



## Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818

VD/307/10.03.00.03/2026

RM/JT

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on päätöksellään 24.10.2025 § 780 myöntänyt rakentamisluvan omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentamiseen sekä varastorakennuksen purkamiseen Vallinojan kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle (LP-092-2025-00818).

Alueella on voimassa Korso-niminen rakennuskaava (nyk. asemakaava), joka on vahvistettu 15.2.1959. Rakennuskaavan mukaan alue on pientaloja varten käytettävää korttelialuetta.

Hankkeelle on ennen rakentamisluvan myöntämistä tehty 31.1.2025 Vantaan kaupungin poikkeamispäätös (LP-092-2024-05505). Poikkeamispäätös mahdollistaa poikkeamisen asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo. Poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi 19.2.2025.

Rakentamislupapäätöksellä on vähäisenä poikkeamisena rakentamislain 59 §:n mukaisesti hyväksytty talousrakennuksen sijoittuminen osittain istutettavan alueen osalle.

Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön A rajasta. Talousrakennuksen etäisyys rajasta on asemapiirroksen mukaan kaksi (2) metriä. Naapurilta (A) on saatu tähän kirjallinen suostumus.

Hulevesien viivytyssäiliöstä (sade- ja salaojavedet) johdetaan ylivuotoputki lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön B välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin Tussinkoskeen (Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille). Naapurilta (B) on saatu tähän kirjallinen suostumus.

Naapurikiinteistön C kaksi osaomistajaa ovat tehneet rakentamislupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen (= suora valitus rakentamislupapäätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle, joka teki 28.11.2025 siirtopäätöksen asian käsittelemiseksi Vantaan rakennusvalvonnassa/rakentamislupapäätöksen mukainen viimeinen muutoksenhakupäivä oli 3.12.2025).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti rakentamislupapäätöksen 24.10.2025 § 780 kumoamista. Toissijaisesti vaaditaan asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi siten, että naapurit kuullaan lain edellyttämällä tavalla; poikkeamiskriteereistä laaditaan harkintaraportti ja maaston korotuksen määrä sekä vaikutukset selvitetään; hulevesiratkaisujen lainmukaisuus ja purkureitin soveltuvuus arvioidaan suhteessa rakentamislakiin, Vantaan rakennusjärjestykseen ja kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (2014); poikkeamislupaa edellyttävät ratkaisut (mm. autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, merkittävät maastonkorotukset, hulevesipainanteiden sijainnit) käsitellään poikkeamismenettelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan rakentamislupa on myönnetty lainvastaisesti ja olenaisilla menettelyvirheillä. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on mm. ylittänyt toimivaltansa, koska hän ei ole edellyttänyt uutta poikkeuslupaa, vaikka rakentamislupahakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja. Lisäksi tarkastusinsinööri kieltäytyi lupakäsitte-



lyvaiheessa siirtämästä rakentamislupaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennuslupajaoston käsitte-  
lyyn/ratkaistavaksi.

Oikaisuvaatimusasiakirjoissa vedotaan myös 19.2.2025 lainvoimaiseksi tulleen poikkeuslupapäätöksen  
käsitteilyvaiheessa tapahtuneisiin menettelyvirheisiin.

Oikaisuvaatimusasiakirjat kokonaisuudessaan ovat tämän esityksen liitteenä (liite 2).

Rakentamishankkeeseen ryhtyvät ovat antaneet oikaisuvaatimukseen 15.12.2025 päivätyn vastineen.  
Lisäksi rakennuslupakohteen pääsuunnittelija/vastaava työnjohtaja on (hankkeeseen ryhtyvien puolesta)  
antanut edellä mainittua vastinekirjelmää täydentävän, 7.1.2026 päivätyn vastineen. Hankkeeseen ryh-  
tyvät katsovat, että rakentamislupa on lainmukainen ja tulee saattaa lainvoimaiseksi viipymättä. Annet-  
tujen vastineiden mukaan hanke on tavanomainen erillispientalohanke asemakaava-alueella ja kaikki  
ratkaisut täyttävät rakentamislain (751/2023), hallintolain (434/2023) sekä Vantaan rakennusjärjestyk-  
sen vaatimukset. Viranomaiset ovat arvioineet suunnitelmat (mm. vihertehokkuus puollettu 25.8.2025,  
vesihuolto puollettu 24.10.2025). Rakennustöiden tulee antaa jatkoa normaalisti. Rakennuttajalle aiheu-  
tuva haitta on merkittävä projektin aikataulumuutoksien johdosta, merkittävä taloudellisesti rakennus-  
kustannusten noustessa, sekä väliaikaisasumisen johdosta.

Hankkeeseen ryhtyviltä saadut kirjalliset vastineet kokonaisuudessaan sekä vastineliite ovat esityksen  
liitteinä (liitteet 3-5).

