SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto esityslista 21.04.2026

Esityslistan kansilehti ... 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus ... 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta ... 3

3 Tiedoksi merkittävät asiat / Rakennusvalvonta ... 4

- Tilastot 1.1 - 31.3.2026 ... 5

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.4.2026 julkinen ... 11

- Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 15.4.2026 julkinen ... 25

4 Tiedoksi merkittävät asiat / Ympäristökeskus ... 28

5 Neste Markkinointi oy / Ympäristöluvan muuttaminen valvontaviranomaisen aloitteesta / Nestemäisten polttoaineiden jakeluasema, Hakkila ... 29

- Päätösesitys, ympäristöluvan muutos ... 31

- Liite päätösesitykseen, sijaintikartta ... 46

6 Lausunto Lupa- ja valvontavirastolle ympäristölupahakemuksesta / Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Vantaa / Kreate Oy, Tikkurilantie 163, 01530 Vantaa ... 47

- Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuntoliite ... 49

- Karttaliite ... 56

7 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuma korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Punakiventien koirapuistotoiminnan meluhaitta / Punakiventie 5, 01700 Vantaa ... 57

- Liite 1 Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuma korkeimmalle hallinto-oikeudelle, julkinen ... 59

8 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 123 tehdyistä valituksista – ulkopuolisen tarkastuksen määräys / Otavantie 5B ... 65

- 12.1.2026 päivätty valitus Helsingin hallinto-oikeudelle LUJAn päätöksestä 16.12.2025 § 123 julkinen ... 69

- 20.1.2026 päivätty valitus Helsingin hallinto-oikeudelle LUJAn päätöksestä 16.12.2025 § 123 julkinen ... 76

9 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 124 tehdyistä valituksista – vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen / Otavantie 5B ... 84

- 12.1.2026 päivätty valitus Helsingin hallinto-oikeudelle LUJAn päätöksestä 16.12.2025 § 124 julkinen ... 89

- 20.1.2026 päivätty valitus Helsingin hallinto-oikeudelle LUJAn päätöksestä 16.12.2025 § 124 julkinen ... 96

10 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 125 tehdystä valituksesta – erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen / Otavantie 5B ... 104

- 20.1.2026 päivätty valitus Helsingin hallinto-oikeudelle LUJAn päätöksestä 16.12.2025 § 125 julkinen ... 108

11 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 20.1.2026 § 10 tehdystä valituksesta / rakentamislupa Närhitie 12A ... 116

- Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 17.2.2026 - Närhitie 12A julkinen ... 121

12 Rakentamislupahakemus: Vantaan kaupunki / VTK Kiinteistöt Oy, opetuslaitosrakennuksen rakentaminen, Jokiniemenkatu 1, Jokiniemi, LP-092-2024-06144 ... 274

- LP-092-2024-06144 päätösesitys 275
- LP-092-2024-06144 esittelyaineisto 281
13 Rakentamislupahakemus: Oy KHW FREEZE Ab, kaksikerroksisen pakkasvaraston rakentaminen, Viinikankaari 9, Viinikkala, LP-092-2025-05563 313
- LP-092-2025-05563 päätösesitys 314
- LP-092-2025-05563 esittelyaineisto 319

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston kokous

Aika 21.4.2026 klo. 17.00
Paikka Teams-kokous

Kutsutut

Jäsenet		**Varajäsenet**	
Lahti Timo, puheenjohtaja		Uskali Niina	
Kähärä Sirkka-Liisa, varapuheenjohtaja		Kotiranta Matti	
Hristov Johanna		Rahkala Ville	
Lundström Kenneth		Alanne Irina	
Hartikainen Janne		Linnansalmi Sari	
Tilli Sanna		Mutanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Valtanen Hanna		Tuomainen Anni Juulia	

Muut osallistujat		
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja		
Viinanen Jari, ympäristöpalveluiden päällikkö		
Mikkola Risto, rakennusvalvontapäällikkö		
Kytösaho Ifa, johtava lupa-arkkitehti		
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja		
Terho Juha, rakennuslakimies		
Saurén Hanni, palvelusihteeri, lupajaoston sihteeri		

1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Janne Hartikainen (Kenneth Lundström) ja Johanna Hristov (Sanna Tilli). Pöytäkirja tarkastetaan 24.4.2026, klo 12.00 mennessä.

3 **Tiedoksi merkittävät asiat / Rakennusvalvonta**

1
Viranhaltijoiden tekemät lupapäätökset ovat nähtävissä Lupapisteen julkipano listalla osoitteessa https://julkipano.lupapiste.fi/vantaa sekä kuulutukset Vantaan kaupungin verkkosivuilla https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/kuulutukset .
Lisätietoja antaa Hanni Saurén p. 040 725 4238.

2
Tilastot 1.1 – 31.3 vuosina 2017 - 2026 Myönnettyjen, aloitettujen ja valmistuneiden rakennusten ja rakennuslupien tilastot tammi - maaliskuulta sekä havainnollistavia karttoja edellisistä. Liitteenä.

3
Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2.4.2026 diaarinumerot 6047/03.04.04.04.16/2025, 6048/03.04.04.04.16/2025 ja 6049/03.04.04.04.16/2025, maisematyölupaa koskeva valitus, Hallinto-oikeus hylkää valitukset. Liitteenä.

4
Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 15.4.2026 diaarinumero 7440/03.04.04.04.16/2025, keskeyttämismääräystä koskeva täytäntöönpanokieltovaatimus, Hallinto-oikeus hylkää Miko Oravan esittämän täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen. Liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Merkitään tiedoksi.

Aloitetut rakennukset 1.1. - 31.3. vuosina 2017 - 2026

	2026	10:n vuoden keski-arvo	2026 %:a keski-arvosta	V. 2026 ero prosentteina keskiarvoon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erilaisia hakemuksia	28	56	50	-50	37	80	72	62	74	43	77	66	25
Rakennuslupia	35	55	64	-36	74	70	62	73	42	77	65	23	27
Rakennusluvat + muutosluvat + pidennykset	27	56	49	-51	36	79	72	62	73	42	77	65	23
- rakennuslupajaosto	2	9	23	-77	15	12	9	15	16	4	5	4	5
- viranhaltijat	33	47	71	-29	64	60	53	58	26	73	60	19	22
Toimenpidelupia (*	1	1	125	25	1	1	0	0	1	1	0	1	2
Rakennusten tilav. m³	165924	389169	43	-57	595550	395968	277948	623555	886497	170473	306372	318313	151093
Rakennusten kerrosala m²	27040	66383	41	-59	110124	80948	60123	107163	121820	37431	46242	43247	29688
- asuinrakennukset	7574	34485	22	-78	75871	52665	34020	63320	52197	30701	13437	3985	11076
- liikerakennukset	107	5793	2	-98	694	6965	3079	2826	2287	105	19856	20588	1418
- toimistorakennukset	0	982	0	-100	203	6538	0	3079	0	0	0	0	0
- liikenteen rakennukset	9806	2513	390	290	38	3398	2541	823	8190	0	0	0	330
- teollisuusrakennukset	2491	2170	115	15	119	604	8753	0	346	395	154	3637	5198
- varastorakennukset	3015	14588	21	-79	28805	682	3508	35544	53896	5518	109	14805	0
- muut rakennukset	4047	4628	87	-13	4394	10096	8222	1571	4904	712	438	232	11666
Rakennusten kok.ala m²	28810	74386	39	-61	123440	99990	68519	116858	135626	39100	47612	52658	31244
As.rak. asuntojen lkm	81	485	17	-83	1110	747	570	913	736	400	115	44	138
1 h	10	166	6	-94	370	283	338	338	184	105	0	1	26
2 h	8	155	5	-95	457	267	85	302	241	133	12	19	29
3 h	34	103	33	-67	218	131	77	185	221	64	35	9	54
4 h	19	48	40	-60	46	49	55	70	87	71	47	13	21
5 h	8	10	77	-23	16	13	7	13	2	19	17	2	7
6 h+	2	4	56	-44	3	4	8	5	1	8	4	0	1
Omakoti-, pari-, ja erillistalojen asuntojen lkm	36	57	63	-37	75	55	71	75	30	112	88	10	16
Rivitaloasuntojen lkm	0	22	0	-100	56	16	13	3	41	32	27	4	27
Pientaloasuntojen lkm	36	79	46	-54	131	71	84	78	71	144	115	14	43

*) Rakentamislain mukaan varsinaisia toimenpidelupia ei 1.1.2025 jälkeen enää ole, mutta tässä niihin lasketaan mukaan myös maisematyöluvat, purkamistyöluvat, purkamisilmoitukset ja kokoontumistila-asiat.

Myönnetyt luvat 1.1. - 31.3. vuosina 2017 - 2026

	2026	10:n vuoden keski-arvo	2026 %:a keski-arvosta	V. 2026 ero prosentteina keskiarvoon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erilaisia hakemuksia	142	212	67	-33	161	241	225	219	219	273	221	216	198
Rakennuslupia	90	115	79	-21	139	141	127	121	164	125	103	76	60
Rakennusluvat + muutosluvat + pidennykset	97	146	67	-33	130	156	169	158	148	190	161	136	112
- rakennuslupajaosto	8	11	74	-26	21	7	16	16	15	5	11	5	4
- viranhaltijat	122	135	90	-10	135	162	142	132	175	156	125	107	93
Toimenpidelupia (*	45	66	68	-32	31	86	56	61	71	83	60	80	86
Rakennusten tilav. m³	303098	552233	55	-45	955545	332404	584585	764671	1138670	280535	803507	197359	161952
Rakennusten kerrosala m²	56526	87222	65	-35	160346	76117	94288	111201	148482	60310	110442	29265	25247
- asuinrakennukset	25051	39528	63	-37	80724	30143	55974	52899	73447	33954	28146	5505	9438
- liikerakennukset	4234	7157	59	-41	10874	15816	3079	133	0	0	28701	7978	759
- toimistorakennukset	2446	3869	63	-37	0	15565	0	3079	1587	16008	0	0	0
- liikenteen rakennukset	0	5984	0	-100	20465	3700	11877	15528	1434	6252	0	0	586
- teollisuusrakennukset	4017	6177	65	-35	247	1455	2540	8469	12680	2250	23781	6242	89
- varastorakennukset	445	15462	3	-97	46825	5187	8213	27915	57174	1091	109	7583	73
- muut rakennukset	20333	8581	237	137	1211	4251	12605	3178	2160	755	25057	1957	14302
Rakennusten kok.ala m²	59234	103754	57	-43	176426	81414	143888	119936	171004	68305	145649	30878	40802
As.rak. asuntojen lkm	312	529	59	-41	1199	431	710	735	945	367	434	55	99
1 h	44	156	28	-72	504	162	177	283	225	59	95	4	6
2 h	138	174	79	-21	437	98	198	230	348	95	167	10	19
3 h	49	113	44	-56	174	92	196	150	210	87	110	22	36
4 h	48	65	74	-26	71	51	118	48	127	97	42	16	29
5 h	17	16	105	5	9	23	13	19	30	23	19	3	6
6 h+	1	4	26	-74	4	5	8	5	5	6	1	0	3
Omakoti-, pari-, ja erillistalojen asuntojen lkm	28	70	40	-60	62	80	93	77	126	115	55	26	37
Rivitaloasuntojen lkm	0	20	0	-100	15	70	27	27	28	18	4	0	6
Pientaloasuntojen lkm	28	89	31	-69	77	150	120	104	154	133	59	26	43

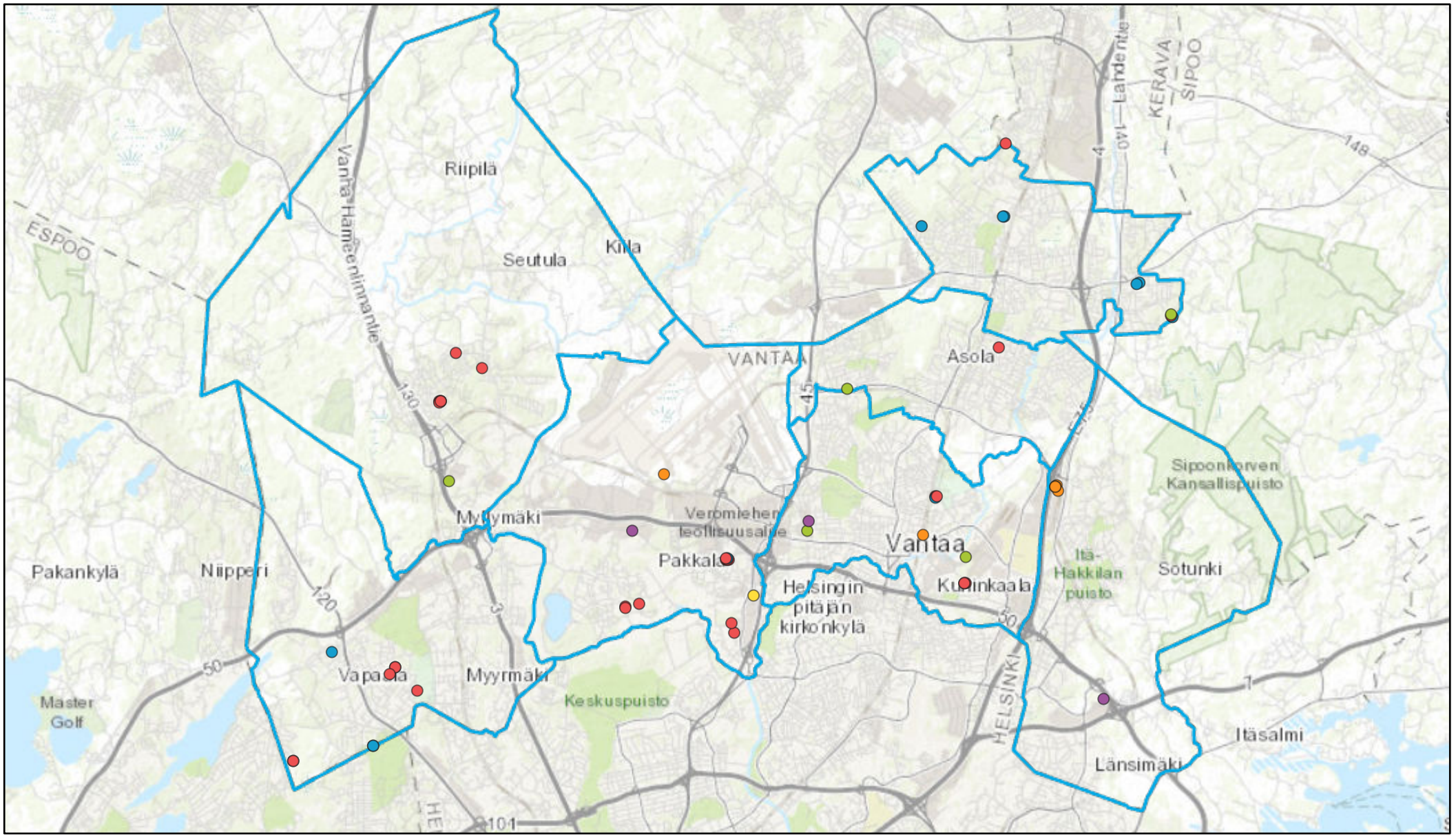
*) Rakentamislain mukaan varsinaisia toimenpidelupia ei 1.1.2025 jälkeen enää ole, mutta tässä niihin lasketaan mukaan myös maisematyöluvat, purkamistyöluvat, purkamisilmoitukset ja kokoontumistila-asiat.

Valmistuneet rakennukset 1.1. - 31.3. vuosina 2017 - 2026

	2026	10:n vuoden keski-arvo	2026 %:a keski-arvosta	V. 2026 ero prosentteina keskiarvoon	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Erilaisia hakemuksia	38	77	49	-51	33	109	108	83	85	74	88	95	60
Rakennuslupia	32	69	46	-54	75	87	81	79	69	87	88	55	36
Rakennusluvat + muutosluvat + pidennykset	37	77	48	-52	33	109	108	82	85	74	88	95	58
- rakennuslupajaosto	2	10	21	-79	13	8	17	7	10	10	15	10	3
- viranhaltijat	31	67	46	-54	96	100	65	78	64	78	80	48	34
Toimenpidelupia (*	1	0	250	150	0	0	0	1	0	0	0	0	2
Rakennusten tilav. m³	72400	373161	19	-81	620988	227485	436013	220341	541479	875245	264795	349915	122946
Rakennusten kerrosala m²	17536	69711	25	-75	112423	57519	98460	44684	93984	113474	64603	77786	16638
- asuinrakennukset	13156	40607	32	-68	65331	50423	80790	26591	30206	40418	55893	34806	8456
- liikerakennukset	0	253	0	-100	337	73	0	0	610	283	0	1226	0
- toimistorakennukset	0	6028	0	-100	21975	1999	0	0	3305	10905	231	21868	0
- liikenteen rakennukset	0	3447	0	-100	0	724	6601	0	26470	0	675	0	0
- teollisuusrakennukset	109	2825	4	-96	34	3088	5549	517	5101	12094	1312	65	376
- varastorakennukset	857	12645	7	-93	23495	65	4011	13979	25887	44980	109	5480	7583
- muut rakennukset	3414	3614	94	-6	1251	1147	1509	3597	2405	4794	3463	14341	223
Rakennusten kok.ala m²	19087	74333	26	-74	117439	63299	105553	48540	93875	121566	75396	81489	17083
As.rak. asuntojen lkm	174	544	32	-68	811	624	1183	314	466	505	798	481	83
1 h	33	149	22	-78	149	185	390	65	195	108	220	127	18
2 h	56	202	28	-72	390	225	446	95	138	176	288	180	23
3 h	58	126	46	-54	174	150	273	64	90	129	184	130	12
4 h	20	50	40	-60	78	45	56	66	29	68	85	38	18
5 h	6	13	45	-55	16	13	16	21	12	22	14	5	7
6 h+	1	3	30	-70	4	6	2	3	2	2	7	1	5
Omakoti-, pari-, ja erillistalojen asuntojen lkm	33	70	47	-53	101	91	87	77	85	104	70	34	21
Rivitaloasuntojen lkm	0	21	0	-100	54	11	57	11	26	43	3	5	0
Pientaloasuntojen lkm	33	91	36	-64	155	102	144	88	111	147	73	39	21

*) Rakentamislain mukaan varsinaisia toimenpidelupia ei 1.1.2025 jälkeen enää ole, mutta tässä niihin lasketaan mukaan myös maisematyöluvat, purkamistyöluvat, purkamisilmoitukset ja kokoontumistila-asiat.

