



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025 § 97 tehdystä valituksesta - rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa pysyttäminen/Otavantie 5B

VD/291/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 27.11.2025 päivätyllä lausuntopyynnöllä (diaarinumero 7440/03.04.04.16/2025) pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle 10.11.2025 saapuneen valituksen johdosta. Valitus koskee kiinteistön 92-80-76-4 / Otavantie 5B rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 sekä rakennuksen 4 rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa pysyttämisestä 7.10.2025 § 97 tehtyä lupajaoston päätöstä. Valittajaksi on merkitty Asunto Oy Vantaan Otavantie 5B/Suomen Nollaenergiatalot Oy/Pekka Orava.

Helsingin hallinto-oikeudelle toimitetussa valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 7.10.2025 § 97 päätöstä kumottavaksi. 10.11.2025 päivätty valitus sisältää useita lisävaatimuksia. Valituskirjelmä (ilman liitteitä) on tämän lausunnon liitteenä.

Lisäksi hallinto-oikeuteen pyydetään toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat sekä selvitys siitä, miten ja milloin valituksenalainen päätös on annettu valittajalle tiedoksi.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle 1.12.2025 myönnetyn lisäajan mukaisesti viimeistään 23.1.2026. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Rakennustöiden keskeytysmääräykseen ja keskeytysmääräyksen voimassa pysyttämiseen johtanut tapahtumainkulku pääpiirteittäin

Matarin kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 92-80-76-4/Otavantie 5B, Vantaa on 18.10.2019 myönnetty rakennuslupa (LP-092-2016-01439) kolmen paritalon ja yhden erillistalon (=yhteensä 7 asuntoa) sekä autokatoksen ja varastojen rakentamiseksi. Rakennusluvan voimassaoloaika 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 11.5.2021 päivätyn 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) tosiasiassa 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 hyväk-



sytyistä 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. Keskeytysmääräyksen 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 käyttöönotto-katselmusta 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.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto pysytti päätöksellään 7.10.2025 § 97 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 20.1.2026 § 9

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan 7.10.2025 § 97 tehtyyn päätökseen rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa pysyttämisestä. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

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.

Kiinteistöllä 92-80-76-4 / Otavantie 5B on rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 sekä rakennuksen 4 osalta toimitettu selkeästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ssä on tarkoitettu. Kohteessa suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä on havaittu, että rakennusluvassa LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistoissa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit, vaikka edes osittaista loppukatselmusta ei ole suoritettu. Kohde on otettu näiltä osin luvattomasti käyttöön ilman, että osittaista loppukatselmusta/loppukatselmusta olisi pidetty. Osittaista loppukatselmusta /loppukatselmusta edeltävistä katselmuksista mm. vesi- ja viemärikatselmus sekä ilmanvaihtokatselmus ovat jääneet kohteessa pitämättä. 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 talo-varasto 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.

Onkin huomattava, että 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen ja sitä seuranneen lupajaoston 7.9.2025 § 97 keskeytysmääräyksen pysyttämispäätöksen perusteena ei ole ollut pelkkä luvaton asuminen, kuten valituksessa väitetään.

Mainittakoon, että lupahankkeelle LP-092-2016-01439 on jo aiemminkin (29.9.2022) jouduttu antamaan rakennustöiden keskeytysmääräys (rakennuksen 1 osalta). Tämä keskeytysmääräys on pysytetty voimassa lupajaoston päätöksellä 22.11.2022 § 155.

4.9.2025 annetussa keskeytysmääräyksessä on epähuomiossa käytetty kohteessa suoritetuista valvontakäynneistä ilmaisua katselmus. Valituksen tekijälle on ennen molempien valvontakäyntien toteuttamista sähköpostilla (18.8.2025 ja 1.9.2025) ilmoitettu, että 21.8.2025 ja 3.9.2025 viranomaiskäynnit ovat luonteeltaan valvonta-/tarkastuskäyntejä. Kyseessä ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n tarkoittama viranomaiskatselmus vaan toimenpidepyyntöön liittyvä valvontakäynti.

MRL 150 § Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamista koskevassa luvassa määrätä pohjakatselmuksen, sijaintikatselmuksen, rakennekatselmuksen sekä lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteiden katselmuksen toimittamisesta, jos se on tarpeen rakennustyön valvomiseksi.

Jo ennen ensimmäistä 21.8.2025 suoritettua valvontakäyntiä on valituksen tekijälle 18.8.2025 sähköpostitse ilmoitettu, että valvontakäynti suoritetaan naapureilta 29.7.2025 tulleen sähköpostiviesti-ilmoituksen johdosta, jossa naapurit epäilevät, että kiinteistöllä aiemmin huomautettu luvaton asuminen jatkuu edelleen ja on laajentunut myös toiseen asuntoon. Samassa sähköpostiviestissä valituksen tekijää pyydettiin rakennushankkeeseen ryhtyvän ominaisuudessa välittämään tieto valvontakäynnistä ja sen ajankohdasta Otavantie 5B:n osakkaille. Valituksestakin ilmenee, että valittaja on ollut tietoinen toimenpidepyynnön tekijästä.

4.9.2025 annetussa keskeytysmääräyksessä on todettu, että rakennustöiden keskeytysmääräysasia on tullut vireille Vantaan rakennusvalvonnan vastaanotettua toimenpidepyynnön koskien asumista rakennusluvan 092-2016-01439 mukaisessa keskeneräisessä rakennuskohteessa. Tätä mainintaa keskeytysmääräyksessä voidaan pitää riittävänä eikä velvollisuutta toimittaa edellä mainittua toimenpidepyyntöä erikseen keskeytysmääräyksen mukana ole ollut.

Keskeytysmääräyksen johdosta asianosaisilta pyydettiin selvityksiä/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.

Valituksen tekijä ei tietojemme mukaan ole pyytänyt rakennusvalvonnalta tietoja toimenpidepyyntöön liittyvistä julkisista asiakirjoista. Osalle rakennuskohdekiinteistön osakkaista sekä vastaavana työnjohtajana aiemmin toimineelle henkilölle näitä tietoja/dokumentteja on nimenomaisesti pyynnöstä toimitettu siten, kuin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetussa laissa säädetään.



Helsingin hallinto-oikeudelle jätetyn valituksen mukaan 4.9.2025 annettu rakennustöiden keskeytysmääräys olisi annettu tiedoksi väärälle oikeushenkilölle/hankkeeseen ryhtyvälle. Perusteena on ilmoitettu se, että valituksen tekijä ei ole ollut hankkeeseen ryhtyvä rakennus 1:n (as 1 ja 2) sekä rakennus 2:n osalta (as 3 ja 4) enää 7.8.2025 lähtien (valituksen liitteet 11 ja 12). Tätä väitettä voidaan pitää erikoisena mm. siksi, että valituksen tekijä on edellä mainitun ajankohdan jälkeenkin toiminut rakennusvalvontaan päin tapahtuvassa yhteydenpidossa ja muussa vuorovaikutuksessa edelleen hankkeeseen ryhtyvän ominaisuudessa ja Otavantie 5B:n osakkaiden edustajana.

Valituksen tekijä on keskeytysmääräykseen tehdyllä vastaanottokuittauksellaan ilmoittanut hankkeeseen ryhtyvänä saaneensa keskeytysmääräyksen tiedoksi määräyksen antamispäivänä 4.9.2025 (kts. valituksen liite 1). Keskeytysmääräyksen mukaan hankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä, että keskeytysmääräyksessä mainitut asiat saatetaan asianosaisten, eli osakkaiden ja vastaavan työnjohtajan tietoon.

Toisin kuin valituksessa annetaan ymmärtää, kiinteistölle 92-80-76-4/Otavantie 5B myönnettyissä rakentamista koskevissa luvissa ei ole tehty minkäänlaista rakennus-/rakennuspaikkaperusteista erottelua siten, että kullakin kiinteistöllä sijaitsevilla rakennuspaikalla olisi hankkeeseen ryhtyvänä toisista rakennuspaikoista erillinen taho. Näin ollen valituksen tekijän 6.10.2025 Lupapisteen viestiosioon lupahankkeelle LP-092-2016-01439 ilmoittamaa vastuunrajausta siitä, että hänen vastuunsa hankkeeseen ryhtyvänä rajoittuisi vain rakennuksiin 3 ja 4 (asunnot/rakennuspaikat 5-7) voidaan pitää vaikutuksettomana (vrt. valituksen liite 12, sivut 16-17).

Myös Helsingin hallinto-oikeudelle 10.11.2025 jätetyssä valituksessa valittajaksi on merkitty Asunto Oy Vantaan Otavantie 5B / Suomen Nollaenergiatalot Oy / Pekka Orava hankkeeseen ryhtyneen ominaisuudessa.

Rakennustöiden keskeytysmääräyksen tiedoksianto on hoidettu asianmukaisesti ja oikein.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on 16.9.2025 tehnyt päätöksen, jolla on peruutettu 18.05.2021 tehtyyn ilmoitukseen LP-092-2021-03536 perustuva hyväksyminen vastaavaksi työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 (Otavantie 5B) mukaisessa rakennustyössä. Tämä päätös on erillinen viranhaltijapäätös nyt valituksen kohteena olevasta lupajaoston päätöksestä 7.10.2025 § 97 ja siitä on annettu erillinen muutoksenhakuohjaus, joten siihen liittyviä vaatimuksia/kysymyksiä ei tule käsitellä tämän valitusasian yhteydessä. (kts. valituksen liite 6, josta valituksen tekijä on jättänyt muutoksenhakuohjeistusta koskevan osuuden pois).