## **Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 20.1.2026 § 10**

### **Rakennusvalvontapäällikön esitys:**

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus ja pysyttää rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

### **Päätöksen perustelut**

Vantaan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2025 alkaen) 6 luvun 8 §:n mukaan rakennusvalvon-  
tapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakentamislain 42–43 §:ssä tarkoitetuista rakennusluvista  
mm. silloin, kun lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m<sup>2</sup>:n uudisrakennuksen tai laajennuksen  
rakentamisen, lupa käsittää energiakaivon rakentamisen tai milloin lupa-asiana on rakentamislain 56  
§:ssä tarkoitettu rakennuksen purkamislupa, kun rakennus on kerrosalaltaan enintään 2000 m<sup>2</sup>:ä ja ra-  
kennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain  
mukaisella suojelupäätöksellä suojeltu.

18.12.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä (voimaan 1.1.2025 alkaen) rakennusvalvontapäällikkö on  
delegoinut/siirtänyt päätösvaltaansa rakennusvalvonnan muille viranhaltijoille. Vantaan rakennusval-  
vonnan tarkastusinsinööri 24.10.2025 § 780 (LP-092-2025-00818) tekemä päätös on kyseisen viranhäl-  
tijäpäätöksen oikeuttamana tehty päätös. Tarkastusinsinööri on voinut ratkaista oikaisuvaatimuksen  
kohteena olevan lupa-asian itsenäisesti, eikä nyt käsiteltävänä olevaa rakentamislupapäätösasiaa ole  
ollut edes mahdollista siirtää kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle ensivaiheessa ratkaistavaksi  
(viranhaltijapäätös liitteenä 7).

Rakentamislain 63 § 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletu-  
lostä ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijain-  
ti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Maankäyt-



tö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentissa säädetään, että jollei naapurita tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Rakentamislupahankkeessa LP-092-2025-00818 on kuultavia naapureita ollut lukumääräisesti enemmän kuin kymmenen. Naapurikuuleminen on toimitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentin mukaisesti oikein.

Rakentamislain 5 luvun 59 §:n mukaisesti on rakentamisluvan yhteydessä mahdollista myöntää oikeus poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamisluvassa 24.10.2025 § 780 hyväksytty talousrakennuksen (autokatoksen) sijoittuminen osittain istutettavan alueen osalle (rakennusalan ulkopuolelle) on tällainen rakentamislain 59 §:n mahdollistama luonteeltaan, määrältään ja vaikutuksiltaan vähäinen poikkeaminen, joka ei vaadi rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt vähäiselle poikkeamiselle perustelut tontin maastollisten olosuhteiden, pihatoimintojen toimivuuden sekä alueen vakiintuneen rakennustavan perusteella. Ratkaisu ei vaikeuta asemakaavan tavoitteiden toteutumista, eikä siitä aiheudu haittaa naapurustolle tai ympäristölle. Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön A rajasta. Talousrakennuksen etäisyys rajasta on asemapiirroksen mukaan kaksi (2) metriä. Naapurilta (A) on saatu tähän kirjallinen suostumus.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-00818 maastonkorotukset ja hulevesipainanteiden sijaintiratkaisut eivät ole vaatineet hyväksyntää edes rakentamislain 57 §:n mukaisina vähäisinä poikkeamisina. Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite siitä, että nämä asiat olisi tullut ratkaista rakentamislain 57 §:n tarkoittamassa poikkeamislupamenettelyssä on väärä, eikä perustu lakiin.

Rakennuslupahakemukseen on liitetty rakennusjärjestysmääräyksen (8 § 2 mom.) edellyttämä pintavaaivakartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Pintavaaivakartan sekä rakentamislupakohteen asemapiirroksen ja julkisivupiirustuksen (julkisivukuvat) perusteella voidaan todeta, että kiinteistön korkeusasemaa korotetaan suunniteltu rakentamiskohde ja rakennuspaikka huomioon ottaen ennen rakentamista vallinneeseen olotilaan nähden tarkoituksenmukaisesti ja maltillisesti. Kiinteistön rajoilla ei maanpintaa koroteta lainkaan. Oikaisuvaatimuksessa esitetty väite siitä, että tonttia korotettaisiin 1,6-2,5 metriä ei edellä mainittujen dokumenttien perusteella pidä paikkaansa. Alimmillaan korotukset ovat kiinteistön ns. alapihalla noin 20 cm ja esimerkiksi päärakennuksen terassin korkeus alkuperäisestä maanpintatasosta on noin 1,75 metriä.