Aloitetut rakennukset 1.1. - 31.3.2026



1:240 000

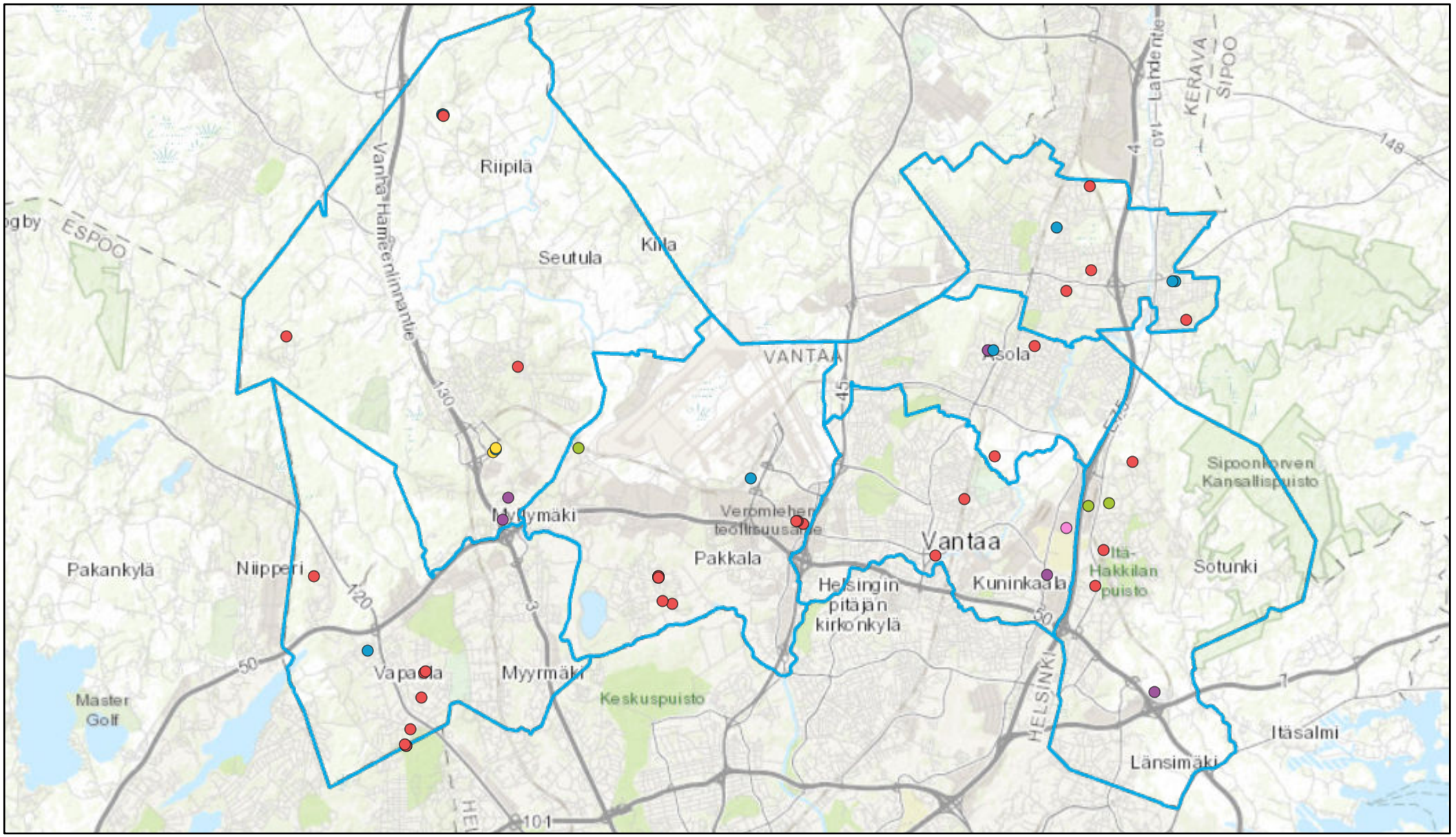
0 1,5 3 6 km

Rakennusluvat energiatiedoin

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Varastorakennus
- Teollisuusrakennus
- Liikenteen rakennus
- Liikerakennus
- Suuralueet

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.04.2026 / 3

Myönnetyt luvat 1.1.- 31.3.2026



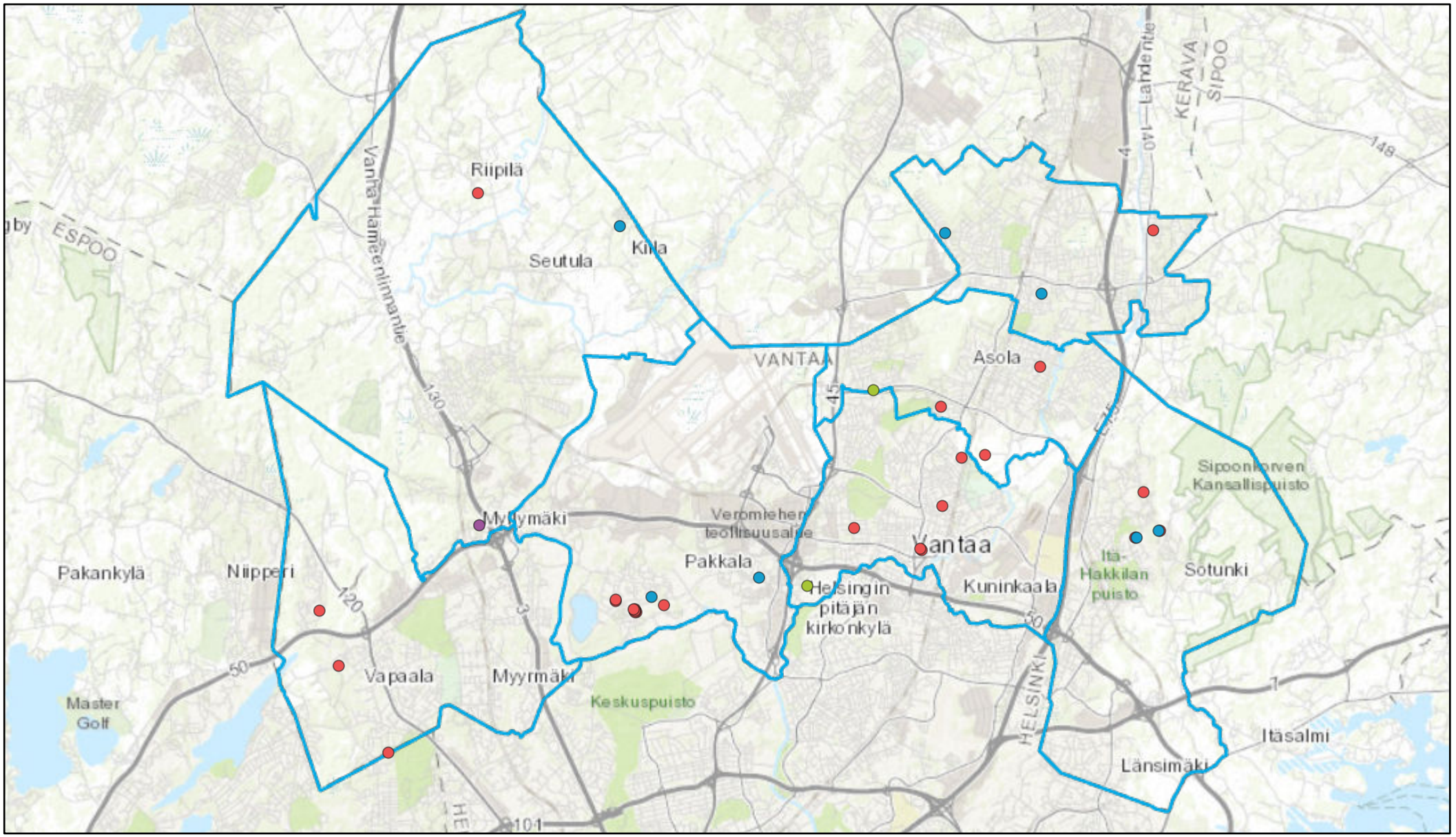
1:240 000

0 1,5 3 6 km

Rakennusluvat energiatiedoin

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Varastorakennus
- Teollisuusrakennus
- Liikerakennus
- Toimistorakennus
- Suuralueet

Valmistuneet rakennukset 1.1. - 31.3.2026



1:240 000

0 1,5 3 6 km

Rakennusluvat energiatiedoin

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- Varastorakennus
- Teollisuusrakennus
- Suuralueet

2.4.2026

Dnrot
6047/03.04.04.04.16/2025
6048/03.04.04.04.16/2025
6049/03.04.04.04.16/2025

Asia Maisematyölupaa koskeva valitus

Valittajat 1) Asunto-Oy Säästökilpi

2) Asunto-Oy Säästöreitti

3) Leena Mäenpää

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 19.8.2025 § 82

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti oli päätöksellään 15.5.2025 § 369 myöntänyt Kiinteistö Oy Vantaanpuistolle maisematyöluvan (lupatunnus LP-092-2024-03581) puiden kaatamiseen ja kiinteistön pinnan tasaamiseen kiinteistön siistimiseksi ja turvalliseksi saattamiseksi kiinteistöllä 92-409-4-14 Vantaan Piispankylässä. Kiinteistön reunoille tullaan jättämään puustoinen suojavyöhyke koko tontin ympäri. Pinnantasaus pidetään niin vähäisenä kuin mahdollista, maastomuokkauksia on vähennetty merkittävästi ja suunniteltu uudelleen naapurien esittämien huomautuksien johdosta. Maantasauksen muokkaukset tullaan tekemään niin hienovaraisesti kuin mahdollista ja mahdolliset pienimuotoiset kallion louhinnat tullaan suorittamaan kiilaamalla ilman räjähteitä. Päätöksen lupaehtojen mukaan muun ohella lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.) lintujen pesät ovat rauhoitettuja, eikä pesintää saa häiritä. Pesimärauhan aikana saa kaataa puita vain, jos kyseessä ei ole pesäpuut tai kaadettavien puiden läheisyydessä ei ole lintujen pesiä.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään 19.8.2025 § 82 päättänyt hylätä valittajien oikaisuvaatimukset lupa-arkkitehdin päätöksestä 15.5.2025 § 369. Lupamääräyksiin on tehty muutoksia seuraavasti:
- aloitusilmoitus poistetaan ja korvataan aloituskokouksella,
- aloituskokouksessa on katselmoitava kaadettavat puut,
- rakentamaan ryhtyvän tulee dokumentoida maisematyö valokuvin ennen ja jälkeen rakennustyön, ja
- rakennustoimenpide ei saa muodostaa rakentamislain 42 §:n 1 momentin

8 kohdan mukaista erityistä toimintaa varten rakennettavaa aluetta tai maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n mukaista varastoaluetta.

Päätöksen perusteluiden mukaan lupakohdealueen yleiskaavassa alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Noin puolet lupakohteen kiinteistöstä on yleiskaavassa merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Lupakohteen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on monipuolinen työpaikka-alue (TP). Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus itsessään ei aseta rajoituksia myönnetylle maisematyöluvalle.

Asemapiirroksen mukaan puita kaadetaan tontin sisäosista ja tonttia ympäröiville reuna-alueille jätetään koko tontin osalta puustoinen suojavyöhyke, jonka leveys vaihtelee pääosin viidestä kymmeneen metriin. Kiinteistön pohjoisosassa puustoisen suojavyöhykkeen leveys on noin 20 metriä. Asemapiirroksen mukaan lupa-alueen eteläosan/länsikulman puistoinen vyöhyke säilytetään. Myös tontin länsikulman kävelyreitti säilytetään.

Hankkeen suunnittelu on tehty ympäristökeskuksen ja kaupungin johtavan lupa-arkkitehdin antamien lausuntojen pohjalta. Maisematyöluvalla ei heikennetä alueen ekologista runkoyhteyttä eikä myöskään lupa-alueen länsikulman kautta kulkevaa liito-oravan kulkuyhteyttä.

Pohjavesialue kulkee lupakohdetontin itäreunalla, jossa kaadetaan puita reunavyöhyke jättäen ja tehdään suunnitelman mukaisia pieniä maan tasausmuutoksia. Näillä toimilla ei voida arvioida olevan haitallisia vaikutuksia alueen pohjaveteen.

Lupakäsittelyvaiheen naapurikuulemisen jälkeen asemapiirustukseen on lisätty hulevesien hallinnan varmistamiseksi puunkaatoalueen lounaisreunalle niin sanottu niskaoja alueen reunoilla olevan puustoisen suojavyöhykkeen lisäksi.

Lainsäädäntö ei edellytä lupakäsittelyvaiheen viranomaislausuntojen toimittamista naapureille lupahakemuksen vireilletulosta ilmoitettaessa. Lupakäsittelijä on lupakäsittelyn aikana pyynnöstä antanut oikaisuvaatimusten tekijöille kaikki pyydetyt lupakäsittelyasiakirjat, mukaan lukien viranomaislausunnot.

Valituksessa esitetyt vaatimukset

1) Asunto-Oy Säästökilven valitus

Valituksenalainen päätös ja maisematyölupapäätös on ensisijaisesti kumottava ja asia on palautettava viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi.

Toissijaisesti maisematyölupaa on muutettava siten, että pinnantasaaminen kielletään, puiden hakkaamisen lupa-aluetta pienennetään huomattavasti ja siten, että se kattaisi vain valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen

ulkopuolella vanhojen navettarakennusten välittömässä läheisyydessä olevan piha-alueen sekä siellä kasvavat matalat puut.

Luvan myöntäminen vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuihin tarkoituksiin, turmelee kaupunki- ja maisemakuvaa ja on luonnonsuojelulain vastainen. Lisäksi viranomainen ei ole noudattanut toimissaan hallintolakia tai hyvän hallinnon periaatteita.

Kiinteistön 92-409-4-22 betonirenkaista rakennettu talousvesikaivo sijaitsee lupa-alueen keskellä noin 40 metrin etäisyydellä kiinteistön reunoista. Kaivolta kulkee lupa-alueen poikki noin 90 metriä pitkä maanalainen vesijohto kiinteistölle 92-409-4-22. Viranomainen ei ole huomioinut talousvesikaivon olemassaoloa eikä katselmoinut sen sijaintia myöntäessään maisematyölupaa. Viranomainen ei ole myöskään antanut määräyksiä sen varmistamiseksi, että talousvesikaivo tai vesijohto eivät vaurioidu maansiirtotöistä tai puiden kaatamisesta johtuen.

Hakemuksesta ei käy ilmi, kuinka suuren pinta-alan hakkuu- ja kaivuualueet kattavat, mitä puulajeja, kuinka monta kappaletta tai kuutiometriä puuta aiotaan kaataa tai kuinka monta kuutiometriä kivi- tai maa-ainesta poistetaan. Hakija ei ole myöskään liittänyt hakemuksen liitteeksi asemapiirroksen lisäksi muita asiakirjoja, esimerkiksi valokuvia, joista kävisi selville edellä mainitut seikat. Hakemuksen liitteenä toimitetusta asemapiirroksesta puuttuu lisäksi etäisyyksiä ilmoittavat metriluvut sekä mittajana metreissä.

Asemapiirroksen pinnankorkojen perusteella maa- ja kiviainesta aiotaan poistaa tai siirtää jopa 9 000 m^3, mitä ei voida pitää vähäisenä. Hakemuksessa ei ole selvitetty sitä, käytetäänkö kaikki kiinteistöltä saatava maa- ja kiviaines kiinteistön alueella, kuljetaanko ylijäämämaita pois kiinteistöltä jonnekin muualle käytettäväksi tai varastoitavaksi tai sitä, kuinka paljon maita on tarkoitus tuoda kiinteistön ulkopuolelta. Lisäksi lupahakemuksessa ei ole esitetty sitä, aiotaanko kiinteistöllä olevat pintamaat kerätä talteen uudelleen levitettäväksi maisemointia varten, istutetaanko alueelle puita tasauksen jälkeen tai sitä, murskataanko kiinteistöltä louhitut kiviainekset kiinteistön alueella käytettäväksi siellä tai muualla.

Valituksenalaisessa päätöksessä maisematyölupaan lisätyt määräykset on jätetty perustelematta hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla. Lisämääräys, jonka mukaan vasta aloituskokouksessa on katselmoitava kaadettavat puut, on lainvastainen ja valittajan oikeusturvan vastainen, koska viranomaisen tulee selvittää kaikki luvan myöntämiseen vaikuttavat tekijät ennen luvan myöntämistä.

Asiassa ei ole esitetty mitään toimia sen varmistamiseksi, että pohjavesialueen vedenlaatu tai korkeus ei muutu hankkeeseen ryhtyvän toimien vuoksi. Viranomainen ei ole myöskään antanut mitään määräyksiä esimerkiksi naapurikiinteistöjen kaivojen pohjavesitason seurannasta tai antanut perusteluja sille, miksi se ei ole pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (myöhemmin myös ELY-keskus) ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausuntoa maisematyöluvan vaikutuksista pohjavesialueen tilaan. Viranomainen ei ole myöskään pyytänyt lausuntoa Vantaanpuiston alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista.

Hakemukseen ei ole liitetty pituus- tai poikkileikkauksia kiinteistöstä ennen ja jälkeen tasauksen tai selvitystä maaperän koostumuksesta, joten on mahdotonta tehdä päätelmiä alueen reunojen kaltevuudesta, syntyvien hulevesien määristä tai kulkusuunnista tasauksen valmistuttua. Hulevesien johtaminen yhteiseen rajaojaan tai toisen kiinteistölle edellyttää tarpeellista käyttöoikeutta, joka voidaan saavuttaa maanomistajien keskinäisellä sopimuksella tai ympäristönsuojeluviranomaisen päätöksellä. Hakemuksessa, sen liitteissä, luvassa tai hankkeeseen ryhtyvän vastineessa oikaisuvaatimukseen ei ole mainintaa tällaisista sopimuksista tai päätöksistä eikä suunnitelmaa hulevesien ohjauksesta rajaojiin tai toiselle kiinteistölle olisi tällöin saanut hyväksyä.

Asiassa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä perusteella voitaisiin päätellä, että puuston kaadolla sekä maaston tasaustöillä ei olisi haitallista vaikutusta ympäröivien asuinhuoneistojen melutasoon luvan mukaisten töiden valmistuttua. Asuintilojen melutaso voidaan ainoastaan todeta melumallinnuksilla ja/tai melumittauksilla. Lupapäätöksessä ei ole myöskään annettu määräyksiä työajoista taikka pölyn tai melun hallinnasta.

Oikeuskäytännön mukaan tiukan suojelun piiriin kuuluvan eläinlajin kuten liito-oravan lisääntymispaikkoja on suojeltava niin kauan kuin se on tarpeen eivätkä lajin havainnot menetä merkitystään vanhenemalla. Viranomainen ei ole perustellut sitä, miksi oikeuskäytäntöä ei tarvitse noudattaa lupapäätöksiä tehtäessä. Lisääntymis- ja levähdyspaikan turvaamisen kannalta keskeistä on sen säilyminen ekologisesti toimivana, mikä edellyttää pesäpuiden lisäksi riittävien kulkuyhteyksien suojelemista osana lisääntymis- ja levähdyspaikkaa. Viranomainen on toiminut siten lainvastaisesti hyväksyessään hankkeeseen ryhtyvän asemapiirroksessa esittämän hakkuurajauksen, joka jättää enintään 0–10 metrin levyisen puuston kiinteistön reuna-alueille. Liito-oravien ydinalue sijoittuu Vantaanpuistossa lupa-alueen välittömään ympäristöön. Rambollin selvityksessä vuonna 2016 papanahavaintoja tehtiin hyvin laajalla alueella Vantaanpuiston kerrostaloalueiden piha-alueiden reunoilta ja lähimetsistä. Kaksi havainnoista oli lupa-alueen sisällä ja yksi aivan lupa-alueen rajalla.

Liito-oravien lisäksi on hyvin todennäköistä, että lupa-alueella esiintyy eri lepakkolajeja. Koska lupa-alueella tai Vantaanpuistossa ei ole tehty lepakko-selvityksiä, on mahdotonta sanoa missä määrin lupa-alueella esiintyy lepakoita. Alueelta on näkö- ja kuulohavaintoja erittäin uhanalaisista tervapääskyistä.

Lupa-alue koostuu pääasiassa tuoreesta runsas- tai keskiravinteisesta lehdosta. Tuore runsasravinteinen lehto on erittäin uhanalainen (EN) ja keskiravinteinen vaarantunut (VU) metsäluontotyyppi Etelä-Suomessa. Lahopuun määrän osalta alue täyttää METSO I -alueen suojelukriteerit, joka on yli 10 kuutiota lahopuuta hehtaarilla. Epäedullisesta ajankohdasta ja kohteen pienalaisuudesta huolimatta lupa-alueelta löydettiin rustikkaa, joka on Suomessa harvinaisena tavattava kääpälaji ja luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT). Löytöjen valossa viranomaisen olisi tullut teetättää alueella kattava luontoselvitys.

Hankkeeseen ryhtyvän viranomaiselle toimittamassa asemapiirroksessa hakkuu- ja louhinta-alue on paikoin merkitty ulottuvaksi noin 15 metriä

valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen (Vantaanjokilaakson viljelymaisema VAM010009) sisäpuolelle.

Kaupungin johtava maisema-arkkitehti on antanut 9.5.2025 lausunnon lupahakemuksesta. Lausunnon mukaan "kasvillisuutta erityisesti avoimen maiseman reunassa on säilytettävä. Uudesta reunasta on tultava luonteva ja vehreä". Lupa on myönnetty kuitenkin niin, että lupaehdoissa viitataan vain lausuntoihin ja niiden monitulkintaisiin ehtoihin eikä luvan myöntäjä ole antanut lausuntoihin viitaten täsmällisiä määräyksiä. Lupa on tällöin monitulkintainen ja asemapiirroksen perusteella luvan haltijalle on myönnetty oikeus paikoin louhia kallio sekä kaataa puita valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sisällä Vantaanpuistontielle saakka. Toiminta vaikuttaa myös rakennusperintökohteisiin alueella. Viranomainen ei ole tarpeeksi selvittänyt, mitä vaikutusta lupa-alueen tasaamisella ja hakkaamisella on valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluviin naapurikiinteistöihin.

Viranomainen on kuullut valittajia naapureina 3.–18.4.2025. Tällöin toimitettiin verkkolinkki Lupapiste.fi -palveluun, joka sisälsi vain 1.4.2025 päivätyn asemapiirroksen. Naapureille ei ilmoitettu muiden asian ratkaisuun liittyvien asiakirjojen, kuten viranomaislausuntojen, olemassaolosta. Naapureilla ei ollut mahdollisuutta tutustua 7.4.2025 annettuun Vantaan kaupungin kiinteistöjen ja tilojen palvelualueen lausuntoon eikä 9.5.2025 annettuun kaupungin johtavan maisema-arkkitehdin lausuntoon. Koska rakennusvalvontaviranomainen viittaa muiden viranomaisten lausuntoihin sekä päätöksessään 15.5.2025 § 369 että päätöksessä 19.08.2025 § 82, on selvää, että nämä lausunnot ovat vaikuttaneet asian ratkaisuun ja asiaa ei olisi saanut ratkaista ennen kuin asianosaisia olisi kuultu kaikista viranomaisten lausunnoista.

Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt valittajien oikaisuvaatimuksista vastineensa viranomaiselle 24.7.2025. Viranomainen ei antanut vastinetta asianomaisille tiedoksi ennen kuin sitä erikseen tiedusteltiin viranomaiselta eikä heille ole annettu mahdollisuutta antaa mielipiteensä vastineessa esitetyistä seikoista ennen kuin lupajaosto antoi päätöksensä.

2) Asunto-Oy Säästöreitin valitus

Valituksenalainen päätös ja maisematyölupapäätös on ensisijaisesti kumottava ja asia on palautettava viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi.

Toissijaisesti maisematyölupaa on muutettava siten, että pinnantasaaminen kielletään, puiden hakkaamisen lupa-aluetta pienennetään huomattavasti ja siten, että se kattaisi vain valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ulkopuolella vanhojen navettarakennusten välittömässä läheisyydessä olevan piha-alueen sekä siellä kasvavat matalat puut.

Asunto-Oy Säästöreitti on esittänyt vaatimustensa tueksi samansisältöiset perustelut kuin Asunto-Oy Säästökilpi ja Leena Mäenpää.

3) Leena Mäenpään valitus

Valituksenalainen päätös ja maisematyölupapäätös on ensisijaisesti kumottava ja asia on palautettava viranomaisen uudelleen käsiteltäväksi.

Toissijaisesti maisematyölupaa on muutettava siten, että pinnantasaaminen kielletään, puiden hakkaamisen lupa-aluetta pienennetään huomattavasti ja siten, että se kattaisi vain valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ulkopuolella vanhojen navettarakennusten välittömässä läheisyydessä olevan piha-alueen sekä siellä kasvavat matalat puut.

Mäenpää on esittänyt vaatimustensa tueksi samansisältöiset perustelut kuin Asunto-Oy Säästökilpi ja Asunto-Oy Säästöreitti.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on antanut valitusasioissa yhteisen lausunnon. Maisematyöluvan myöntäminen ei vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuihin tarkoituksiin, vaan päinvastoin mahdollistaa sen. Alue on yleiskaavassa merkitty monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), joka on tarkoitettu ensisijaisesti toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle tuotannolle. Liito-oravien mahdollinen kulkureitti on jätetty koskemattomaksi. Vantaan ympäristökeskus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon eikä ole todennut muita luontoarvoja alueella.

Naapurien kuulemisten yhteydessä valituksen tehneille on toimitettu hankkeen kuvaus ja asemapiirros, kuten asianmukainen menettely naapurien kuulemisvaiheessa edellyttää. Valittajat eivät myöskään ole pyytäneet lisäasiakirjoja kuulemisen aikana.

Ottaen huomioon Helsingin hallinto-oikeudelle nyt tehtyjen valitusten käytännössä yhteneväisen sisällön verrattuna niihin vaatimuksiin ja perusteluihin, jotka valittajat esittivät jo asian oikaisuvaatimusvaiheessa, voidaan myös nähdä, että oikaisuvaatimuksille vaaditun lisätäydennysoikeuden epääminen ei ole tosiasiallisesti rajoittanut valittajien mahdollisuuksia tuoda jo maisematyöluvan oikaisuvaatimusvaiheessa esiin kaikkia omalta kannaltaan keskeisiä vaatimuksia ja niiden perusteita kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksenteossa huomioitavaksi.

Kiinteistö Oy Vantaanpuistolle on varattu tilaisuus selityksen antamiseen. Selitystä ei ole annettu.

Asunto-Oy Säästökilpi on antanut vastaselityksen.

Asunto-Oy Säästöreitille on varattu tilaisuus vastaselityksen antamiseen. Vastaselitystä ei ole annettu.

~~*Leena*~~ *Mäenpää* on antanut vastaselityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valitukset.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Hallintolain 31 §:n 1 momentin mukaan viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä hankkimalla asian ratkaisemiseksi tarpeelliset tiedot sekä selvitykset.

Hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kirjallisesta päätöksestä on käytävä selvästi ilmi päätöksen perustelut ja yksilöity tieto siitä, mihin asianosainen on oikeutettu tai velvoitettu taikka miten asia on muutoin ratkaistu.

Hallintolain 45 §:n 1 momentin mukaan päätös on perusteltava. Perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset.

Hallintolain 49 g §:n 1 momentin mukaan otettuaan oikaisuvaatimuksen tutkittavakseen viranomainen voi muuttaa hallintopäätöstä, kumota päätöksen tai hylätä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuspäätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Oikaisuvaatimuspäätöksen perustelemiseen ei sovelleta 45 §:n 2 momenttia.

Rakentamislain 194 §:n mukaisesti asiaan sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n 1 momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 121 §:n 1 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomainen voi tarvittaessa määrätä rakennusluvassa rakennustyön aloituskokouksen pitämisestä. Aloituskokouksen tarvetta harkittaessa otetaan huomioon rakennushankkeen vaativuus ja sen toteuttajien asiantuntemus ja ammattitaito sekä muut rakentamisen hyvään lopputulokseen vaikuttavat tekijät. Aloituskokous voidaan järjestää myös maisematyölupaa edellyttävissä hankkeissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n 1 momentin mukaan maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (*toimenpiderajoitus*):
1) asemakaava-alueella
2) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään;
3) yleiskaava-alueella, jos yleiskaavassa niin määrätään, lukuun ottamatta puiden kaatamista yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi

osoitetulla alueella; eikä
4) alueella, jolla on voimassa 53 §:ssä tarkoitettu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi tai jolle yleiskaavan laatimista tai muuttamista varten on niin määrätty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentin mukaan alueella, jolla on voimassa asemakaava tai yleiskaava, maisematyölupa on myönnettävä, jollei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 141 §:n mukaan lupapäätökseen voidaan ottaa tarpeelliset määräykset. Määräykset voivat koskea muun ohessa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 197 §:n 1 momentin (15/2023) mukaan lupa-asiaa ratkaistaessa ja muuta viranomaispäätöstä tehtäessä on lisäksi noudatettava luonnonsuojelulakia.

Asiassa saatua selvitystä

Hankkeessa on kyse puiden kaatamisesta ja kiinteistön pinnan tasaamisesta kiinteistön siistimiseksi ja turvalliseksi saattamiseksi noin 1,44 hehtaarin suuruisella kiinteistöllä 92-409-4-14 Vantaan Piispankylässä.

Alueella on voimassa Vantaan uusi yleiskaava 2020, joka on tullut voimaan vuonna 2023.. Kyseessä oleva alue on yleiskaavassa monipuolinen työpaikka-alue (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Noin puolet lupakohteen kiinteistöstä on yleiskaavassa merkitty arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaavamääräyksen mukaan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

Alueen itäosa on yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Alueen läpi kulkee lisäksi ohjeellinen ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen lausunnon 20.8.2024 mukaan alueella on syytä tehdä liito-oravaselvityksen päivitys ennen maisematyöluvan myöntämistä. Luontokartoittajan laatima liito-oravaselvitys tulee laatia kevättalvella, kun papanat ovat parhaiten ihmissilmän havaittavissa. Muina aikoina on mahdollista laatia liito-oravaselvitys kartoitukseen koulutetun koiran avulla. Vaikka liito-oravaa ei havaittaisi hankealueella, tulee lajin kulkuyhteydet alueen läpi turvata. Tämä tarkoittaa, että alueen eteläosaan

jätetään rakentamisen ulkopuolelle riittävän leveä puustoinen käytävä, jossa puuston keskikorkeus on yli 10 metriä.

Vantaanpuistontie 4 liito-oravaselvityksen (Ympäristösuunnittelu Enviro 22.3.2025) mukaan kiinteistöllä ei ole todettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puustonsa puolesta reunametsät voivat sopia liito-oravan ruokailupaikoiksi. Liito-oravan jätöksiä on löydetty alueelta keväällä 2016, mutta ei keväällä 2020 tai 2025. Todennäköistä on, että liito-oravia käy paikalla vain satunnaisesti. Sopivin liito-oravan elinalueita yhdistävä kulkuyhteys on Vantaankoskentien pohjoispuolella ja kiinteistön länsikulma sijoittuu kulkuyhteyden kohdalle. Kiinteistön rakentaminen ei käytettävissä olevien tietojen perusteella vaikuta Vantaanpuiston liito-oraviin. Kiinteistön länsikulman kautta johtava kulkuyhteys säilyy toimivana, jos osa kiinteistön länsikulman puustosta säilytetään. Säilytettävän puuston tulee olla vähintään kymmenmetristä ja puustoisen kohdan sen verran leveä, että myrskyt tai mahdolliset kunnallistekniset työt eivät katkaise puustoyhteyttä.

Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen lausunnon 31.3.2025 mukaan luontoarvojen puolesta ei ole estettä suunnitellulle rakentamiselle, kun selvityksessä esiin nostetut edellytykset toteutuvat ja kiinteistön länsikulman kautta kulkeva liito-oravan kulkuyhteys säilytetään toimivana. Säilytettävän puuston tulee olla vähintään kymmenmetristä ja puustoisen kohdan sen verran leveä, että myrskyt tai mahdolliset kunnallistekniset työt eivät katkaise puustoyhteyttä. Lisäksi puunkaato tulee tehdä lintujen pesintäajan (1.4.–31.7). ulkopuolella.

Vantaan kaupungin yleiskaavoituksen lausunnon 9.5.2025 mukaan alue on valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunavyöhykettä. Kasvillisuutta erityisesti avoimen maiseman reunassa on säilytettävä. Uudesta reunasta on tultava luonteva ja vehreä.

Valittajien selvityksenä toimittaman *Metsäliikkeen luontokartoittajien Vantaanrinteen metsän luontoarvoista tekemän raportin 1.6.2025* mukaan Vantaanrinteen metsä tulisi säästää rakentamiselta sen luonto-, virkistys- ja kulttuuriperintöarvojen vuoksi. Metsä on erityisesti suojellun liito-oravan potentiaalinen elinympäristö ja tärkeä kulkuyhteys lajin ydin- ja pesimäalueiden välillä. Metsä täyttää runsaan ja monilajisen lahopuun osalta METSO I -luokan kriteerit: alueella on yli 36 kuutiota lahopuuta hehtaaria kohden ja sen lahopuujatkumo on kohtalainen. Luonnon moniarvoisuutta ilmentävät myös metsässä elävät lehtipuulahon luontoarvolajit ja vanhan metsän indikaattorilajit. Vantaanrinteen metsä on tärkeä virkistysalue paikallisille asukkaille. Metsä rajautuu suojellun rakennuksen kiinteistöön, joten sillä on myös maisemallista ja kulttuurista arvoa.

Oikeudellinen arviointi ja lopputulos

Menettelyä ja hyvän hallinnon periaatteita koskevat valitusperusteet

Valitusten mukaan valittajilla ei ollut mahdollisuutta esittää mielipidettään viranomaislausunnoista ennen asian ratkaisemista eikä luvanhakijan valittajien oikaisuvaatimusten perusteella antamassa vastineessa esitetyistä seikoista.

Valittajille lähetettyjen kuulemiskirjeiden mukaan, mikäli kuultava on halunnut perehtyä asiakirjoihin tarkemmin, on hänelle varattu mahdollisuus ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan lupakäsittelijään tai lupasihteeriin. Hakemukseen liittyvät asiakirjat ovat olleet nähtävillä erikseen sovittaessa. Hallinto-oikeus katsoo, että Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja yleiskaavoituksen lausunnoista, jotka on annettu valittajille varatun kuulemisajan kuluessa tai sen jälkeen, olisi tullut ilmoittaa valittajille ja varata heille tilaisuus esittää näkemyksensä niistä ennen asian ratkaisemista. Asian käsittelyssä on siten tapahtunut menettelyvirhe. Kun kuitenkin otetaan huomioon lausuntojen sisältö ja valittajien mahdollisuus tutustua asiakirjoihin ennen hallinto-oikeusprosessia, kuulemisen laiminlyönnistä ei ole aiheutunut valittajille sellaista oikeudenmenetystä, että valituksenalainen päätös olisi kumottava kuulemisvirheen johdosta. Sen sijaan kuulemisen lainmukainen toteutuminen ei ole edellyttänyt, että hakijan vastineesta olisi edelleen kuultu valittajia.

Valitusten mukaan viranomainen ei ole noudattanut toiminnassaan hallintolakia tai hyvän hallinnon periaatteita. Valituksenalaisessa päätöksessä maisematyölupaan lisätyt määräykset on jätetty perustelematta hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla.

Lupajaosto on perustellut päätöstään, jolla valittajien oikaisuvaatimukset on hylätty, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisilla perusteilla. Päätöksessä on yksilöity ne seikat ja selvitykset, jotka ratkaisuun ovat vaikuttaneet. Lupajaoston päätös on perusteltu hallintolain 45 §:n 1 momentin edellyttämällä tavalla. Asiaa ei ole syytä arvioida toisin sillä perusteella, että maisematyölupaan valituksenalaisella päätöksellä lisättyjä määräyksiä ei ole perusteltu erikseen. Aloituskokouksessa on mahdollista katselmoida se, miten luvan mahdollistamat hakkuut toteutetaan maastossa. Aloituskokouksessa voidaan näin ollen todeta, mitkä puut luvan mukaan on mahdollista kaataa.

Valituksenalainen päätös ei näin ollen ole lainvastainen menettelyä tai hyvän hallinnon periaatteita koskevilla valitusperusteilla.

Luontoarvoja, melua ja selvitysten riittävyyttä koskevat valitusperusteet

Valitusten mukaan hakkuut ovat luonnonsuojelulain vastaisia, koska alueen läpi kulkee liito-oravan paikallinen ekologinen yhteys. Hankealueella ei ole tehty lepakkoselvityksiä, ja metsä on erittäin uhanalaista tai vaarantunutta lehtoa. Asiassa olisi tullut pyytää ELY-keskukselta lausunto maisematyöluvan vaikutuksista pohjaveden tilaan sekä alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikoista, minkä lisäksi hankealueella olisi tullut tehdä kattavat

luonto- ja meluselvitykset. Valituksissa on lisäksi katsottu, ettei päätöksessä ole otettu huomioon hankkeen vaikutuksia hulevesien hallintaan.

Alueella on tehty edellä selostettu liito-oravaselvitys (22.3.2025). Kaupungin ympäristökeskus ei lausunnossaan (31.3.2025) ole todennut muita luontoarvoja alueella. Asiassa ei ole ilmennyt, että alueella olisi sellaisia luontoarvoja, joiden vuoksi kiinteistöllä olisi tullut tehdä tarkempia luontoselvityksiä tai pyytää lausunto ELY-keskukselta. Hakkuilla ei valituksenalaisen päätöksen mukaan arvioida olevan haitallisia vaikutuksia alueen pohjaveteen. Päätöksen mukaan lupakäsittelyvaiheessa asemapiirustukseen on lisätty hulevesien hallinnan varmistamiseksi niskaoja puunkaatoalueen lounaisreunalle alueen reunoilla olevan puustoisen suojavyöhykkeen lisäksi. Asiassa ei muutoinkaan ole ilmennyt, että toimenpiteet olisivat ristiriidassa luonnonsuojelulain tai hulevesien hallinnasta annettujen säännösten kanssa. Alueen melu on asiassa saadun selvityksen mukaan suurimmaksi osaksi yläviistosta tulevaa lentomelua, jonka häiritsevyyteen hankekiinteistön puusto tai sen hakkuu ei vaikuta.

Valituksenalainen päätös ei näin ollen ole lainvastainen luontoarvoja, melua tai selvitysten riittävyyttä koskevilla valitusperusteilla.

Maisematyöluvan sisältöä koskevat valitusperusteet

Valitusten mukaan luvan myöntäminen vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuihin tarkoituksiin ja luvan mukainen hakkuu turmelee kaupunki- ja maisemakuvaa. Lisäksi asemapiirroksessa hakkuu- ja louhinta-alue on paikoin merkitty ulottuvaksi noin 15 metriä valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen sisäpuolelle.

Hallinto-oikeus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentissa säädettyjä maisematyöluvan edellytyksiä arvioidaan kaavan sisällön pohjalta. Hankekiinteistö on yleiskaavassa monipuolista työpaikka-aluetta (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Puuston poistaminen työpaikka-alueeksi yleiskaavassa osoitetulta alueelta vaikuttaa väistämättä maisemaan, mutta muutoin jätettävän puuston myötä maisematyöluvassa sallittujen toimenpiteiden ei voida katsoa turmelevan kaupunki- tai maisemakuvaa maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n 1 momentissa tarkoitetulla tavalla, kun otetaan huomioon kiinteistön sijoittuminen aivan arvokkaan kulttuuriympäristön aluemerkinnän ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkinnän reunaan sekä asemapiirroksessa osoitettu puustoinen suojavyöhyke. Hallinto-oikeus toteaa, että maisematyöluvan mukaiset toimenpiteet eivät lupamääräykset huomioon ottaen vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen.

Valitusten mukaan viranomainen ei ole huomioinut hankealueen keskellä sijaitsevaa talousvesikaivoa eikä antanut määräyksiä sen varmistamiseksi, että kaivo tai vesijohto eivät vaurioidu.

Asiassa ei ole ilmennyt, että hankkeella olisi sellaista merkitystä alueella sijaitsevan talousvesikaivon kannalta, että lupa olisi tällä perusteella tullut jättää myöntämättä.

Valitusten mukaan hakemuksesta ei käy ilmi, kuinka suuren pinta-alan hakkuu- ja kaivuualueet kattavat, mitä puulajeja, kuinka monta kappaletta tai kuutiometriä puuta aiotaan kaataa tai kuinka monta kuutiometriä kivi- tai maa-ainesta poistetaan. Lisäksi hakemuksesta ei käy ilmi, mitä kiinteistöltä saatavalle maa- ja kiviainekselle on tarkoitus tehdä.

Hakemukseen liitetyn asemapiirustuksen mukaan puita on tarkoitus kaataa koko 1,44 hehtaarin kokoiselta kiinteistöltä sen reunoille jätettävää, valituksenalaisen päätöksen mukaan 5–20 metriä leveää suojavyöhykettä lukuun ottamatta. Lupapäätöksestä on pääteltävissä, että tarkoituksena on kaataa kaikki alueella olevat puut niiden tarkemmasta lajista taikka kappale- tai kuutiomäärästä riippumatta. Asemapiirroksen mukaan lupa-alueen lounaiskulman puistoinen vyöhyke säilytetään ja valituksenalaisen päätöksen mukaan myös tontin länsikulman kävelyreitti säilytetään. Edellä kerrotun perusteella päätöksestä käy hallintolain 44 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla riittävän selvästi ilmi, mihin hakija on myönteisen lupapäätöksen mukaan oikeutettu. Kiviaineksen käsittely ei lähtökohtaisesti ole maisematyöluvalla ratkaistava asia.

Hallinto-oikeus toteaa, että maisematyölupa on oikeudelliselta luonteeltaan hallintolupa, jolla ratkaistaan, ovatko maankäyttö- ja rakennuslain 140 §:n mukaiset edellytykset luvan myöntämiselle olemassa. Koska maisematyöluvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet, lupa on tullut myöntää ja ympäristölautakunnan on tullut hylätä valittajien oikaisuvaatimukset. Valituksissa esitetty ei yllä todetuin perustein anna aihetta arvioida asiaa toisin. Valitukset on siten hylättävä.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut
Maankäyttö- ja rakennuslaki 130 § 2 mom

Muutoksenhaku

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 1 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HOL julkipano).

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet
Marja Viima, Riikka Valli-Jaakola (t) ja Paula Kovari.

Esittelijäjäsen Paula Kovari

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu

Päätös

Asunto-Oy Säästökilpi

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Asunto-Oy Säästöreitti

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

[redacted]

Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa
Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa

Jäljennös

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Kiinteistö Oy Vantaanpuisto

Lupa- ja valvontavirasto

Ympäristöministeriö

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS **VÄLIPÄÄTÖS** 2532/2026

15.4.2026

Dnro 7440/03.04.04.04.16/2025

Asia Keskeyttämismääräystä koskeva täytäntöönpanokieltovaatimus

Valittaja [redacted]

Päätös, josta valitetaan

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 7.10.2025 § 97

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat 4.9.2025 antamallaan kirjallisella määräyksellä määränneet rakennustyöt keskeytettäviksi kiinteistön 92-80-76-4 rakennuksen 2 huoneistoissa 3 ja 4 sekä rakennuksessa 4. Myös asumiseen viittaavat seikat on tullut poistaa huoneistoista viipymättä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on valituksenalaisella päätöksellään muun ohella päättänyt pysyttää 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeyttämismääräyksen.

Valituksessa esitetyt vaatimukset.

[redacted] on valittanut päätöksestä ja vaatinut muun ohella päätöksen kumoamista.

Asian käsittely ja selvittäminen

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on antanut lausunnon.

[redacted] on antanut vastaselityksen.

[redacted] kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajana on antamassaan selityksessä vaatinut muun ohella keskeyttämismääräyksen täytäntöönpanon keskeyttämistä.

[redacted] kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajina ovat antaneet selityksen.

[redacted] kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajana on antanut selityksen.

Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää [redacted] esittämän täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen.

Perustelut

Täytäntöönpanoa koskevan määräyksen antamiseen ei ole ilmennyt aihetta.

Hallinto-oikeus antaa päätöksen valitukseen myöhemmin erikseen.

Sovellettu oikeusohje

Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 123 §

Muutoksenhaku

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 108 §:n 1 momentin mukaan tähän välipäätökseen saa hakea muutosta pääasian yhteydessä.

Hallinto-oikeuden kokoonpano

Asian on ratkaissut hallinto-oikeustuomari Joonas Ahtonen.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Esittelijä Piritta Raivio

Tämä päätös on sähköisesti varmennettu ja tulostettu hallinto-oikeuden asianhallintajärjestelmästä.

Jakelu

Päätös [redacted] sähköpostitse tavallisena tiedoksiantona

Jäljennös Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

[redacted] sähköpostitse tavallisena tiedoksiantona

[redacted] sähköisessä asiointipalvelussa tavallisena tiedoksiantona

[redacted] kirjeitse tavallisena tiedoksiantona

4 Tiedoksi merkittävät asiat / Ympäristökeskus

1
Ympäristökeskuksen viranhaltijoiden (ympäristöpalveluiden päällikkö, 1. kaupungineläinlääkäri, johtava terveydensuojelutarkastaja, johtava ympäristötarkastaja, johtava ympäristösuunnittelija) tekemät päätökset ovat nähtävissä Vantaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa https://paatokset.vantaa.fi/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm. Lisätietoja antavat ao. viranhaltijat.

2
Ympäristönsuojeluviranomaisen valituslupahakemus ja valitus korkeimmalle hallinto-oikeudelle Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä, vesihuoltolain asia.

3
Lupa- ja valvontaviraston päätös koskien tilapäistä melua tai tärinää aiheuttavaa toimintaa, 13.3.2026, LVV-U/32451/2026, Päijänteen ympäriajo. Päätös nähtävillä Lupa- ja valvontaviraston verkkosivuille muutoksenhakuajan. Kuulutus, LVV-U/32451/2026, Ympäristönsuojelulain (527/2014) 118 §:n mukainen päätös koskien tilapäistä melua tai tärinää aiheuttavaa toimintaa, Helsingin moottorikerho ry, 14. -15.3. endurokilpailu - Lupa- ja valvontavirasto

4
Lupa- ja valvontaviraston päätös, tien ja raitiotien rakentaminen Fazerilan pohjavesialueelle ja Fazerin pohjavedenottamoiden suoja-aluemääräyksistä poikkeaminen sekä valmistelulupa, 14.4.2026, LVV-U/35632/2026. Lupa ja valmistelulupa myönnetty. Päätös nähtävillä ympäristöasioiden tietopalvelussa https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3338680 .

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Ympäristöpalveluiden päällikön esitys:
Merkitään tiedoksi.

5 **Neste Markkinointi oy / Ympäristöluvan muuttaminen valvontaviranomaisen aloitteesta / Nestemäisten polttoaineiden jakeluasema, Hakkila**

VD/7347/11.01.01.00/2025

JV/ES

Asia
Vantaan ympäristövalvontalautakunnan 6.5.2003 (§ 125) antaman lainvoimaisen ympäristölupapäätöksen ja Vantaan ympäristölautakunnan 24.2.2010 (§ 29) antaman lupamääräysten tarkistamista koskevan päätöksen muuttaminen ympäristönsuojelulain 89 §:n mukaisesti. Lupapäätösten mukaisessa toiminnassa on kyse nestemäisten polttoaineiden jakeluasemasta. Ympäristöluvan muutosasia on tullut vireille valvontaviranomaisen aloitteesta.

Muutosesitys on liitteenä.

Vireillepanija
Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen
Vantaan ympäristökeskus
PL 8801
01030 Vantaan kaupunki

Luvanhaltija
Neste Markkinointi Oy
PL 95
00095 Neste Oil
y-tunnus: 1626490-8

Toiminta
Aloite koskee Neste Express ja Truck Vantaa Kuninkaanmäki -jakeluaseman toimintaa osoitteessa Kankikuja 2, 01380 Vantaa, kiinteistöllä 92–66–204–1. Jakeluasema sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Valkealähteen pohjavesialueella. Laitoksen sijainti on esitetty liitteenä olevassa sijaintikartassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Ympäristöpalveluiden päällikön esitys:
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää:
a) ympäristönsuojelulain 89 §:n perusteella muuttaa liitteen mukaisesti Neste Markkinointi oy:n lainvoimaista ympäristölupaa ja luvan tarkistamista koskevaa päätöstä.

Liitteet:
- Päätösesitys, ympäristöluvan muutos, Neste Markkinointi oy
- Sijaintikartta
- Valitusosoitus (muutoksenhakuohje nro 9)

Täytäntöönpano: Ote liitteineen:
- Neste Markkinointi oy

Jäljennös (sähköisesti):
- Lupa- ja valvontavirasto

Ilmoitus päätöksestä (erillinen jakelulista):
- Ne, joille on annettu lupahakemusta koskevasta kuulutuksesta erikseen tieto

Tiedoksianto: Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään. Päätöksen tiedoksianto toimitetaan julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Vantaan kaupungin verkkosivuilla. Päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta ei tiedoteta sanomalehdessä.

Muutoksenhakuohje: Nro 9. ”Valitus Vaasan hallinto-oikeudelle ympäristönsuojelulain nojalla tehdystä päätöksestä”

Lisätiedot:
ympäristötarkastaja Eeva Somerkoski, p. 040 768 0359,
(eeva.somerkoski(at)vantaa.fi)

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Asia

Neste Markkinointi oy / Ympäristöluvan muuttaminen valvontaviranomaisen aloitteesta / Nestemäisten polttoaineiden jakeluasema, Hakkila

Vireillepanija

Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen
Vantaan ympäristökeskus
PL 8801
01030 Vantaan kaupunki

Luvanhaltija

Neste Markkinointi Oy
PL 95
00095 Neste Oil
y-tunnus: 1626490-8

Toiminta

Aloite koskee Neste Express ja Truck Vantaa Kuninkaanmäki -jakeluaseman toimintaa osoitteessa Kankikuja 2, 01380 Vantaa

Sisällys

1 PERUSTIEDOT 4
1.1 Asian vireilletulo 4
1.2 Asian kuvaus 4
1.3 Luvan muuttamisen peruste 4
1.4 Toiminnan luvanvaraisuus 4
1.5 Toimivaltainen viranomainen 4

2 TAUSTATIEDOT 4
2.1 Toiminnan kuvaus 4
2.2 Sijainti 5
2.3 Laitoskiinteistön omistaja ja haltija 5
2.4 Alueen kaavoitustilanne ja ympäristö 5
2.5 Asiaan liittyvät ympäristölupapäätökset 5

3 VIRANOMAISEN ALOITE LUVAN MUUTTAMISEKSI 6

4 ASIAN KÄSITTELY 6
4.1 Vastinepyyntö 7
4.2 Vastine ja selvitys 7
4.2.1 Yleistä 7
4.2.2 Vuosiyhteenveto 2024 7
4.2.3 Jätehuolto ja jäteyhteenveto 2024 8
4.3 Lausunnot 9
4.4 Kuuleminen sekä tiedoksianto ja tiedottaminen 9
4.4 Muistutukset ja mielipiteet 9

5 YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISEN RATKAISU 9
5.1 Ympäristöluvan muuttaminen 9
5.2 Uusi lupamääräys 9

6 PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT 10
6.1 Keskeisimmät oikeusohjeet ympäristönsuojelulaissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa 10
6.2 Keskeisimmät oikeusohjeet jätelaissa ja -asetuksessa 11

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Ympäristökeskus

PL 8801
01030 VANTAAN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11
Käyntiosoite: Lauri Korpisen katu 9 C
ymparistokeskus@vantaa.fi

6.3 Ympäristöluparatkaisun perustelut 12

6.3. Ympäristölupamääräyksen perustelut 13

7 PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLO 13

8 PÄÄTÖSTÄ ANKARAMMAN ASETUKSEN NOUDATTAMINEN 13

9 SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET 13

10 KÄSITTELYMAKSU JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN 14

11 LUPAPÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO JA PÄÄTÖKSESTÄ TIEDOTTAMINEN 14

12 MUUTOKSENHAKU 14

1 PERUSTIEDOT

1.1 ASIAN VIREILLETULO

Ympäristölupapäätöksen muuttamista koskeva asia on tullut vireille Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen aloitteesta 16.9.2025.

1.2 ASIAN KUVAUS

Vantaan ympäristökeskus on tehnyt 29.8.2025 jakeluasemalla ympäristöluvan määräaikaistarkastuksen. Ympäristökeskus on tarkastuskertomuksessaan 16.9.2025 katsonut, että lupaa on muutettava ympäristönsuojelulain 89 § 2 mom. kohdan 5) nojalla vuosiraportointivelvoitteen antamiseksi.

1.3 LUVAN MUUTTAMISEN PERUSTE

Asia on tullut vireille ympäristönsuojelulain (527/2014) 89 § 2 momentin kohdan 5) perusteella: ”luvan muuttaminen on tarpeen luvan myöntämisen jälkeen laissa, valtioneuvoston asetuksessa tai Euroopan unionin säädöksessä annetun sitovan ympäristön pilaantumisen ehkäisemistä koskevan yksilöidyn vaatimuksen täyttämiseksi”.

1.4 TOIMINNAN LUVANVARAISUUS

Kyse on ympäristönsuojelulain liitteessä 2 kohdassa 3) tarkoitetusta nestemäisen polttoaineen jakeluasemasta, jonka polttoainesäiliöiden kokonaistilavuus on vähintään 10 m^3.

Ympäristönsuojelulain 28 § 1 momentin mukaan liitteessä 2 tarkoitetun jakeluaseman toimintaan on oltava ympäristölupa, jos toiminta sijoitetaan tärkeälle tai muulle vedenhankintakäyttöön soveltuvalle pohjavesialueelle.

Toiminta on luvanvaraista ympäristönsuojelulain 30 § 1 momentin kohdan 3) perusteella: ”toiminta on luvanvaraista 28 §:n perusteella”.

1.5 TOIMIVALTAINEN VIRANOMAINEN

Toimivaltainen viranomainen on kunnan ympäristönsuojeluviranomainen ympäristönsuojelulain 34 § 2 momentin ja ympäristönsuojelusta annetun valtioneuvoston asetuksen (713/2014) 2 § 1 momentin ja 3 momentin perusteella: ”Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen käsittelee myös ympäristönsuojelulain - - 28 §:ssä tarkoitetun pohjavesialueelle sijoittuvan toiminnan lupa-asian, jollei ympäristönsuojelulain 34 §:stä johdu muuta - -.”

2 TAUSTATIEDOT

2.1 TOIMINNAN KUVAUS

Kyseessä on vuonna 2003 rakennettu A24- ja D-automaattiasema, jossa jaellaan bensiiniä, dieseliä ja polttoöljyä neljästä maanalaisesta kaksoisvaippasäiliöstä. Jakeluasema on rakennettu ns. kaksoissuojauksen periaatteella, eli rakenneratkaisut (myös maaperän tiivistäminen) on varustettu

perusrakenteen lisäksi toisella pidätysrakenteella. Jakelu- ja yhdistetyn täyttöpaikan sekä maanalaisten tiivistyskerrosten vedet on johdettu jätevesiviemäriin ja piha-alueen vedet sekä kattovedet hulevesiviemäriin.

2.2 SIJAINTI

Olemassa oleva jakeluasematoiminta sijoittuu Hakkilan kaupunginosaan, kiinteistölle 92–66–204–1, osoitteeseen Kankikuja 2 (Vanha Porvoontie 249), 01380 Vantaa, ks. karttaliite.

Jakeluasema sijaitsee vedenhankinnan kannalta tärkeällä Valkealähteen pohjavesialueella, noin 1,4 km päässä vedenottamolta. Vedenottamo on poistettu käytöstä.

2.3 LAITOSKIINTEISTÖN OMISTAJA JA HALTIJA

Kiinteistö 92–66–204–1 on Neste Markkinointi oy:n omistuksessa.

2.4 ALUEEN KAAVOITUSTILANNE JA YMPÄRISTÖ

Voimassa olevassa Vantaan yleiskaava 2020:ssa (tullut voimaan tietyin rajoituksin 11.1.2023, rajoitukset eivät vaikuta toiminta-alueeseen) jakeluaseman alue on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TT), joka on varattu tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Merkinnän mukaan alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Yleiskaavassa alueella on myös pohjavesialueen merkintä (pv). Merkinnän mukaan pohjavesialue on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Jatkosuunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin. Vedenottamojen suojavyöhykkeiden turvaaminen tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Jakeluasema sijaitsee voimassa olevassa Hakkilan asemakaavamuutoksessa (nro 001067, hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.2.1992) LH- eli huoltoasemarakennusten korttelialueella.

Alueella ei ole vireillä kaavamuutoksia, eikä maankäytössä tai jakeluaseman ympäristössä ole tapahtunut edellisen lupakäsittelyn jälkeen sellaisia muutoksia, joilla olisi vaikutusta tämän lupamuutosasian käsittelyyn.

2.5 ASIAAN LIITTYVÄT YMPÄRISTÖLUPAPÄÄTÖKSET

Kyseessä on olemassa oleva jakeluasematoiminta Valkealähteen pohjavesialueella, jolle Vantaan ympäristövalvontalautakunta on 6.5.2003 § 125 myöntänyt toistaiseksi voimassa olevan ympäristöluvan (YM/5849/15.00.00/2002).

Alkuperäisen ympäristölupapäätöksen määräykset on tarkistettu Vantaan ympäristölautakunnan 24.2.2010 § 29 tekemällä päätöksellä (YM/4844/11.01.01.00/2009). Lupaviranomainen muutti päätöksellään pohjaveden tarkkailua koskevaa lupamääräystä 6 ja jatkoi luvan voimassaoloa. Lupapäätökset ovat lainvoimaisia.

3 VIRANOMAISEN ALOITE LUVAN MUUTTAMISEKSI

Vantaan ympäristökeskus on tehnyt 29.8.2025 jakeluasemalla ympäristöluvan määräaikaistarkastuksen. Ympäristökeskus on tarkastuskertomuksessaan 16.9.2025 tehnyt seuraavan aloitteen:

Toimintaa koskevissa lainvoimaisissa lupapäätöksissä ei ole annettu erikseen lupamääräystä, jossa edellytettäisiin pitämään kirjaa jakeluaseman toiminnasta ja toimittamaan edellistä toimintavuotta koskeva raportti säännöllisesti valvontaviranomaiselle.

Lupapäätösten myöntämisen jälkeen voimaan tulleen JANO-asetuksen (314/2020) 16 §:ssä on säädetty toiminnanharjoittajan kirjanpitovelvollisuudesta, kirjanpidon säilyttämisestä ja sen toimittamisesta pyydettäessä valvontaviranomaiselle. Tämän lisäksi jätelain (646/2011) 118 §:ään ja valtioneuvoston asetukseen jätteistä (978/2021) 33 §:ään on sittemmin lisätty säädökset jätekirjanpitoa koskevista uusista velvoitteista.

Ympäristölupapäätösten valvontaa suorittavana tahona Vantaan ympäristökeskus katsoo, että Neste Markkinointi oy:n lainvoimaisten lupapäätösten lupamääräykset eivät vastaa toiminnan kirjanpidon ja raportoinnin osalta JANO-asetuksessa (16 §), jätelaissa (118 §) ja jäteasetuksessa (34 §) annettuja sitovia ympäristön pilaantumisen ehkäisemistä koskevia yksilöityjä vaatimuksia. Näin ollen ympäristölupapäätösten muuttaminen on ajankohtaista ympäristönsuojelulain 89 § 2 momentin 5 kohdan nojalla.

Ympäristöluvan muuttamista koskevan aloitteen ratkaisemiseksi toiminnanharjoittajan on toimitettava lupaviranomaiselle selvitys, joka sisältää vähintään seuraavat tiedot: yleiskuvaus toiminnasta ja sen tarkkailusta, JANO-asetuksen 16 §:ssä tarkoitettu kirjanpito vuodelta 2024 sekä jätelain 118 §:ssä tarkoitettuun kirjanpitovelvollisuuteen perustuva jäteasetuksen 33 §:n mukainen jätekirjanpito vuodelta 2024 (esim. yhteenveto YLVA-tietojärjestelmän jätelomakkeiden merkinnöistä).

4 ASIAN KÄSITTELY

Asian käsittelyssä on noudatettu ympäristönsuojelulain 89 §:ää ja 96 §:ää.

4.1 VASTINEPYYNTÖ

Ympäristönsuojelulain 89 § 4 momentin mukaisesti Vantaan ympäristökeskus on 16.9.2025 varannut toiminnanharjoittajalle tilaisuuden lausua käsityksensä luvan muuttamista koskevasta aloitteesta ja muutosasian ratkaisemiseksi pyydetystä selvityksestä.

4.2 VASTINE JA SELVITYS

4.2.1 Yleistä

Neste Markkinointi oy on toimittanut Vantaan ympäristökeskukselle 17.10.2025 ympäristönsuojelulain 89 §:n 4 momentissa tarkoitetun selvityksen asian ratkaisemiseksi. Selvitysasiakirjoja on päivitetty 30.1.2026 saapuneilla, julkisiksi muokatuilla, asiakirjoilla.

Neste Markkinointi oy toteaa vastineessaan ja selvityksessään mm. seuraavaa:

Aloitteessa on viitattu ympäristölupapäätöksen myöntämisen jälkeen voimaan tulleisiin säädöksiin mm. JANO-asetuksen (314/2020, ed. 444/2010) 16 §:ssä säädettyyn kirjanpitovelvollisuuteen, kirjanpidon säilyttämiseen ja sen esittämiseen pyydettäessä. Asetuksessa ei velvoiteta toimittamaan tietoja valvontaviranomaiselle eikä säännöllistä raportointivelvoitetta ole asetuksen perusteella.

Neste Markkinointi oy on valmis toimittamaan vuosiyhteenvedon kirjanpidosta vuosittain seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä. Käytäntö vastaa pääsääntöisesti yhtiön muiden ympäristölupavelvollisten jakeluasemien ympäristölupapäätösten lupaehtoja.

Selvitys sisältää yleiskuvauksen Kuninkaanmäen Neste Express ja Truck Vantaa -asemien toiminnasta ja sen tarkkailusta (esitetään liitteessä vuosiyhteenveto 2024), JANO-asetuksen 16 §:ssä tarkoitetun kirjanpidon vuodelta 2024 (esitetään liitteessä vuosiyhteenveto 2024) sekä toiminnan jätekirjanpidon vuodelta 2024.

4.2.2 Vuosiyhteenveto 2024

Toiminnan tarkkailu yleisesti

Asemanhoidosta vastaa palvelutoimittaja. Asemanhoitoon liittyvät tehtävät on määritelty erikseen palvelusopimuksessa. Asemanhoidolliset tehtävät kattavat mm. yleisestä siisteydestä huolehtimisen, jakelumittareiden toimivuuden tarkkailun, säiliöiden huoltokaivojen tarkkailun sekä jakelualueen ja täyttöpaikan pinnoitteen kunnon tarkkailun. Asemanhoitajan vastuulle kuuluu myös sammuttimen tarkastuttaminen vuosittain.

Jakeluasematekniikan tarkastus

Kaikille asemille tehdään vuosittain laite-ennakkohuolto, jossa käydään läpi mm. jakelumittarit, automaatit sekä muu tekniikka ml. hälyttimet ja niiden testaus. Laite-ennakkohuolto on tehty

palvelutoimittajan toimesta säännöllisesti vuosittain. Hälyttimet testataan myös erotinkierroksen yhteydessä.

Öljynerottimien ja hiekanerottimien tarkastukset ja tyhjennykset ja ongelmajätteet
Öljyn- ja hiekanerottimet on tarkastettu palvelutoimittajan toimesta vuosittaisella erotinkierroksella neljä kertaa vuodessa. Asemilla on yhteinen erotin ja sulkukaivo. Tarkastuksella mitataan öljynerottimen pinta- ja pohjalietteen määrä. Mittauksen perusteella tilataan tarvittaessa tyhjennys. Tarkastuksen yhteydessä mitataan myös hiekanerotinkaivojen pohjaliete ja kaivot tyhjennetään tarvittaessa.

Häiriötilanteet
Merkittäviä ympäristöön vaikuttavia häiriötilanteita tai onnettomuuksia ei ole tapahtunut vuoden 2024 aikana.

Pohjavesitarkkailu
Pohjaveden tarkkailu suoritetaan lupaehtojen mukaisesti palvelutoimittajan toimesta. Vuoden 2024 seurantaraportti on toimitettu 16.1.2025.

Omavalvonta
Asemanhoitaja sekä oma henkilökunta tekevät asemilla ns. laatuauditointeja, jotka kattavat mm. silmämääräisiä tarkastuksia aseman tekniikan ja merkintöjen kunnon osalta. Kevään ensimmäinen laatukierros kohdentuu jakeluaseman ja ympäröivän pinnoitteiden kunnon tarkkailuun.

Varastovalvonta
Kaikkien varastosäiliöiden pinnanmittausjärjestelmä on liitetty varastovalvontajärjestelmään. Järjestelmään kirjautuu tapahtumatiedot (myynnit, täytöt) säiliökohtaisesti.

Henkilökunnan koulutus
Asemanhoitajan koulutus sisältää sekä kenttäperehdytystä että verkkokoulutusta.

Aseman yhteyshenkilöt
Vikailmoituksille on ympärivuorokautinen puhelinnumero.

4.2.3 Jätehuolto ja jäteyhteenveto 2024
Jakelutoiminnasta syntyviä jätteitä ovat Truck-asemalla sijaitsevaan sekajäteastiaan kertyvä sekajäte sekä öljyn- ja hiekanerotuskaivoon kertyvä öljyinen sakka tai vesi. Kaivossa ei ole tyhjennystarvetta vuosittain.

Vuonna 2024 toiminnassa syntynyt ja kuljetettu pois YLVA-tietojärjestelmän raportoinnin perusteella sekajätteitä (20 03 01) 1,55 t ja jakelualueen hiekanerotuskaivojen lietettä (13 05 01) 0,4 t.

4.3 LAUSUNNOT
Lausuntoa on katsottu tarpeelliseksi pyytää asiassa ympäristönsuojelun yleistä etua valvovalta viranomaiselta. Lupa- ja valvontavirasto ilmoitti 3.3.2026, ettei se anna lausuntoa asiassa.

4.4 KUULEMINEN SEKÄ TIEDOKSIANTO JA TIEDOTTAMINEN
Asian vireilläolosta on tiedotettu julkisella kuulutuksella. Samalla niille, joiden oikeutta tai etua asia saattaa koskea (asianosainen) on kuulutuksessa varattu tilaisuus tehdä muistutuksia lupa-asian johdosta. Muille kuin asianosaisille on varattu tilaisuus ilmaista mielipiteensä.

Kuulutus ja kuulutettavat aloite- ja selvitysasiakirjat ovat olleet nähtävillä 4.2.–13.3.2026 Vantaan kaupungin verkkosivuilla. Kuulutuksen julkaisemisesta ei ole katsottu tarpeelliseksi tiedottaa sanomalehdessä. Kuulutus on erikseen annettu tiedoksi niille asianosaisille, joita asia erityisesti koskee.

4.4 MUISTUTUKSET JA MIELIPITEET
Kuulutusaikana ei jätetty yhtään muistutusta tai mielipidettä.

5 YMPÄRISTÖNSUOJELUVIRANOMAISEN RATKAISU

5.1 YMPÄRISTÖLUVAN MUUTTAMINEN
Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää muuttaa Neste Markkinointi oy:n Neste Express ja Truck Vantaa Kuninkaanmäki -jakeluaseman toimintaa koskevaa Vantaan ympäristövalvontalautakunnan 6.5.2003 § 125 myöntämää ympäristölupaa (YM/5849/15.00.00/2002) ja Vantaan ympäristölautakunnan 24.2.2010 § 29 lupamääräysten tarkistamista koskevaa päätöstä (YM/4844/11.01.01.00/2009) lisäämällä ympäristölupaan uuden lupamääräyksen 12. (YSL 89 §)

5.2 UUSI LUPAMÄÄRÄYS
12. Jakeluaseman toiminnassa on toimitettava Vantaan ympäristökeskukseen vuosittain maaliskuun loppuun mennessä edellistä kalenterivuotta koskeva yhteenveto (vuosiraportti).

    Raportista on käytävä ilmi vähintään seuraavat tiedot:

    - hälytysjärjestelmien, päällysteiden, säiliöiden sekä kokoojakaivojen ja salaojituksen tarkkailukaivojen tarkastukset ja mahdolliset korjaustoimenpiteet;
    - öljyn- ja hiekanerottimien tarkastukset ja tyhjennykset;
    - tiedot toiminnassa syntyneistä jätteistä ja vaarallisista jätteistä valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) mukaisesti merkittyinä ja eriteltyinä;
    - tiedot polttoaineiden luovutuksesta ja säiliöiden täytöistä;
    - poikkeukselliset tilanteet ja onnettomuustilanteet;
    - henkilökunnan koulutukset;
    - yhteenveto pohjaveden sekä kokoojakaivojen ja huokosilmaputkien tarkkailutuloksista.

Tiedot on soveltuvin osin raportoitava sähköisesti ympäristönsuojelun tietojärjestelmään (YLVA). (YSL 62, 89 §; YSA 15 §; JL 118, 119 §; JA 33 §)

6 PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

6.1 KESKEISIMMÄT OIKEUSOHJEET YMPÄRISTÖNSUOJELULAISSA JA SEN NOJALLA ANNETUISSA ASETUKSISSA

Ympäristönsuojelulain 58 §:n 1 momentin mukaan ympäristöluvassa on annettava tarpeelliset määräykset jätteistä ja jätehuollosta jätelain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamiseksi. - -

Ympäristönsuojelulain 62 §:n 1 momentin mukaan ympäristöluvassa on annettava tarpeelliset määräykset päästöjen ja toiminnan tarkkailusta sekä toiminnan vaikutusten ja toiminnan lopettamisen jälkeisen ympäristön tilan tarkkailusta. Luvassa on lisäksi annettava tarpeelliset määräykset jätelain 120 §:ssä säädetystä jätehuollon seurannasta ja tarkkailusta sekä jätteen käsittelyn seuranta- ja tarkkailusuunnitelmasta ja sen noudattamisesta. Toiminnan jätekirjanpitoon sisällytettyjen tietojen toimittamisesta valvontaviranomaiselle tai tämän ylläpitämään tietojärjestelmään voidaan säätää jätelain 118 a tai 119 §:n nojalla annetussa valtioneuvoston asetuksessa.

Ympäristönsuojelulain 62 § 3 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on toimitettava valvontaviranomaiselle säännöllisesti päästöjen tarkkailun tulokset ja muut valvontaa varten tarvittavat tiedot, siten kuin ympäristöluvassa tarkemmin määrätään. - -

Ympäristönsuojelulain 89 §:n 2 momentin mukaan kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen on omasta aloitteestaan tai asianomaisen yleistä etua valvovan viranomaisen tai haitankärsijän taikka 186 §:ssä tarkoitetun rekisteröidyn yhdistyksen tai säätiön aloitteesta muutettava lupaa, jos: 1) toiminnasta aiheutuva pilaantuminen tai sen vaara poikkeaa olennaisesti ennalta arvioidusta; 2) toiminnasta voi aiheutua tässä laissa kielletty seuraus; 3) parhaan käyttökelpoisen tekniikan kehittymisen vuoksi päästöjä voidaan olennaisesti vähentää ilman kohtuuttomia kustannuksia; 4) toiminnan ulkopuoliset olosuhteet ovat luvan myöntämisen jälkeen olennaisesti muuttuneet ja luvan muuttaminen on tämän vuoksi tarpeen; 5) luvan muuttaminen on tarpeen luvan myöntämisen jälkeen laissa, valtioneuvoston asetuksessa tai Euroopan unionin säädöksessä annetun sitovan ympäristön pilaantumisen ehkäisemistä koskevan yksilöidyn vaatimuksen täyttämiseksi.

Saman lain 89 §:n 4 momentissa mukaan, jos luvan muuttaminen tulee vireille 2 tai 3 momentissa tarkoitetun tahon aloitteesta, lupaviranomaisen on, varattuaan toiminnanharjoittajalle tilaisuuden lausua käsityksensä aloitteesta, määrättävä tarvittaessa toiminnanharjoittaja toimittamaan

aloitteen ratkaisemiseksi tarpeellinen selvitys kohtuullisessa määräajassa. Määräyksen tehosteeksi asetettavasta uhkasakosta säädetään 184 §:ssä.

Saman lain 89 §:n 6 momentin mukaan asian käsittelyssä noudatetaan lisäksi 96 §:ää.

Ympäristönsuojelulain 96 §:n 1 momentin mukaan, jos tässä laissa säädetään asian käsittelyssä noudatettavaksi tämän pykälän säännöksiä, asian käsittelyssä on sovellettava, mitä: 1) 40 §:ssä säädetään hakemuksen täydentämisestä; 2) 42 §:ssä säädetään lausunnon pyytämisestä valvontaviranomaiselta ja muilta 42 §:n mukaisilta tahoilta, jos se on tarpeen asian riittäväksi selvittämiseksi tai lausunnonantajan edustaman yleisen edun valvomiseksi; 3) 43 §:ssä säädetään asianosaisten kuulemisesta; 4) 44 §:ssä säädetään hakemuksen tiedoksiantamisesta ja hakemuksesta tiedottamisesta, jollei asia ole merkitykseltään niin vähäinen tai asian laatu sellainen, että tieto hakemuksesta voidaan antaa asianosaisille muulla tavoin; jos asia ei vaikuta muuhun kuin hakijan oikeuteen tai etuun, tiedoksiantamista ja tiedottamista ei tarvita; 5) 83 §:ssä säädetään päätöksen sisällöstä; 6) 85 §:n 1 momentissa säädetään päätöksen tiedoksiantamisesta; 7) 85 §:n 2 momentissa säädetään päätöksestä tiedottamisesta, jollei asia ole merkitykseltään niin vähäinen tai asian laatu sellainen, että tieto päätöksestä voidaan antaa asianosaisille muulla tavoin; jos asia ei vaikuta muuhun kuin hakijan oikeuteen tai etuun, tiedottamista ei tarvita; 8) 85 §:n 3 momentissa säädetään päätöksen lähettämisestä ja päätöksestä ilmoittamisesta.

Valtioneuvoston asetuksen nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista (314/2020) 16 §:n 1 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on pidettävä kirjaa jakeluaseman toiminnasta. Yhteenveto kirjanpidosta on säilytettävä kuuden vuoden ajan ja pyydettäessä esitettävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Saman asetuksen 16 §:n mukaan kirjanpitoon on merkittävä ainakin seuraavat tiedot: 1) hälytysjärjestelmien, päällysteiden, säiliöiden ja salaojituksen tarkkailukaivojen tarkastuksista ja mahdollisista korjaustoimenpiteistä; 2) öljynerottimien tarkastuksista ja poistetun öljyn ja öljyisen lietteen määrästä; 3) toiminnasta syntyneiden vaarallisten jätteiden toimituspaikasta ja määrästä; 4) polttoaineiden luovutuksesta ja säiliöiden täytöstä; 5) poikkeuksellisista tilanteista ja onnettomuustilanteista; 6) toiminnan ja sen vaikutusten tarkkailusta; 7) henkilökunnan koulutuksesta.

6.2 KESKEISIMMÄT OIKEUSOHJEET JÄTELAISSA JA -ASETUKSESSA

Jätelain (646/2011) 118 §:n 1 momentin mukaan toiminnanharjoittajan on pidettävä kirjaa jätteistä, jos kysymyksessä on: - - 4) toiminta, joka on ympäristönsuojelulain mukaan luvanvaraista.

Jätelain 119 §:n 1 momentin mukaan edellä 118 §:n 1 momentissa tarkoitettuun kirjanpitoon on toiminnan luonteen mukaan sisällytettävä tiedot syntyneen, kerätyn, kuljetetun, välitetyn tai käsitellyn jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä ja toimituspaikasta sekä jätteen kuljetuksesta ja käsittelystä. - -

Valtioneuvoston asetuksen jätteistä (978/2021) 33 §:n 1 momentin mukaan jätelain 118 §:n 1 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitetussa toiminnassa syntyvästä jätteestä sekä mainitun momentin 2 kohdassa tarkoitetussa toiminnassa syntyvästä vaarallisesta jätteestä ja POP-jätteestä on pidettävä aikajärjestyksen mukaista kirjaa. Kirjanpito on laadittava mahdollisuuksien mukaan toimipaikoittain.

Saman asetuksen 33 §:n 2 momentin mukaan kirjanpidossa on oltava seuraavat tiedot syntyneestä jätteestä liitteen 5 mukaisesti merkittyinä ja eriteltyinä: 1) jätteen määrä; 2) jätenimike ja kuvaus jätelajista; 3) jätteen tyyppi; 4) toiminta, jossa jäte on syntynyt; 5) vaarallisesta jätteestä vaaraominaisuudet ja POP-jätteestä sen sisältämät pysyvät orgaaniset yhdisteet; 6) jätteen vastaanottajan ja kuljettajan tunnistetiedot, jätteen käsittelypaikka sekä jätteen käsittelytapa, jos jäte toimitetaan muualle käsiteltäväksi.

Saman asetuksen 33 §:n 3 momentin mukaan jätelain 118 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitetun ympäristönsuojelulain mukaan luvanvaraisen toiminnan harjoittajan on vuosittain helmikuun loppuun mennessä tai ympäristöluvassa määrättynä ajankohtana toimitettava edellistä kalenterivuotta koskeva yhteenveto 2 ja 3 momentissa tarkoitetuista tiedoista valvontaviranomaiselle. Tiedot on toimitettava valvontaviranomaisen tietojärjestelmään tai valvontaviranomaisen kanssa erikseen sovitulla tavalla.

6.3 YMPÄRISTÖLUPARATKAISUN PERUSTELUT

Kyseessä on ympäristönsuojelulain 89 §:n 2 momentin mukainen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen aloite Neste Markkinointi oy:n Neste Express ja Truck Vantaa Kuninkaanmäki -jakeluaseman toimintaa koskevan lainvoimaisen ympäristöluvan muuttamiseksi. Valvontaviranomaisen aloitteessa on esitetty, että lupaa tulee muuttaa ympäristönsuojelulain 89 §:n 2 momentin kohdan 5) perusteella. Tarkoitus on antaa määräys vuosiraportoinnista. Tätä ei ole voimassa olevassa ympäristöluvassa edellytetty.

Voimassa olevien lupapäätösten myöntämisen jälkeen on tullut voimaan valtioneuvoston asetus (314/2020, ns. JANO-asetus) nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista, jonka 16 §:ssä on säädetty jakeluaseman toiminnan kirjanpidosta. Määräys ei edellytä toimittamaan kyseistä kirjanpitoa säännöllisesti viranomaiselle, mutta siinä annetaan raportoinnin sisältöä ohjaavia yksilöityjä vaatimuksia. Lisäksi luvan myöntämisen jälkeen on jätelakiin ja -asetukseen tehty muutoksia, jotka koskevat ympäristöluvanvaraisten jätteen tuottajien kirjanpito- ja tiedonantovelvollisuutta. Kirjanpidon sisältövaatimuksia ja tietojen toimittamisajankohtaa ja -tapaa on lainsäädännöllä tarkennettu.

Toiminnanharjoittaja on toimittanut lupaviranomaiselle ympäristönsuojelulain 89 §:n 4 momentin tarkoittaman vastineen ja selvityksen luvan muuttamisen ratkaisemiseksi. Vastineessaan

toiminnanharjoittaja ilmoittaa olevansa valmis toimittamaan vuosiyhteenvedon kirjanpidosta vuosittain seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä.

Nyt tehdyllä muutoksella on vaikutuksia ainoastaan toiminnanharjoittajan omavalvontaan, siitä laadittavaan raportointiin ja viranomaisen suorittamaan valvontaan. Muutoksella ei ole vaikutusta toiminnan harjoittamiseen, sijoittamiseen, päästöihin ja niiden vaikutuksiin taikka toiminnan riskeihin. Alueen maankäytössä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joilla olisi merkitystä tämän lupa-asian käsittelyssä. Luvan myöntämisedellytykset täyttyvät luvan muuttamisen jälkeenkin.

6.3. YMPÄRISTÖLUPAMÄÄRÄYKSEN PERUSTELUT

Uudessa lupamääräyksessä (12.) edellytetty toimittamaan Vantaan ympäristökeskukseen vuosittain toimintaa koskeva yhteenvetoraportti. Vuosiraportoinnilla varmistetaan valvontaviranomaisen tiedonsaanti toiminnan laajuudesta, vaikutuksista ja jätehuollon toteutumisesta ja riskeistä. Vuosiraporttien ja tarkkailutulosten tarkistaminen on määräaikaistarkastusten ohella olennainen osa ympäristönsuojeluviranomaisen suorittamaa säännöllistä valvontaa. Määräys näin ollen tukee valvontaviranomaisen mahdollisuuksia valvoa toimintaa tehokkaasti ja myös yhdenmukaisesti muihin toiminnanharjoittajiin nähden. YLVA-tietojärjestelmällä tarkoitetaan ympäristönsuojelun valvonnan sähköistä asiointipalvelua.

7 PÄÄTÖKSEN VOIMASSAOLO

Tämä päätös on voimassa toistaiseksi. (YSL 87 §)

8 PÄÄTÖSTÄ ANKARAMMAN ASETUKSEN NOUDATTAMINEN

Jos valtioneuvoston asetuksella annetaan ympäristönsuojelulain tai jätelain nojalla tämän päätöksen määräystä ankarampia säännöksiä tai näistä poikkeavia säännöksiä luvan voimassaolosta tai tarkistamisesta, asetusta on luvan tai ilmoituspäätöksen estämättä noudatettava. (YSL 70 §, YSA 15 §)

9 SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

- Ympäristönsuojelulaki (YSL 527/2014): 22–23, 28, 30, 34, 42–44, 58, 62, 70, 83, 85, 87, 89, 96, 190, 191, 198, 199, 205, 223 §;
- Valtioneuvoston asetus ympäristönsuojelusta (YSA 713/2014): 2, 11, 12, 14, 15 §
- Jätelaki (JL 646/2011): 118, 119 §;
- Valtioneuvoston asetus jätteistä (JA 978/2021): 33 §;
- Hallintolaki (HL 434/2003): 32–34, 62 a §;
- Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymä Vantaan kaupungin ympäristösuojeluviranomaisen taksa ja maksutaulukko, 16.12.2024 § 17 (voimaantulo 1.1.2025)

10 KÄSITTELYMAKSU JA SEN MÄÄRÄYTYMINEN

Ympäristönsuojelulain 205 § 5 momentin mukaan maksua ei peritä viranomaisen eikä haittaa kärsivän asianosaisen aloitteesta vireillepannun asian käsittelystä, ellei 1 tai 2 momentista muuta johdu tai kysymys ole 89 §:ssä tarkoitetusta luvan tai ilmoituspäätöksen muuttamisesta, joka on tullut vireille viranomaisen hakemuksesta. Edellä 89 §:n mukaisesta luvan tai ilmoituspäätöksen muuttamisesta maksu peritään toiminnanharjoittajalta, vaikka asia on tullut vireille viranomaisen hakemuksesta.

Tästä päätöksestä peritään Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan 16.12.2024 § 17 mukaisena käsittelymaksuna yhteensä 2 730,00 € (5 460,00 € - 50 %). Maksu peritään Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen taksan 3 §:n ja taksan maksutaulukon kohdan 1.15 mukaisesti. Lupamaksua on alennettu taksan 5 §:n perusteella -50 % (luvan tai ilmoituspäätöksen muuttaminen YSL 89 §).

11 LUPAPÄÄTÖKSEN TIEDOKSIANTO JA PÄÄTÖKSESTÄ TIEDOTTAMINEN

Täytäntöönpano: Ote liitteineen:
- Neste Markkinointi oy

Jäljennös (sähköisesti):
- Lupa- ja valvontavirasto

Ilmoitus päätöksestä (erillinen jakelulista):
- Ne, joille on annettu lupahakemusta koskevasta kuulutuksesta erikseen tieto

Tiedoksianto: Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella noudattaen, mitä hallintolain 62 a §:ssä säädetään. Päätöksen tiedoksianto toimitetaan julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Vantaan kaupungin verkkosivuilla. Päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta ei tiedoteta sanomalehdessä.

Muutoksenhakuohje: Nro 9. ”Valitus Vaasan hallinto-oikeudelle ympäristönsuojelulain nojalla tehdystä päätöksestä”

Lisätiedot: ympäristötarkastaja Eeva Somerkoski, p. 040 768 0359, eeva.somerkoski(at)vantaa.fi

12 MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta ympäristönsuojelulain 190 §:n mukaisesti Vaasan hallinto-oikeudelta. Asian käsittelystä perittävään maksuun haetaan muutosta samassa järjestyksessä kuin pääasiaan. Valitusosoitus Vaasan hallinto-oikeudelle on liitteenä.


256e
(249)
Ringvägen Björkbyleden
2
3
256c
Kankikuja
(1)
Neste Markkinointi oy, Kankikuja 2

6 **Lausunto Lupa- ja valvontavirastolle ympäristölupahakemuksesta / Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, Vantaa / Kreate Oy, Tikkurilantie 163, 01530 Vantaa**

VD/1836/00.04.03/2026

JV/SN

Asia
Lupa- ja valvontavirasto on pyytänyt Vantaan kaupungin ympäristön- ja terveydensuojeluviranomaiselta lausuntoa Kreate Oy:n ympäristölupahakemuksesta Tikkurilantien kiertotalousalueen toiminnan muuttamiseksi osoitteessa Tikkurilantie 163, 01530 Vantaa. Vantaan ympäristökeskus on pyytänyt lisäaikaa lausunnon jättämiseen 24.4.2026 asti. Lupahakemuksen diaarinumero Lupa- ja valvontavirastossa on LVV-U/19813/2026.

Lausuntopyyntöä koskevat asiakirjat ovat sähköisesti nähtävillä osoitteessa:
https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3314712

Hankkeen kuvaus
Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalue sijaitsee Vantaalla osoitteessa Tikkurilantie 163. Toiminnalla on Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen 22.9.2021 myöntämä ympäristölupa (VD/4201/11.01.01.00/2021), jota on muutettu 21.1.2025 annetulla pääpäätöksellä (VD/2029/11.01.01.00/2024). Ympäristölupa koskee siirrettävää murskaamoa ja jätteenkäsittelytoimintaa.

Lupahakemusta koskevan alueen sijainti on esitetty liitekartalla.

Luvan mukaisesti alueella saa vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta enintään 600 000 tn/v ja maa- ja kiviaineksia enintään 200 000 tn/v, pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä ja betoni- ja tiilijätteitä yhteensä enintään 49 900 tn/v sekä muita päätöksen mukaisia jätteitä (risut ja kannot, ratasepeli sekä hiekoitussepeli ja -hiekka) yhteensä enintään 19 900 tn/v. Alueella otetaan vastaan ja kuormataan materiaaleja ympäri vuorokauden. Murskausta ja seulontaa tehdään arkipäivisin (ma-pe) klo 6–22 välisenä aikana, pois lukien arkipyhät. Ympäristöluvassa on myönnetty vastaanotettavalle hiekoitussepelijätteelle jätteeksi luokittelun päättyminen (EEJ) siltä osin, kun se koskee hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntyvää uudelleen käytettävää hiekoitussepeliä sekä maanrakentamiseen käytettävää seulonnassa syntyvää seulanylitettä.

Kreate Oy hakee kiertotalousalueen ympäristölupaan muutosta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 29 §:n perusteella (toiminnan olennainen muutos). Muutos koskee materiaalien vastaanotto-, varasto- ja käsittelymääriä sekä uusien jätejakeiden vastaanottamista. Lupaa haetaan vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta ja kiviaineksia yhteensä enintään 1 200 000 tn/v, ns. MARA-materiaaleja (betoni-, tiili-, asfalttijätteitä, kivihiilen, turpeen ja puuperäisen aineksen polton pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja käsiteltyä jätteenpolton kuonaa) yhteensä enintään 70 000 tn/v sekä muita hakemuksen mukaisia jätemateriaaleja (pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä, risuja ja kantoja, raidesepeliä, hiekoitussepeliä ja -hiekkaa sekä kevytsoraa ja vaahtolasia) yhteensä enintään 130 000 tn/v. Uusia alueelle vastaanotettavia jätejakeita ovat asfaltti, pohjatuhkat, leijupetihiekka, käsitelty jätteenpolton kuona ja vaahtolasi.