16.9.2025 Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on antanut Otavantie 5B:n osalta määräyksen ulkopuolisesta tarkastuksesta, jossa rakennusvalvonta määrää rakennuslupa LP-092-2016-01439 liittyville erityissuunnitelmille ja toteutukselle maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisen ulkopuolisen tarkastuksen. Tämä määräys on erillinen viranhaltijapäätös nyt valituksen kohteena olevasta lupajaoston päätöksestä 7.10.2025 § 97 ja siitä on annettu erillinen muutoksenhakuohjaus, joten siihen liittyviä vaatimuksia/kysymyksiä ei tule käsitellä tämän valitusasian yhteydessä (kts. valituksen liite 7).

Vantaan rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinööri on 24.9.2025 tehnyt päätöksen, jolla on peruutettu 13.10.2024 tehtyihin KVV-työnjohtohakemukseen LP-092-2024-05187 ja IV-työnjohtoilmoitukseen LP-092-2024-05184 perustuva hyväksyminen KVV- ja IV-työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisessa rakennustyössä. Tämä päätös on erillinen viranhaltijapäätös nyt valituksen kohteena olevasta lupajaoston päätöksestä 7.10.2025 § 97 ja siitä on annettu erillinen muutoksenhakuohjaus, joten siihen liittyviä vaatimuksia/kysymyksiä ei tule käsitellä tämän valitusasian yhteydessä (kts. valituksen liite 8).



Lupajaoston päätöksestä 7.10.2025 § 97 ilmenee, että rakennustöiden keskeyttämispäätöksestä peritään 640,00 euron suuruinen valvontamaksu tapaukseen sovellettavan Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksan 10 § 2 momentin mukaisesti. Tälle päätösasialle on kyseisessä lupapäätöksessä (kts. valituksen liite 14) annettu rakennustöiden keskeyttämisestä erillinen muutoksenhakuohjaus (muutoksenhakuohje 4). Rakennusvalvontataksan mukaisen maksun määrittämisestä on annetun muutoksenhakuohjauksen mukaisesti tehtävä oikaisuvaatimus kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle. Tällaista oikaisuvaatimusta ei ole muutoksenhakuohjeen mukaisessa määräajassa tehty. Rakennusvalvontataksan mukaista maksua koskeva päätös on lainvoimainen. Asiaa ei voida käsitellä rakennustöiden keskeyttämisen pysyttämispäätöstä koskevan valituksen yhteydessä.

Valituksessa on vaadittu asian selvittelystä aiheutuneiden kulujen korvaamista hankkeeseen ryhtyneelle. Valituksen mukaan työtunteja on tällä hetkellä 97,5 tuntia ja tuntiveloituskorvaus on 250 euroa tunti + alv. Vaatimus kiistetään perusteettomana. Vaatimus on lisäksi epäselvä ja täysin yksilöimätön. Vaadittujen selvittelykustannusten korvattavuudelle hallinto-oikeudellisessa valitusmenettelyssä ei yksityisoikeudellisina vaateina ole perustetta.

Edelleen valituksessa on vaadittu, että Vantaan rakennusvalvonnalle on määrättävä hallinnollinen seuraus tai seuraamusmaksu ja Vantaan rakennusvalvonta on tuomittava maksamaan hankkeeseen ryhtyneelle vahingonkorvaus 25000 euroa hankkeelle aiheutetusta vahingosta. Vaatimus hallinnollisesta seurauksesta tai seuraamusmaksusta sekä vahingonkorvausvaade kiistetään perusteettomina. Vahingonkorvausvaade on lisäksi täysin yksilöimätön eikä vahingonkorvauksen käsittelylle hallinto-oikeudellisessa valitusmenettelyssä ole yksityisoikeudellisena vaateena perustetta.

Edellä lausutun perusteella valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti

Liitteet:

- 1) Helsingin hallinto-oikeuden 27.11.2025 päivätty lausuntopyyntö Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle
- 2) sähköpostitse 1.12.2025 tullut ilmoitus lausunnon antamiselle myönnetystä lisääjasta 23.1.2026 saakka
- 3) 10.11.2025 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: Ote tästä päätöksestä ja asiaan liittyvät asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle, Radanrakentajankatu 5, 00520 Helsinki.

Muutoksenhakuohje: Oikaisuvaatimus-/valituskielto

Lisätiedot:

Rakennuslakimies Juha Terho, puh. 040 652 7116
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)