Rakentamislupahanke LP-092-2025-00818 täyttää Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 8 § 1 momentin vaatimuksen siitä, että rakennuksen korkeusasema sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeussemiin. Suunnitelman mukaisella toteutuksella myös pihamaan korkeusasema sopeutetaan asianmukaisesti olemassa olevan ympäristön ja naapurikiinteistöjen korkeussemiin Vantaan rakennusjärjestyksen 14 §:n tarkoittamalla tavalla. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 15 § 1 momentin mukaisesti pihamaan tasaaminen toteutetaan siten, että asuintontin rajalle ei synny 0,5 metriä suurempaa korkeuseroa.

Rakentamislupakohdekiinteistö sijaitsee yleisen vesihuollon toiminta-alueella, mutta ei yleisen hulevesiviemärin toiminta-alueella. Kiinteistön välittämässä läheisyydessä ei sijaitse yleistä hulevesijärjestelmää. Esitetystä hulevesisuunnitelmasta/-järjestelystä rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdetaan suljetussa järjestelmässä putkessa viivytysäiliöön, josta ylivuoto ohjataan putkea pitkin lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön B välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäoijiin Tussinkoskeen



(Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille. Lupakohdekiinteistön rajoille toteutetaan hulevesipainanteet pintavesille. Naapurikiinteistö C:n puoleisella rajalla on jo aiemmin ollut hulevesipainanne. Hulevesipainanteet sijaitsevat rakennuslupakohdekiinteistön alueella.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-00818 hulevesisuunnitelmasta on 10.9.2025 saatu Vantaan kaupungin Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualueelta lausunto, jossa esitetty hulevesijärjestely on jo ehdollisesti hyväksytty, mutta lopullinen hyväksyntä on jätetty odottamaan naapurikiinteistöltä B saatavaa suostumusta, koska huleveden johtaminen yksityisellä maalla olevaan ojaan edellyttää maanomistajan suostumuksen. Suostumuksen saamisen jälkeen on lopullinen puoltava lausunto saatu 24.10.2025.

Hulevesien hallintaan liittyen on syytä tuoda esiin myös se, että rakentamisluvan käsittelyvaiheessa on rakentamislupahankkeelle LP-092-2025-00818 liitetty 25.8.2025 päivätty vihertehokkuuden tarkistuslausunto, jonka mukaan poikkeamispäätöksessä LP-092-2024-05505 asetettu (asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen) rakennuspaikan vihertehokkuuden tavoitetaso 1,2 täytyy. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater-laskurilla.

Rakentamislain 11 luvun 138 § edellyttää, että mikäli rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Rakentamislupahankkeessa LP-092-2025-00818 on hankkeeseen ryhtyvä rakentamishanketta koskevilla suunnitelmillaan osoittanut täyttävänsä tämän vaatimuksen.

Rakentamislupahanke LP-092-2025-00818 soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakentamisen ei esitetyillä suunnitelmilla voida myöskään arvioida aiheuttavan haittaa naapureille eikä vaikeuttavan naapurikiinteistöjen rakentamista. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden osaomistuksessa olevan naapurikiinteistö C:n rakennukset sijoittuvat noin 0,4–1,5 m korkeammalle kuin lupakohderakennus terasseineen. Lisäksi lupakohderakennuksen terassi suuntautuu metsään päin eikä kohden kyseistä naapurikiinteistöä. Objektiivisesti arvioiden lupakohderakennuksen sijoittumisen ei voida katsoa aiheuttavan oikaisuvaatimuksen tekijöille oikaisuvaatimuksessa esiintuotua yksityisyyden menetystä tai tontin arvon alenemista. Muiltakin osin rakennuskohde täyttää rakentamislain 5 luvun 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

Oikaisuvaatimus tulee edellä kerrotuin perustein hylätä. Asemakaavasta, rakentamislaista, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksestä tai muusta säädöksestä johtuvia perusteita rakentamislupapäätöksen 24.10.2025 § 780, (LP-092-2025-00818) kumoamiselle tai uudelleen käsiteltäväksi palauttamiselle ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetty.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin rakennusvalvonta päällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

## **Liitteet:**

- 1) Rakentamislupapäätös 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818
- 2) Oikaisuvaatimus rakentamislupaan liitteineen (valitus Helsingin hallinto-oikeudelle, päivätty 24.10.2025)



- 3) Helsingin hallinto-oikeuden 28.11.2025 tekemä päätös valitusasian siirtämisestä Vantaan rakennusvalvonnan käsiteltäväksi
- 4) Hankkeeseen ryhtyvien vastine 15.12.2025
- 5) Pääsuunnittelijan/vastaavan työnjohtajan hankkeeseen ryhtyvien puolesta antama vastine 7.1.2026
- 6) 7.1.2026 päivätyn vastineen liite (maastokatselmus ylivuodon purkureitistä)
- 7) Rakennusvalvontapäällikön 18.12.2024 viranhaltijapäätös päätösvallan delegoinnista

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

Ote: hankkeeseen ryhtyvä/oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle