



## Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 20.11.2025 § 850, LP-092-2025-03550

VD/340/10.03.00.03/2026

RM/JT

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 20.11.2025 § 850 (LP-092-2025-03550) myöntänyt rakentamisluvan yksikerroksisen, puurakenteisen ja harjakattoisen omakotitalon (talo A) sekä energiakaivon rakentamiseen Ilolan kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle. Samalla on myönnetty oikeus aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Tontille sijoitetaan kaksi autopaikkaa avopaikkoina.

Energiakaivo sijaitsee alle 7.5 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta. Tästä on naapurien kirjallinen suostumus.

Alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa säädetystä poiketen rakentamislupa on rakentamislain 43 b §:n perusteella myönnetty ennen tonttijaon laatimista ja tontin lohkomista. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Rakennuslupakohteen kerrosala on 145 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala tulee olemaan 501 m<sup>2</sup>.

Rakentamislupapäätökseen on 16.12.2025 tehty oikaisuvaatimus.

Oikaisuvaatimuksessa pyydetään, että rakentamislupapäätös palautetaan rakennusvalvonnan täydennettäväksi kuulemisen ja hulevesien hallinnan osalta tai oikaisuvaatimus näiltä osin otetaan muutoin huomioon. Oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoittaa toimittaneensa naapurin kuulemiseen liittyvät kirjalliset huomautukset määräaikojen puitteissa sähköpostitse rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, etteivät nämä huomautukset ole tallentuneet viranomaisen järjestelmiin. Tähän liittyen oikaisuvaatimuksessa tuodaan esiin rakentamislupakäsittelyn menettelyvirheinä naapurin kuulemisen puutteellisuus ja huomautusten käsittelemättä jättäminen, mikä on ollut omiaan vaikuttamaan lupapäätösten sisältöön ja täyttää hallintolain sekä rakentamislain mukaisen menettelyvirheen tunnusmerkit. Hallintolain lähtökohtana ei voi olla, että asianomainen kärsisi viranomaisen sisäisistä virheistä tai tiedonkulun ongelmista.

Oikaisuvaatimuksessa muutoin esitetyt huomautukset koskevat hulevesien hallintaa neljän vierekkäisen pientalon kokonaisuudessa alueella, jossa on pitkäaikaisia ja dokumentoituja hulevesiongelmiä. Esitettyjen hulevesiratkaisujen (imeytys tonteilla ja johtaminen avo-ojiin) toteuttamiskelpoisuutta ei ole osoitettu riittävästi. Lisäksi autoille varattuja avopaikkoja ei ole merkitty piirustuksiin.

Oikaisuvaatimuksen tekijä ei vaadi lupien kumoamista tai muutoin rakennushankkeen viivästyttämistä, vaan menettelyvirheen korjaamista ja huomautusten asianmukaista käsittelyä.

Oikaisuvaatimusasiakirjat ovat kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteenä. Oikaisuvaatimuksessa on mainittu niiden liittyvän kaikkiin neljään rakentamislupahankkeeseen, eli hankkeisiin LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550 (dokumentin otsikoinnista riippumatta).

Hankkeeseen ryhtyvä on 13.1.2026 toimittanut oikaisuvaatimukseen vastineen. Vastineen mukaan oikaisuvaatimuksessa ei ole tullut esiin mitään sellaista, mikä vaatisi lupapäätöksen kumoamista. Rakennusluvan kannalta olennaiset asiat on suunnitelmissa ratkaistu. Lupapäätös tulee jättää voimaan.



Vastineen mukaan rakennusluvan suunnitelmissa esitetään periaatteet ja alustavat keinot hulevesien hallintaan. LVI-suunnitelmat, sisältäen myös tarkemman hulevesien käsittelyn tonteilla, ovat erityissuunnitelmia, jotka tehdään ja hyväksytään vasta rakennuslupapäätöksen jälkeen, ennen toteutusta. Siksi hulevesien hallinnan yksityiskohtainen ratkaiseminen ei ole välttämätön edellytys lupapäätöksen tekemiselle eikä näin ollen myöskään peruste kumota tehtyä lupapäätöstä.