Toiminta-aikoihin ei haeta muutoksia. Materiaaleja käsitellään murskaamalla, seulomalla ja lajittelemalla, kuten nykyisinkin. Pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja jätteenpolton kuonaa ei alueella käsitellä,

ainoastaan välivarastoidaan ja siirtokuormataan hyödyntämiskohteisiin. Lupahakemuksen mukainen toiminta lisää kiertotalousalueen liikennettä, mutta lisäyksellä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähitiestön liikennemääriin. Melua aiheuttavaa toimintaa (murskaus) tehdään vastaavilla laitteistoilla kuin nykyisinkin, mutta murskausjaksoja on useampia ja/tai ne ovat pitkäkestoisempia. Murskauksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ympäristön melutilanteeseen, huomioiden alueen sijoittuminen teollisuusalueelle sekä lentokentän ja vilkkaasti liikennöityjen teiden läheisyyteen. Toiminnasta aiheutuvien pölypäästöjen hallintaan kiinnitetään huomiota mm. käyttämällä asianmukaista pölynsidontaa jätteiden käsittelyssä ja liikennöintialueilla.

Toiminnoille haetaan YSL:n 119 §:n mukaista aloituslupaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Lisäksi haetaan jätelain (646/2011) 5 b §:n mukaista jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntyvälle ja maanrakentamiseen käytettävälle seulanalitteelle (kivituhkalle) sekä vastaanottavien kevytsora- ja vaahtolasijätteiden käytölle maanrakentamisessa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Ympäristöpalvelujen päällikön esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto Lupa- ja valvontavirastolle Kreate Oy:n ympäristölupahakemuksesta LVV-U/19813/2026.

Liitteet:
- Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuntoliite
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Lausunto toimitetaan Lupa- ja valvontavirastoon sähköisen asiointipalvelun kautta https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3314712

Muutoksenhakuohje: 3. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Saku Nurminen, puh. 040 482 0801 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Lausunto
VD/1836/00.04.03/2026
21.4.2026

Vantaan ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisen lausunto

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toimii Vantaan kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisena ja lausuu Kreate Oy:n ympäristönsuojelulain mukaisesta lupahakemuksesta (LVV-U/19813/2026) seuraavaa.

Lupatiedot

Vantaan kaupunkiympäristölautakunta on kokouksessaan 14.9.2021 § 6 myöntänyt Kreate Oy:lle kiinteistölle Lentoasema 92-407-5-117 ympäristöluvan (VD/4201/11.01.01.00/2021) siirrettävälle murskaamolle sekä jätteen ammattimaiselle tai laitosmaiselle käsittelylle.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on kokouksessaan 21.1.2025 § 8 päättänyt muuttaa ympäristönsuojelulain 29 §:n mukaisesti (VD/2029/11.01.01.00/2024) Kreate Oy:n ympäristölupapäätöstä 14.9.2021. Ympäristöluvan muutos on koskenut lainvoimaisessa lupapäätöksessä määrättyjen vuorokautisten toiminta-aikojen muuttamista, muutoksia alueelle vastaanotettavien jätteiden määriin ja ominaisuuksiin sekä pölyntorjuntaan liittyvän lupamääräyksen muuttamista vastaamaan ympäristönsuojelulain tarkoittaman parhaan käyttökelpoisen tekniikan vaatimuksia. Päätös on koskenut myös tuotantoalueelle vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) siltä osin, kun se on koskenut hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntynyttä uudelleen käytettävää hiekoitussepeliä sekä maanrakentamiseen käytettävää seulanylitettä. Kaupunkiympäristön lupajaosto on hylännyt hakemuksen jätteeksi luokittelun päättymisestä siltä osin, kun se on koskenut tuotantoalueelle vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntynyttä ja maanrakentamiseen käytettävää seulanalitetta. Päätös on sisältänyt myös ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisen aloitusluvan. Ympäristölupapäätös on lainvoimainen.

Kreate Oy:n lainvoimaisen ympäristöluvan mukaan alueella saa vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta enintään 600 000 tn/v ja maa- ja kiviaineksia enintään 200 000 tn/v, pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä ja betoni- ja tiilijätteitä yhteensä enintään 49 900 tn/v sekä muita päätöksen mukaisia jätteitä (risut ja kannot, ratasepeli sekä hiekoitussepeli ja -hiekka) yhteensä enintään 19 900 tn/v. Alueella otetaan vastaan ja kuormataan materiaaleja ympäri vuorokauden. Murskausta ja seulontaa tehdään arkipäivisin (ma-pe) klo 6–22 välisenä aikana, pois lukien arkipyhät.

Valvontatiedot

Kreate Oy on ottanut 3.7.2023 käyttöön valtioneuvoston asetuksen betonimurskeen jätteeksi luokittelun päättymisen (466/2022) mukaiset arviointiperusteet.

Kiertotalousalueen ympäristölupapäätöksissä on määrätty toiminnan pintavesivaikutuksien tarkkailusta. Vuoden 2021 ympäristölupapäätöstä koskevassa hakemuksessa hulevesitarkkailu on

esitetty jätteiden seuranta- ja tarkkailusuunnitelmassa 20.4.2021. Vuoden 2025 ympäristöluvan muutospäätöksessä hulevesien tarkkailusta on edellytetty (muutettu lupamääräys 21) tehtäväksi uusi hulevesien tarkkailusuunnitelma viimeistään kuukausi ennen muutetun lupamääräyksen 6 mukaisten MARA-jätteiden (pois lukien betoni- ja tiilijätteet) vastaanottamista alueelle. Kreate Oy on toimittanut 19.12.2025 Vantaan ympäristökeskukselle ympäristölupapäätöksen 2025 lupamääräyksen 21 mukaisen tarkkailusuunnitelman. Vantaan ympäristökeskus on varannut Lupa- ja valvontavirastolle ja kiinteistön omistajalle (Finavia Oyj) mahdollisuuden antaa lausunto tarkkailusuunnitelmasta. Tarkkailusuunnitelman hyväksyminen on tätä kirjoitettaessa kesken. Vantaan ympäristökeskus toimittaa tarkkailusuunnitelman hyväksymispäätöksen tiedoksi Lupa- ja valvontavirastolle.

Kreate Oy:n Tikkurilantien kiertotalousalueelle on tehty viimeisin Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen valvontasuunnitelman mukainen määräaikaistarkastus 25.8.2022. Tarkastuskertomuksen johtopäätöksien mukaan murskaamon pölyntorjunta on katsottu riittäväksi, mutta mikäli pölyn leviämisestä laitosalueen ulkopuolelle tulee valituksia, voidaan tilannetta tarkastella uudelleen.

Vantaan ympäristökeskus on tehnyt kiertotalousalueelle tarkastuksen myös 2.5.2024. Tarkastus on tehty vireille tulleen ympäristöluvan muutoshakemuksen vuoksi. Ympäristökeskus on tarkastusmuistion johtopäätöksissä kehottanut toiminnanharjoittajaa ryhtymään toimenpiteisiin kiertotalousalueen kulkutien kunnossapitämiseksi siten, että tarkastuksella havaittua liikennepölyhaittaa saadaan vähennettyä. Tarkastusmuistiossa on todettu lisäksi, että alueella harjoitettu ylijäämämaan vastaanotto ja seulonta perustuu vastaanotettavien massojen ei jätteeksi luokitteluun. Lupahakemuksissa- tai päätöksessä ei ole esitetty näille massoille LoW -koodia. Ylijäämämaan vastaanottoon ja seulontaan käytettyjen massojen tulee täyttää siten YM:n muistiossa 3.7.2015 (Kaivetut maa-ainekset – jäteluonne ja käsittely) esitetyt massojen laatukriteerit.

Vantaan ympäristökeskuksen valvontatietojen mukaan Viinikkalan kiviainesalueen toiminnoista tehdään vuosittain säännöllisesti pölyyn liittyviä haittailmoituksia. Haittailmoituksia selvitettäessä pölypäästöjen aiheuttajan tarkka selvittäminen on ollut haastavaa usean eri päästöjä aiheuttavan toiminnan ja niihin liittyvän työmaaliikenteen ollessa käynnissä alueella yhtä aikaa. Ympäristökeskuksen valvontatietojen mukaan haittailmoitusten perusteella suoraan Kreate Oy:lle osoitettuja pölyhaittaan liittyviä selvityspyyntöjä on vuosien 2024-2025 aikana osoitettu kaksi kappaletta.

<u>Vireillä oleva ympäristöluvan muutoshakemus</u>
Kreate Oy hakee kiertotalousalueen ympäristölupaan muutosta ympäristönsuojelulain (YSL 527/2014) 29 §:n perusteella (toiminnan olennainen muutos). Muutos koskee materiaalien vastaanotto-, varasto- ja käsittelymääriä sekä uusien jätejakeiden vastaanottamista. Lupaa haetaan vastaanottaa ja käsitellä ei jätteeksi luokiteltavaa kalliolouhetta ja maa-aineksia yhteensä enintään 1 200 000 tn/v, ns. MARA-materiaaleja (betoni-, tiili-, asfalttijätteitä, kivihiilen, turpeen ja

puuperäisen aineksen polton pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja käsiteltyä jätteenpolton kuonaa) yhteensä enintään 370 000 tn/v sekä muita hakemuksen mukaisia jätemateriaaleja (pilaantumatonta maa- ja kiviainesjätettä, risuja ja kantoja, raidesepeliä, hiekoitussepeliä ja -hiekkaa sekä kevytsoraa ja vaahtolasia) yhteensä enintään 130 000 tn/v. Uusia alueelle vastaanotettavia jätejakeita ovat asfaltti, pohjatuhkat, leijupetihiekka, käsitelty jätteenpolton kuona ja vaahtolasi. Lupahakemuksen muutokset lainvoimaisessa lupapäätöksessä esitettyihin massamääriin on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Massamäärät nykyisessä ympäristöluvassa ja lupahakemuksessa

Yksikkö	*Nyt*	*Lupahakemus*
Max. vastaanottomäärä, ei jätteet	800 000 tn/v	1 200 000 tn/v
Max. vastaanottomäärä, jätteet	69 800 tn/v	500 000 tn/v
Max. varastointimäärä, ei jätteet	360 000 tn	400 000 tn
Max. varastointimäärä, jätteet	84 900 tn	151 900 tn

Toiminta-aikoihin ei haeta muutoksia. Materiaaleja käsitellään murskaamalla, seulomalla ja lajittelemalla, kuten nykyisinkin. Pohjatuhkia, leijupetihiekkaa ja jätteenpolton kuonaa ei alueella käsitellä, ainoastaan välivarastoidaan ja siirtokuormataan hyödyntämiskohteisiin. Melua aiheuttavaa toimintaa (murskaus) tehdään vastaavilla laitteistoilla kuin nykyisinkin, mutta murskausjaksoja on useampia ja/tai ne ovat pitkäkestoisempia. Hakemuksen mukaan murskauksen ei arvioida vaikuttavan merkittävästi ympäristön melutilanteeseen, huomioiden alueen sijoittuminen teollisuusalueelle sekä lentokentän ja vilkkaasti liikennöityjen teiden läheisyyteen. Toiminnasta aiheutuvien pölypäästöjen hallintaan kiinnitetään huomiota mm. käyttämällä asianmukaista pölynsidontaa jätteiden käsittelyssä ja liikennöintialueilla.

Toiminnoille haetaan YSL:n 119 §:n mukaista aloituslupaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta.

Lupahakemuksen mukaan liikennöinti kiertotalousalueelle tapahtuu Tikkurilantieltä. Nykyisen ympäristöluvan mukaisesta toiminnasta aiheutuva liikenne on keskimäärin noin 90 raskasta ajoneuvoa päivässä. Kun hakemuksen mukainen enimmäisvastaanottokapasiteetti on käytössä, arvioidaan liikenteen olevan keskimäärin noin 170 kuormaa päivässä. Hakemuksen mukaan Tikkurilantien keskimääräisiä vuorokausiliikennemääriä ei ole esitetty Väyläviraston Tiestötiedot-aineistossa. Veromiehen liikenneselvityksessä (Lyytikäinen, 2011) Tikkurilantien itäpään vuorokausiliikennemääräksi on selvityksessä esitetty n. 11 200 ajoneuvoa/vrk, raskaan liikenteen määrää tieosuudella ei ole ilmoitettu. Kreaten toiminnasta johtuvan liikenteen osuus kokonaisvuorokausiliikennemäärästä on alle 1 %, olettaen, että liikennemäärä on samaa suuruusluokkaa kuin 2011. Hakemuksen mukaan nykyisen toiminnan liikennemäärät eivät vaikuta merkittävästi Tikkurilantien kokonaisliikennemääriin.

Lupahakemus koskee myös jätelain (646/2011) 5 b §:n mukaista jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntyvälle ja maanrakentamiseen

käytettävälle seulanalitteelle (kivituhkalle) sekä vastaanotettavien kevytsora- ja vaahtolasijätteiden käytölle maanrakentamisessa.

Lausunto

Lupa- ja valvontavirastossa vireillä olevassa ympäristölupahakemuksessa esitetyt muutokset koskevat nykyisen ympäristöluvan mukaisten jätejakeiden ja materiaalien vastaanotto- ja varastokapasiteetin merkittävää kasvattamista sekä uusien jätelajien vastaanottamista. Vireillä oleva lupahakemus on ympäristönsuojelulain 29 §:n tarkoittamaa luvanvaraisen toiminnan olennaista muuttamista. Ympäristönsuojelulain 48 §:n mukaan toiminnan olennaista muuttamista koskeva lupahakemus on ratkaistava siten, että harkinta kattaa ne toiminnan osat, joihin olennainen muutos voi vaikuttaa ja ne ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ja riskit, joita muutos voi aiheuttaa.

Lupahakemuksen mukaan hakemuksen mukaisella toiminnan muutoksella ei arvioida olevan nykyisestä toiminnasta poikkeavia, haitallisia vaikutuksia yleiseen viihtyvyyteen tai ihmisten terveyteen. Hakemuksen mukaan muutokset ja uudet toiminnot eivät vaikuta aiheutuviin päästöihin tai lisää alueelta tulevaa melua tai tärinää. Alue sijoittuu useiden melua ja pölyä aiheuttavien toimintojen keskelle sekä vilkasliikenteisten teiden läheisyyteen, eikä lupahakemuksen mukaisilla toiminnoilla ja muutoksilla ole hakemuksen mukaan vaikutusta lähialueen asutukseen. Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto katsoo lupahakemuksessa esitetystä poiketen, että alueella vastaanotettavan ja käsiteltävän massamäärän olennainen kasvattaminen sekä aikaisempaan lupaharkintaa kuulumattomien jätejakeiden vastaanottaminen alueelle lisäävät nykyisestä toiminnasta aiheutuvia melu-, ilma- ja pintavesipäästöjä. Lupahakemuksen käsittelyn kannalta ne ympäristöön kohdistuvat vaikutukset ja riskit, joita haettu muutos voi aiheuttaa jää lupahakemuksessa epäselväksi ja lupahakemusta tulisi tältä osin täydentää.

Jätelain 120 §:n mukaan ympäristöluvanvaraisen jätteen käsittelytoiminnan harjoittajan on esitettävä lupaviranomaiselle suunnitelma jätteen käsittelyn seurannan ja tarkkailun järjestämisestä. Suunnitelmaan on sisällytettävä tarpeelliset tiedot jätehuollon seurannan ja tarkkailun järjestämiseksi. Jos käsiteltävän jätteen laatu tai määrä taikka käsittelyn järjestelyt muuttuvat, toiminnanharjoittajan on arvioitava ja tarvittaessa tarkistettava suunnitelmaa ja ilmoitettava tästä valvontaviranomaiselle. Vireillä olevassa muutoshakemuksessa on esitetty jätelain 120 §:n mukainen jätteen käsittelytoiminnan seuranta- ja tarkkailusuunnitelma 19.12.2025. Suunnitelmassa esitetyt toimenpiteet koskevat lainvoimaisen ympäristölupapäätöksen mukaista toimintaa eikä siinä siten ole otettu huomioon nyt haettavia muutoksia. Hulevesien tarkkailussa tulee ottaa huomioon kiertotalousalueelle vastaanotettavan jätteen kasvavat määrät ja uudet jätelajit (esim. tuhkat), joiden päästö- ja vaikutustarkkailua ei ole harkittu nykyisen toiminnan tarkkailumääräyksissä.

Nykyisen toiminnan hulevesipäästötarkkailussa on ollut ongelmana edustavan hulevesinäytteen saaminen laskeutusaltaan vähäisen vesimäärän vuoksi. Laskeutusaltaan vähäiseen vesimäärään

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö

Ympäristökeskus
PL 8801, 01030 Vantaan kaupunki
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Puhelin 09 83911
www.vantaa.fi

vaikuttaa kiertotalousalueen hulevesien pääasiallinen kulkeutuminen imeytyksen kautta maaperään sen sijaan, että ne ohjautuisivat laskeutusaltaaseen. Jätteiden käsittelyalueet kiertotalousalueella ovat pinnoittamattomia. Ei jätteeksi luokiteltavista maamassoista jalostettavaa Ruokaviraston valvontarekisteriin kuuluvaa multaa käsitellään asfaltoidulla alueella.

Lupahakemuksen mukaan alueella säilytettävien polttonesteiden määrä tulee kasvamaan muutetun toiminnan myötä siten, että alueella kerralla varastoitavien polttoaineiden varastointimäärä tulee olemaan enintään 23 m^3. Hakemuksessa esitetyssä polttonesteiden varastoinnissa tulee ottaa huomioon nestemäisten polttoaineiden jakeluasemien ympäristönsuojeluvaatimuksista annetun valtioneuvoston asetuksen 314/2020 vaatimukset. Ympäristönsuojelulain 116 §:n mukaan lain liitteessä 2 säädetystä ympäristön pilaantumisen vaaraa aiheuttavasta toiminnasta on tehtävä rekisteröinti-ilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ympäristönsuojelun tietojärjestelmään rekisteröintiä varten. Liitteen 2 mukaan rekisteröitäviä toimintoja on nestemäisen polttoaineen jakeluasema, jonka polttoainesäiliöiden kokonaistilavuus on vähintään 10 m^3.

