arvioida, millaiseksi naapuritontin piha-alue tulee lupapäätöksen pohjalta lopulta muotoutumaan.

Hallintolain 49 g §:n mukaisesti otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen



johdosta ja edellä mainituin perustein on 13.6.2025 myönnetty toimenpidelupa kumottava ja asia palautetaan uudelleen käsiteltäväksi.

Ennen toimenpidelupaa koskevaa uutta päätöstä on luvan hakijalta edellytettävä kaikki tarkat suunnitelmat, eikä niitä tule jättää lupaehtojen varaan ja myöhemmin toimitettaviksi. Lupapäätöksen sisällön tulee erityisesti korkeuslukemien, korkeuskäyrämerkintöjen sekä kivikoritukimuurin reunakorkeuksien osalta olla hallintolain 44 §:n edellyttämin tavoin yksiselitteinen.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle uudelleen käsittelyä varten.

Liitteet:

- Toimenpidelupapäätös LP-092-2024-03199, 13.6.2025 (§ 475)
- Oikaisuvaatimus toimenpidelupaan LP-092-2024-03199 liitteineen (1-2), 25.6.2025
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 15.6.2023 (3480/2023)
- Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 12.9.2023 (§ 97)
- Rakennuslupapäätös LP-092-2015-01443, 27.11.2015 (§ 960)

Täytäntöönpano:

rakennusvalvonta

ote: hankkeeseen ryhtyvä/oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje:

3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

Lisätiedot:

Terho Juha, 040 652 7116

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)