Hulevesien hallinta tontilla on esitetty rakennusluvan vaatimassa laajuudessa. Tontin hulevesien hallinnan suunnittelu on lupapäätöksen jälkeen edistynyt, kun tontille on tehty LVI-suunnitelmat. LVI-suunnitelmissa on esitetty erityissuunnitelmille luonteen omaisesti myös hulevesien hallinta tarkemmin kuin kohteen pääpiirustuksissa. Hulevesien hallinta tontilla paranee huomattavasti, kun hulevesiä viivytetään ja osin imeytetään tontille. Rakennusluvan mukaisten louhintojen ja maanrakentamisen vuoksi tontille muodostuu aiemman, pääasiallisesti kalliota olevan pinnan sijaan, merkittävä määrä uusia rakennekerroksia, mikä parantaa hulevesien imeytymistä tontille.

Tontille rakennetaan (kolmen naapuritontin kanssa yhteinen) kattava hulevesijärjestelmä, johon kerätään laajasti alueen hulevedet, kuten katto-, salaoja- ja pintavedet. Osana hulevesijärjestelmää tonteille on suunniteltu hulevesien viivytysjärjestelmät, jotka vähentävät hulevesien maksimivirtaamaa purkupisteessä merkittävästi. Kiinteistön hulevedet johdetaan viivytysputkistosta naapurikiinteistön rajalla sijaitsevaan kaivoon, kuten aiemminkin on tapahtunut. Purkupaikka on katselmoitu työmaalla. Koska koko alueen (neljä rakentamislupakohdetta LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550) hulevesijärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan, tilanne paranee lähtötilanteeseen verrattuna.

Autopaikat on suunnitelmissa esitetty ja ne ovat asemakaavan mukaiset.

Hankeeseen ryhtyvä ilmoittaa vastineessaan myös, että jos huomautusta ei ole naapurikuulemisen yhteydessä tehty ohjeiden mukaan ja määräajassa, tulee se jättää huomioimatta eikä se voi silloin myöskään olla peruste muutoksenhauille.

Vastine kokonaisuudessaan on tämän esityksen liitteenä (yhteinen vastine kaikkiin neljään rakentamislupahankkeisiin LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550 kohdennettuihin oikaisuvaatimuksiin).

## **Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 20.1.2026 § 12**

### **Rakennusvalvontapäällikön esitys:**

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus ja pysyttää rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

### **Päätöksen perustelut**

Oikaisuvaatimus kytkeytyy rakentamislupahankkokonaisuuteen, jossa neljälle, kiinteistöstä 92-421-5-289 muodostuvalle ja myöhemmin kiinteistörekisteriin merkittävälle tontille on ajallisesti hyvin lähellä toisiaan haettu rakentamislupia tonttijaon ollessa vireillä. Naapurikuulemisen yhteydessä sähköpostitse lähetettyjä naapurihuomautuksia ei ole oikaisuvaatimuksen tekijän osalta tässä lupakokonaisuudessa rekisteröitynyt rakennusvalvonnan sähköpostiin eikä näin ollen ole tullut huomioiduksi lupapäätöstä tehtäessä. Syytä tähän ongelmaan ja erittäin poikkeukselliseen tilanteeseen ei ole saatu selville. Lopullista varmistusta sille, onko sähköpostiviestien rekisteröitymättömyys johtunut Vantaan rakennusvalvon-



nan vastuulle kuuluvista sähköpostijärjestelmän ongelmista vai johtuuko sähköpostiviestien perillemenon estyminen sähköpostiviestin lähettäjän puolella olevasta syystä, ei ole saatu. Sähköpostiviestien ns. kuvakaappauksilla oikaisuvaatimuksen tekijä on kuitenkin voinut osoittaa lähettäneensä naapurikuulemiseen liittyviä huomautuksia sähköpostitse Vantaa rakennusvalvontaan.

Nyt käsiteltävänä olevan rakentamislupakohteen LP-092-2025-03550 osalta oikaisuvaatimuksen tekijä on naapurikuulemiselle varatussa määräajassa yrittänyt toimittaa huomautuksen sähköpostitse Vantaan rakennusvalvonnalle. Huomautus ei siis kuitenkaan ole tallentunut rakennusvalvonnan sähköpostijärjestelmään.

Oikaisuvaatimus lupapäätökseen on kuitenkin tehty määräajassa ja sillä, jolle on jo naapurikuulemisvaiheessa annettu rakennusvalvonnan toimesta mahdollisuus huomautusten esittämiseen rakentamislupahankkeessa, voidaan katsoa olevan hallintolain 7 a luvun 49 b §:n 2 momentin mukainen oikeus tehdä oikaisuvaatimus, koska oikaisua saa vaatia se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa. Merkitystä ei tältä osin ole sillä, onko oikaisuvaatimuksen tekoon oikeutettu tehnyt asiassa aiemmin naapurihuomautuksen vai ei.

Naapurikuulemiseen liittynyt sähköpostiviestien rekisteröitymisiongelma on siis koskenut nyt käsiteltävänä olevaa lupapäätöstä. Oikaisuvaatimuksen tekijä on tiedon rakentamislupapäätöksestä saatuaan ja havaittuaan kuulemishuomautustensa jääneen rakentamislupakäsittelyssä huomioimatta ollut yhteydessä Vantaan rakennusvalvontaan asian selvittämiseksi. Selvittelyn jälkeen hän on tehnyt asiassa kuulemishuomatusta asiasisällöllisesti vastaavan oikaisuvaatimuksen asianmukaisesti määräajassa. Näin toimien hän on rakentamislupakäsittelyvaiheen naapurikuulemisen sähköpostijärjestelmäongelmista huolimatta saanut mahdollisuuden huomautustensa huomioimiseen ja käsittelyyn rakentamislupapäätöksen 20.11.2025 § 850, LP-092-2025-03550 osalta. Oikaisuvaatimuksen tekijän oikeusturva huomioiden perusteita rakentamislupapäätöksen 20.11.2025 § 850, LP-092-2025-03550 palauttamiselle uudelleen käsiteltäväksi ei tältä osin ole olemassa.

Alueidenkäyttölain 103 e §:n mukaan kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta.

Rakennusten vesi- ja viemärilaitteistoista annetun ympäristöministeriön asetuksen 35 §:n mukaan pää- ja erityissuunnittelijan on tehtäviensä mukaisesti suunniteltava hulevesijärjestelmä niin, että ensisijainen ratkaisu hulevesien poistamiseksi on niiden viivyttäminen ja imeyttäminen kiinteistöllä. Jos hulevesien imeyttäminen ei ole maaperän ominaisuuksien vuoksi mahdollista, kiinteistöllä on oltava hulevesilaitteisto, jonka kautta hulevedet virtaavat avo-ojaan, vesistöön tai kunnan hulevesiviemäriin.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 16 §:n mukaan tontille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmä, josta vedet on imeytettävä kokonaan tai osittain omalla tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat, jollei siitä aiheudu alueen rakennuksille kosteusvauriovaaraa ja jollei vesihuoltolaista muuta johdu. Ne hulevedet ja perustusten kuivatusvedet, joita ei imeytetä tai viivästetä tontilla, on johdettava kiinteistöjen yhteiseen hulevesi- ja perustusten kuivatusvesijärjestelmään, ja jos tämä ei ole mahdollista, niin kuntatekniikan keskuksen tai vesihuoltolaitoksen (HSY) luvalla kaupungin yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-03550 hulevesisuunnitelmasta on 29.9.2025 saatu Vantaan kaupungin Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualueelta lausunto, jossa todetaan mm. seuraavaa: kiinteistö sijaitsee yleisen vesihuollon toiminta-alueella. Kiinteistö ei sijaitse yleisen hulevesiviemäriin toiminta-alueella. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet ohjataan alueen avo-ojiin ja viivytetään tontilla.



Tonttikohtainen viivytyks-/imeytystilavuus on vähintään 2 m<sup>3</sup> (katon pinta-ala/100). Hulevesiä imeytetään myös pihan rakennekerrokseen. Alueelle on rakennettu runsaasti kartoittamattomia yksityisiä hulevesijärjestelmän osia, jotka sijaitsevat osin katualueella ja osin yksityisillä alueilla. Mikäli hulevesiä johdetaan naapurin yksityiseen hulevesijärjestelmään, tulee asiasta olla naapurin suostumus.

Rakentamislupien myöntämisen jälkeen (20.11.2025) on Lupapisteeseen lupahankkeelle 2.12.2025 lisätty KVV-suunnitelma/LVI-piirustus vesi- ja viemäri viivytyksestä, 8.12.2025 hankkeelle on lisätty LVI-piirustus Vesi- ja viemäri asemapiirros, jossa on mm. tarkennettu hulevesiliitosta ja vielä 14.1.2026 on hankkeelle lisätty rakentamislupahankkeiden LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550 kiinteistöjä koskeva rasitesopimus, jonka kohdassa 3 Johtorasite on sovittu myös hulevesijohdoista ja niihin liittyvistä laitteista ja rakennelmista kyseisten kiinteistöjen osalta. Kaikki nämä dokumentit ovat tämän esityksen liitteenä.

