



Ulkopuolisen tarkastuksen määräys, oikaisuvaatimus Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle, LP-092-2016-01439

VD/8225/10.03.00.03/2025

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.

Kiinteistöllä 21.8.2025 ja 3.9.2025 suoritettujen valvontakäyntien 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. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on 7.10.2025 tekemällään päätöksellä § 97 pysyttänyt rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

16.9.2025 Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on antanut kohteeseen määräyksen ulkopuolisesta tarkastuksesta, jossa rakennusvalvonta määrää rakennuslupa LP-092-2016-01439 liittyville erityissuunnitelmille ja toteutukselle maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisen ulkopuolisen tarkastuksen. Tarkastuksen päämääränä on varmistaa, että rakennustyöt vastaavat hyväksytyjä pääpiirustuksia ja erityissuunnitelmia ja että rakentaminen täyttää sille asetetut vaatimukset.

Ulkopuolista tarkastusta koskevassa määräyksessä on edellä mainitun rakennustöiden keskeyttämismääräyksen (4.9.2025) tavoin tuotu esiin kohteessa suoritettut kaksi valvontakäyntiä:

Valvontakäynti hankkeella 21.8.2025

Vantaan rakennusvalvonta on katselmuksellaan todennut, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistossa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti. Huoneisto 3 ja huoneisto 4:n 2.krs on kalustettu ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit. Katselmuksot ovat laiminlyöty ja luvattomasti toteutetusta muutosrakennustyöstä ei ole esitetty suunnitelmia sekä katselmuksien edellyttämiä asiakirjoja rakennusvalvonnalle.

Valvontakäynti hankkeella 4.9.2025

Vantaan rakennusvalvonta on katselmuksellaan todennut, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennus 4 tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Katselmuksot ovat laiminlyöty ja luvattomasti toteutetusta muutosrakennustyöstä ei ole esitetty suunnitelmia sekä katselmuksien edellyttämiä asiakirjoja rakennusvalvonnalle. Silmä määräisen havainnoinnin ja asiakirjatarkastelun perusteella luvatta rakennetut muutostyöt edellyttävät laajennusluvan jättämistä.

16.9.2025 annettuun ulkopuolisen tarkastuksen määräyspäätökseen on tehty kaksi oikaisuvaatimusta.

17.10.2025 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa hankkeen vastaavana työnohtajana toiminut henkilö vaatii määräyspäätöstä kumottavaksi. Hän katsoo, että päätös on hallintolain (434/2003) vastainen, koska se



ei mm. täytä kyseisen lain vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Lisäksi päätös on tehty hallintolain vastaisesti virheellisin perustein ja puutteellisin selvityksin. Se sisältää myös vääriä ja perustelemattomia väittämiä. Näiden lisäksi päätös on oikaisuvaatimuksen mukaan kokonaisuus huomioden kohtuuton eikä se myöskään ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (hallintolaki 6 §).

20.10.2025 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa hankkeeseen ryhtyvän puolesta rakennustöiden keskeytysmääräysvaiheessa sekä sitä seuranneen keskeytysmääräyksen pysyttämistä koskevan lupajaostokäsittelyn aikana toiminut henkilö vaatii samoin 16.9.2025 annettua määräyspäätöstä kumottavaksi. Oikaisuvaatimuksen pääperustelut ovat sanamuodoltaan vastaavat kuin edellä on vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksen sisällön yhteydessä mainittu. Muutoinkin hän viittaa vastaavan työnjohtajan 17.10.2025 päivättyyn oikaisuvaatimukseen asiassa. Hän on ennen oikaisuvaatimuksensa tekemistä, 6.10.2025 ilmoittanut rakennushankkeen LP-092-2016-01439 Lupapisteen viestitietoihin, että hänen vastuunsa hankkeeseen ryhtyneenä on päättynyt rakennusten 1 ja 2 osalta (rakennuspaikat 1-4). Ottaen huomioon 16.9.2025 annetun ulkopuolisen tarkastuksen määräyksen antamisajankohtana vallinnut tilanne sekä määräyksen kohdentuminen rakennuslupaan LP-092-2016-01439 liittyville erityissuunnitelmille ja toteutukselle, voidaan katsoa, että oikaisuvaatimuksen tekijän ilmoittama vastuurajaus ei rajoita hänen oikeuttaan tehdä asiassa oikaisuvaatimus.

Molemmat oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteinä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.12.2025

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimukset ja pysyttää Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 16.9.2025 antama ulkopuolisen tarkastuksen määräyspäätös.

Samalla päätetään, että määräyspäätöstä korjataan hallintolain 8 luvun 51 §:n perusteella siten, että määräyksen toisella sivulla ilmoitetun valvontakäynnin väärä päivämäärä oikaistaan. Oikea päivämäärä on 3.9.2025, ei 4.9.2025. Hallintolain 8 luvun 52 § 2 momentin mukaisesti virhe korjataan korvaamalla virheen sisältävä toimituskirja korjatulla toimituskirjalla.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisesti rakennusvalvontaviranomainen voi lupahakemusta käsitellessään tai rakennustyön aikana vaatia rakennushankkeeseen ryhtyvältä riippumattoman ja pätevän asiantuntijan lausunnon siitä, täyttääkö suunniteltu ratkaisu tai rakentaminen sille säädetyt vaatimukset. Ulkopuolista tarkastusta voidaan vaatia, 1) jos rakentamisessa havaitaan tai epäillään tapahtuneen virhe tai laiminlyönti, jonka vaikutuksia tai korjaamista ei voida luotettavasti arvioida tai toteuttaa ilman ulkopuolista tarkastusta; ja 2) jos korjaus- ja muutostyössä havaitaan vaurioita ja rakenteita, joita ei ole suunnitelmissa huomioitu. Vaatimuksesta on annettava rakennushankkeeseen ryhtyvälle kirjallinen päätös, josta ilmenevät vaatimuksen perustelut ja sisältö.