Hankkeeseen ryhtyvä on oikaisuvaatimukseen antamassa vastineessaan sekä hankkeelle Lupapisteessä liittämillään suunnitelmilla/dokumenteilla antanut lupahakemuksessa esitettyä hulevesisuunnitelmaa täsmäntävän selvityksen siitä, että lupakohteen LP-092-2025-03550 tontin hulevesien hallinta toteutetaan asianmukaisesti. Tontille rakennetaan (kolmen naapuritontin kanssa yhteinen) kattava hulevesijärjestelmä, johon kerätään laajasti alueen hulevedet, kuten katto-, salaoja- ja pintavedet. Osana hulevesijärjestelmää tonteille on suunniteltu hulevesien viivytyksjärjestelmät, jotka vähentävät hulevesien maksimivirtaamaa purkupisteessä. Kiinteistön hulevedet johdetaan viivytyksputkistosta naapurikiinteistön rajan tuntumassa sijaitsevaan kaivoon. Hulevesien purkupaikka on katselmoitu työmaalla.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-03550 naapurikuulemisen asiakirjana olleessa asemapiirroksessa on mainittu, että autopaikkoja sijoitetaan tontille 2 kpl avopaikkoina. Kyseisten autopaikkojen tarkkaa sijoittumista tontille ei ole sanallisesti ilmaistuna merkitty asemapiirrokseseen. Objektivisesti arvioituna tällä seikalla voidaan arvioida olleen vaikutusta asemapiirroksen sisällön tarkassa hahmottamisessa esimerkiksi silloin, jos kuultavana naapurina on taho, jolla ei ole erityisosaamista asemapiirrosten tulkinnan osalta. Ottaen huomioon, että oikaisuvaatimuksen tekijän omistama kiinteistö ei kuitenkaan ole rakentamislupakohdekiinteistön rajanaapuri (sijainti kulmittain Rintatien toisella puolella), ei tällaista asemapiirroksen vajavaisuutta voida pitää vaikuttavuudeltaan tai oikaisuvaatimuksen tekijän oikeusturvan vaarantumisen kannaltakaan niin olennaisena puutteena, että rakentamislupapäätös 20.11.2025 § 850 pitäisi palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Oikaisuvaatimuksessa on pyydetty, että rakentamislupapäätös palautetaan rakennusvalvonnan täydennettäväksi kuulemisen ja hulevesien hallinnan osalta tai oikaisuvaatimus näiltä osin otetaan muutoin huomioon. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei ole vaatinut lupien kumoamista tai muutoin rakennushankkeen viivästyttämistä, vaan menettelyvirheen korjaamista ja huomautusten asianmukaista käsittelyä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän oikaisuvaatimuksessaan esiintuomat huomautukset on esityksen perusteissa huomioitu ja niihin on otettu asianmukaisesti kantaa.

Edellä mainituilla perusteilla oikaisuvaatimus tulee hylätä ja rakentamislupapäätös 20.11.2025 § 850, LP-092-2025-03550 pysyy voimassa.

## **Päätös:**

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.



**Liitteet:**

- 1) Rakentamislupapäätös 20.11.2025 § 850, LP-092-2025-03550
- 2) Oikaisuvaatimusasiakirjat (oikaisuvaatimus 16.12.2025; huomautus lupahakemukseen 1 (päiväämätön); huomautus lupahakemukseen 2 (päiväämätön); huomautus lupahakemukseen 3 (päiväämätön); Liite: Rintatien tiehoitokunnan raportti vuodelta 2011
- 3) Hankkeeseen ryhtyvän vastine 13.1.2026 (yhteinen vastine kaikkiin neljään rakentamislupahankkeisiin LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550 kohdennettuihin oikaisuvaatimuksiin)
- 4) lupahankkeelle 2.12.2025 lisätty KVV-suunnitelma/LVI-piirustus vesi- ja viemäri viivytyksestä
- 5) lupahankkeelle 8.12.2025 lisätty LVI-piirustus Vesi- ja viemäri asemapiirros
- 6) lupahankkeelle 14.1.2026 lisätty rakentamislupahankkeiden LP-092-2025-04623, LP-092-2025-03549, LP-092-2025-03505 ja LP-092-2025-03550 kiinteistöjä koskeva rasitesopimus

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

Ote: hankkeeseen ryhtyvä/oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

**Lisätiedot:**

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