Tapauksessa on suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä havaittu, että rakennuslupan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistossa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin



huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit, vaikka edes osittaista loppukatselmusta ei ole suoritettu. Kohde on otettu näiltä osin luvottomasti käyttöön ilman, että osittaista loppukatselmusta/loppukatselmusta ja sitä edeltäviä (vielä pitämättä olleita) katselmuksia olisi tehty. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n sekä 153 §:n 2 momentin 2-6 kohtien mukaiset käyttöönoton edellytykset eivät ole täyttyneet.

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.

Suoritettujen valvontakäyntien aikana on lisäksi havaittu, että kohteen rakennus 4:n tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Teknisten tilojen sekä talovaraston sijainti on muuttunut ja kellarikerroksen pinta-ala on lisääntynyt merkittävästi. Luvatta toteutetut muutokset edellyttävät laajennuslupaa, jonka yhteydessä tulee kuulla naapurit.

Rakennushankkeeseen LP-092-2016-01439 liittyen on syyskuun 2025 aikana annettu Vantaan rakennusvalvonnassa yhteensä neljä erillistä viranhaltijamääräystä/-pääöstä: rakennustöiden keskeytysmääräys 4.9.2025, ulkopuolisen tarkastuksen määräys 16.9.2025, vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva määräys samoin 16.9.2025 sekä erityisalan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva määräys 24.9.2025. Käytännössä kaikki edellä luetellut viranhaltijamääräykset/-pääökset perustuvat yhteneväiseen (rakentamista koskevan lainsäädännön ja kohteen voimassa olevan rakennuslupan vastaiseen) tapahtumainkuvaukseen/tosiseikastoon. Oikaisuvaatimuksissa väitetystä poiketen kyseessä ei ole ollut sellainen hallintolain 25 §:n tarkoittama tilanne, jossa nämä kaikki neljä edellä kuvattua määräystä/pääöstä olisi ollut lainsäädännöllisesti pakko ratkaista samalla kertaa. Mm. rakennustöiden keskeytysmääräystä on muihin määräyksiin/pääöksiin nähden käsittelyaikataulullisesti priorisoitu johtuen maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:stä, jonka mukaan rakennustyön keskeyttämisestä on viipymättä ilmoitettava kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle, joka päättää, pysytetäänkö työn keskeyttäminen voimassa. Vantaalla maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:n tarkoittamana rakennusvalvontaviranomaisena toimii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto.

16.9.2025 annettu ulkopuolista tarkastusta koskeva määräys ei ole rakennuslupahankkeen LP-092-2016-01439 osalta kohtuuton. Toisin kuin oikaisuvaatimuksessa annetaan ymmärtää, on Vantaan rakennusvalvonta opastanut ja ohjannut hanketta. Tästä huolimatta ongelmia on esiintynyt. Lupahankkeelle on mm. kaksi erillistä kertaa (29.9.2022, 4.9.2025) jouduttu antamaan rakennustöiden keskeytysmääräys.

16.9.2025 annettu ulkopuolista tarkastusta koskeva määräys täyttää sisällöllisesti ja perusteluiltaan hallintolain asettamat vaatimukset. Pääöstestä ilmenee mm. yksilöity tieto määräyksen sisällöstä ja päätöksen perusteluissa on ilmoitettu ne seikat ja selvitykset, jotka ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittu sovelletut säännökset. Ennen määräyksen antamista vallitsevaa tilannetta on hallintolain edellyttämin tavoin selvitetty ja suoritettu mm. kaksi eri valvontakäyntiä kohteessa.

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimukset on hylättävä ja ulkopuolisen tarkastuksen määräystä koskeva päätös pysytettävä voimassa.

16.9.2025 annetussa ulkopuolisen tarkastuksen määräyksessä on sen toisella sivulla epähuomiossa ilmoitettu väärä päivämäärä Vantaan rakennusvalvonnan suorittamalle valvontakäynnille. Oikea valvontakäynnin päivämäärä on 4.9.2025 sijaan ollut 3.9.2025. Kyseessä on ilmeinen kirjoitusvirhe.



Hallintolain 7 a luvun 49 g §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimuksen ratkaiseva viranomainen voi tehdä samassa yhteydessä ilman eri vaatimusta myös virheen korjaamista koskevan päätöksen siten kuin hallintolain 8 luvun 50–53 §:ssä säädetään.

Liitteet:

- Ulkopuolisen tarkastuksen määräys 16.9.2025
- Oikaisuvaatimus 17.10.2025; liite 1 Vastaavan työnjohtajan lisäselvitys 24.9.2025.
- Oikaisuvaatimus 20.10.2025 liitteineen

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta

ote: hankkeeseen ryhtyvä

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 11. Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

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