Lupahakemuksen mukaan alueella harjoitetusta murskaustoiminnasta, varastoinnista ja liikennöinnistä aiheutuu pölyä yksin ja yhdessä alueen muiden toimintojen kanssa. Viinikan työpaikka-alueen valvonnassa pölyhaittailmoitukset ovat olleet yleisimpiä. Haittailmoitusten perusteella pölyhaittaa kokevat myös Tuupakan teollisuusalueella työskentelevät ihmiset. Kreate Oy:n lainvoimaisen ympäristöluvan 2025 lupamääräyksessä 6 on rajoitettu kaikkien pölyävämpien jätteiden (lentotuhka) vastaanottamista alueelle. Rajoitusta on perusteltu päätöksessä toiminnan sijainnilla Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömään läheisyyteen ja Finavia Oyj:n lupahakemuksesta antamaan lausuntoon. Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto katsoo, että pölyä aiheuttavien toimintojen lisääntyessä alueella tulee toiminnalle antaa pölyntorjuntaa koskevat lupamääräykset. Lupahakemuksessa esitetty pölyämistä aiheuttavien massojen peittäminen, jos näiden massojen varastointiaika alueella ylittää neljä viikkoa, ei toteuta ympäristönsuojelulain tarkoittamaa parhaan käyttökelpoisen tekniikan tai ympäristön kannalta parhaan käytännön periaatetta. Toiminnasta aiheutuvaan pölyhaittaan on reagoitava viipymättä. Lupamääräyksissä tulee ottaa huomioon myös työmaaliikenteen aiheuttama pölyhaitta ja maa-aineksen kulkeutuminen ajoneuvojen renkaissa kiertotalousalueelta yleisen tieverkon alueelle.

Ympäristölupapäätöksessä tulisi harkita myös määräystä ilmalaadun tarkkailusta. Kivenlouhimojen, muun kivenlouhinnan ja kivenmurskaamojen ympäristönsuojelusta annetun valtioneuvoston asetuksen (Muraus-asetus, 800/2010) 13 §:n mukaan jos toiminnan etäisyys melulle ja pölylle alttiisiin kohteisiin on yli 500 metriä, maasto-olosuhteet ovat erityisen suojaavat ja toiminnanharjoittaja voi luotettavalla, ympäristölupaviranomaisen hyväksymällä tavalla osoittaa, että 5 ja 7 §:ssä tarkoitetut arvot ilmanlaadulle ja melutasolle eivät ylity, ei ympäristöluvassa tarvitse asettaa määräyksiä melun ja hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien tarkkailusta. Vireillä olevan hakemuksen lupaharkinnassa tulee ratkaista, onko toiminnanharjoittaja esittänyt lupahakemuksessaan luotettavalla ja lupaviranomaisen hyväksymällä tavalla, että Muraus-asetuksessa asetetut arvot pölylle eivät ylity ja että alueen

maasto-olosuhteet ovat siten erityisen suojaavat, että ne tehokkaasti vähentävät pölyvaikutusten haitallisuutta. Ylitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon lupahakemuksessa esitetyn toiminnan vaikutukset yksin ja yhdessä muiden alueen toimintojen kanssa. Ilman epäpuhtauksien altistumisessa tulee huomioida Muraus-asetuksen 5 §:n soveltamisalan puitteissa myös työpaikka-alueella oleskelevat ihmiset.

Luparatkaisussa tulee ottaa huomioon myös uusi Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2024/2881 ilmanlaadusta ja sen parantamisesta. Direktiivi on tullut voimaan 10.12.2024. Kansalliseen lainsäädäntöön vieminen tapahtuu noin kahdessa vuodessa ja uudet raja-arvot tulee saavuttaa 1.1.2030 mennessä. Raja-arvot kiristyvät merkittävästi, mikä tukee ilmansaasteiden terveyshaittojen vähentämistä entisestään tulevina vuosina

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on päätöksessään 21.1.2025 katsonut, että käytetylle hiekoitussepelille on selkeästi tiedossa oleva käyttötarkoitus edelleen liukkaudentorjunnassa. Vaikka toiminnanharjoittaja ei ole esittänyt tuolloin lupahakemuksessa käytetyn hiekoitussepelin markkinahintaa tai olemassa olevia toimitussopimuksia, on lupahakemuksessa esitettyjen käyttömäärätietojen perustella kuitenkin katsottu käytetyllä hiekoitustuotteella olevan markkinoita ja kysyntää. Hiekoitussepeli ei ole CE-merkittävä rakennustuote eikä sille ole olemassa yleisiä materiaalivaatimuksia. Käytetyn hiekoitushiekan (3-8 mm) alkuperäisessä EEJ-hakemuksessa ei ole esitetty nyt vireillä olevassa lupahakemuksessa esitettyjä lopputuotteen teknisiä (materiaalin pyöreys) tai kysyntään liittyviä rajoitteita.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on ympäristölupapäätöksessään 21.1.2025 hylännyt Kreate Oy:n hakemuksen jätteeksi luokittelun päättymisestä siltä osin, kun se on koskenut tuotantoalueelle vastaanotettavan hiekoitussepelijätteen seulonnassa syntynyttä ja maanrakentamiseen käytettävää seulanalitetta. Päätöksen perusteluissa Lupajaosto on katsonut Ruokaviraston lausuntoon viitaten, että vaikka hiekoitushiekan ja -sepelin haitallisten aineiden pitoisuudet alittavat esitetyissä analyysituloksissa pilaantuneille maille asetetut kynnysarvot, ei kyse kuitenkaan ole puhtaasta maa-aineksesta. Käytetty hiekoitussepeli- ja hiekka voi sisältää erilaisia epäpuhtauksia, kuten lasia, metallia, (mikro)muoveja, nokihiukkasia sekä ajoneuvojen renkaista ja jarruista sekä tienpinnasta irtoavia materiaaleja. Epäpuhtaudet esiintyvät yleensä käytetyn hiekoitusmateriaalin hienojakoisemmassa osassa ja niiden erottaminen seulomalla tai pesemällä alkuperäisestä hiekoitusmateriaalista ei ole työmaaolosuhteissa mahdollista. Seulanalitteen ominaisuuksien poiketessa vastaavasta neitseellisestä maanrakennusmateriaalista ei lupahakemuksessa esitettyjen tietojen perusteella ole voitu myöskään arvioida sitä, onko tuotteelle ollut olemassa sellaiset markkinat tai kysyntää, jonka perusteella seulanalitteelle olisi osoitettavissa markkinahinta.

Lupajaoston on päätöksessään 2025 katsonut lisäksi, että hyödyntämistoimen läpikäyneellä seulanylitteellä, joka koostuu pääosin kokonaan kiviaineksesta ja jonka ominaisuudet vastaavat neitseellistä saman raekoon kiviainesmateriaalia, on edellä esitetyin perustein olemassa markkinat ja kysyntä. Maanrakennuksessa käytettävä sepeli kuuluu harmonisoidun tuotestandardin EN

13242 piiriin, joka koskee rakeisia materiaaleja ja täyttöaineita, joita käytetään maanrakentamisessa, kuten teiden, rautateiden, vesihuollon ja vastaavien rakenteiden perustuksissa ja kerroksissa.

Lupa- ja valvontavirastossa vireillä olevalla hakemuksella haetaan kiertotalousalueelle vastaanotettavan hiekoitusjätteen hyödyntämisprosessissa muodostuvalle seulanalitteelle (0/3–4 mm) jätteeksi luokittelun päättymistä (EEJ) jätelain 5 b §:n mukaisesti. Hakemuksen mukaan hyödyntämistoimen läpikäyneen seulanalitteen (käytetään nimeä ´kivituhka´) käyttökohteita ovat erilaiset maanrakennuskohteet. Hakijan näkemyksen mukaan kivituhka soveltuu käytettäväksi vastaavalla tavalla ja vastaavanlaisissa käyttökohteissa kuin hyödyntämisprosessissa muodostuva seulanylite, jolle em. lupapäätöksessä on jo myönnetty jätteeksi luokittelun päättyminen. Kuten seulanylitettä, voidaan seulonnan alitteena muodostuvaa kivituhkaa käyttää korvaamaan neitseellistä kiviainesta täyttömateriaalina esim. putki- ja johtokaivannoissa ja massanvaihdoissa sekä salaojahiekkana. Lupahakemuksen mukaan kivituhka on pääosin hiekkaa ja se sisältää vain vähäisiä määriä epäpuhtauksia (roskia) ja haitta-aineita. Alitetta muodostuu hiekoitusjätteen käsittelyssä noin 50 % hiekoitusjätteen kokonaiskäsittelymäärästä eli kiertotalousalueella muodostuvan kivituhkan määrä on enintään 35 000 tonnia vuodessa.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto katsoo, että vireillä olevassa lupahakemuksessa ei ole esitetty sellaisia käytetyn hiekoitushiekan seulanalitteen jätelain 5 b §:n tarkoittamia uusia ominaisuuksia, joiden perusteella sen jätteeksi luokittelun päättymistä tulisi voida arvioida uudelleen siitä, minkä Vantaan ympäristönsuojeluviranomainen on jo ympäristölupapäätöksessään 21.1.2025 tehnyt. Edellä tarkoitettuina ominaisuuksina tarkoitetaan seulanalitteen sisältämät epäpuhtaudet (lasit, metallit, (mikro)muovit, nokihiukkaset sekä ajoneuvojen renkaista ja jarruista sekä tienpinnasta irtoavat materiaalit), tiedot materiaalin markkinoista tai kysynnästä sekä kokonaisarviosta materiaalin käytön aiheuttamasta vaarasta tai haitasta terveydelle tai ympäristölle. Laadunvarmistuksen osalta lupahakemuksessa jää epäselväksi, miten standardin EN 933-11 mukainen analyysi soveltuu seulanalitteeseen, jonka raekoko on alle 4 mm.

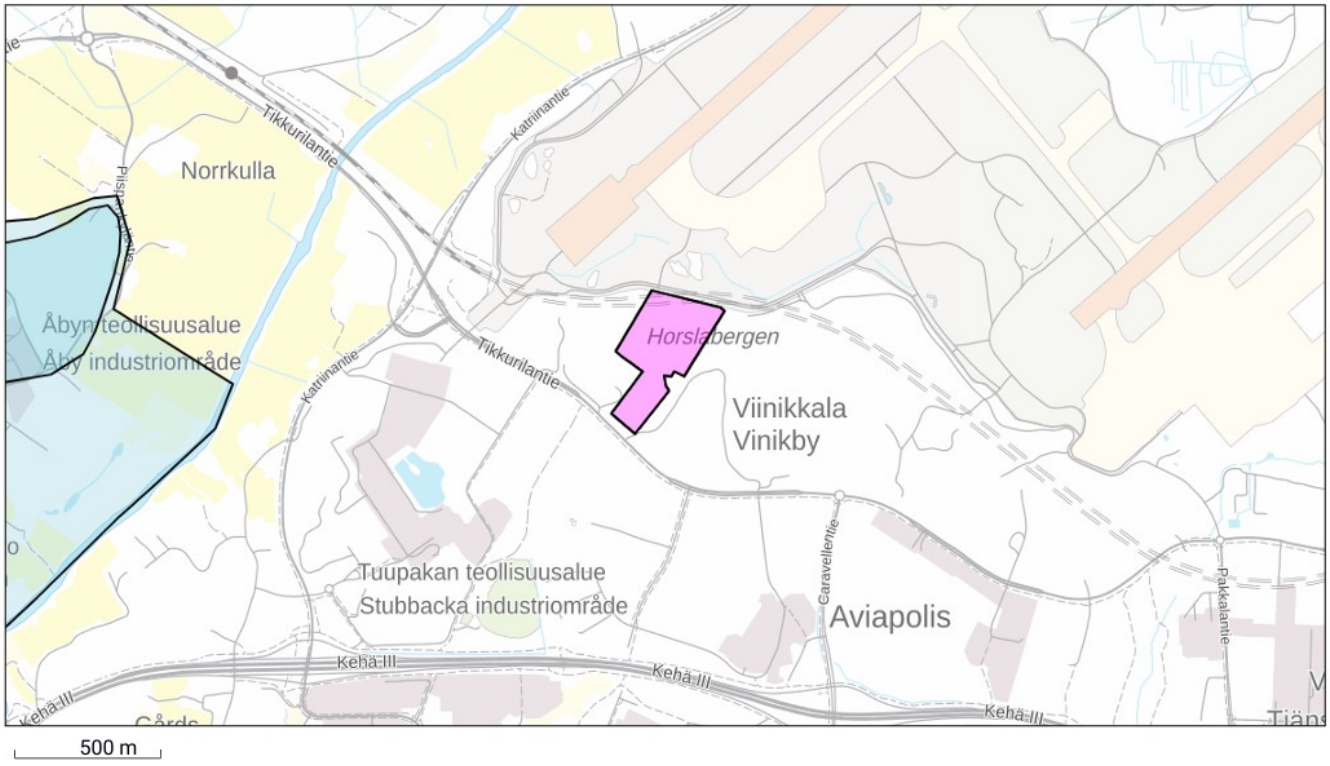
Kivituhkalla tarkoitetaan yleisesti kalliokiven murskauksessa syntyvää hienoainesta, joka koostuu murskattavasta luonnollisista kivimineraaleista. Käytetyn hiekoitushiekan seulanalitteen sisältäessä muitakin kuin luonnollisia kivimineraaleja ei aineksesta tulisi käyttää kivituhka-nimitystä.

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Karttaliite

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

VD/1836/00.04.03/2026



7 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuma korkeimmalle hallinto-oikeudelle / Punakiventien koirapuistotoiminnan meluhaitta / Punakiventie 5, 01700 Vantaa

VD/4678/11.03.00.02/2024

JV/ES

Asia
Korkein hallinto-oikeus pyytää Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostoa lausumaan Vantaan kaupungin Punakiventien koirapuistotoimintaan (Punakiventie 5, 01700 Vantaa) liittyvässä valitusasiassa annetusta kirjallisesta vastauksesta. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toimii asiassa Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisena. Lausuma on pyydetty toimittamaan korkeimmalle hallinto-oikeudelle 4.5.2026 mennessä. Vastauksessa on mainittava asian diaarinumero.

Asian taustaa
Valituslupahakemuksen kohteena on Vaasan hallinto-oikeuden päätös 13.11.2025, nro 1413/2025 (Dnro 965/03.04.04.04.19/2024), jolla hallinto-oikeus kumosi kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tekemän päätöksen 18.6.2024 § 64 ja palautti asian ympäristönsuojeluviranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi ympäristönsuojelulain 175 §:n mukaisen määräyksen antamiseksi.

Hallinto-oikeus katsoi, että Punakiventien koirapuistotoiminnasta aiheutuu puiston lähiasutukselle kohtuutonta rasitusta meluna, jolloin toiminta on ympäristöluvanvaraista ympäristönsuojelulain 27 § 2 momentin kohdassa 3 tarkoitetulla tavalla. Hallinto-oikeus korosti ratkaisussaan koirien haukunnan häiritsevyyttä etenkin yöaikana ja antoi asiassa erityistä merkitystä haukunnan aiheuttamille enimmäismelutasoille siksi, koska haukuntamelu on luonteeltaan impulssimaista ja ennakoimatonta.

Sekä Vantaan kaupunki että Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen ovat hakeneet päätökseen valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Korkein hallinto-oikeus on toimittanut lupajaostolle osoitetun lausumapyyntönsä liitteenä yksityishenkilön antaman vastineen. Vastineen on otsikoitu koskevan Vantaan kaupungin valituslupahakemusta ja valitusta. Vastineen lisäksi lupajaostolle on lähetetty tiedoksi Vantaan kaupungin valituslupahakemus ja valitus liitteineen.

Lausumapyynnön liitteet on toimitettu kokousasian oheismateriaalina tiedoksi lupajaostolle.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 42 §:n 1 momentin mukaan päätöksen tehneen viranomaisen on hallintotuomioistuimen pyynnöstä annettava selostuksensa asiasta, vastattava oikeudenkäynnin osapuolen esittämiin vaatimuksiin ja niiden perusteluihin sekä lausuttava esitetystä selvityksestä.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Ympäristöpalveluiden päällikön esitys:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausuma korkeimmalle hallinto-oikeudelle Punakiventien koirapuiston meluhaittaa koskevassa valituslupahakemusasiassa, Dnro 3594/03.04.04.04.19/2025.

Liitteet:
- Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausumaliite

Täytäntöönpano: Lausuma toimitetaan sähköpostitse osoitteella korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje: 3. oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
Eeva Somerkoski, ympäristötarkastaja, puh. 040 768 0359
(eeva.somerkoski[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupungin ympäristönsuojeluviranomainen
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto
PL 8801
01030 Vantaan kaupunki
kirjaamo@vantaa.fi

Korkeimmalle hallinto-oikeudelle

Viite Korkeimman hallinto-oikeuden lausumapyyntö Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle 8.4.2026, Dnro 3594/03.04.04.04.19/2025

Asia **Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausuma kirjalliseen kuulemiseen annetusta vastauksesta / Punakiventien koirapuistotoiminnan meluhaitta**

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto esittää, että asiassa myönnetään Vantaan kaupungille ja/tai Vantaan ympäristönsuojeluviranomaiselle valituslupa lain oikeudenkäynnistä hallintoasioissa (HOL, 808/2019) 111 § 1 momentin kohtien 1, 2 ja 3 perusteella. Lupajaosto viittaa valitusluvan myöntämisedellytysten osalta valituslupahakemukseensa. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto näkee, että Vaasan hallinto-oikeuden päätös on kumottava ja asiassa on saatettava voimaan lupajaoston päätös 18.6.2024 § 64.

Lupajaosto katsoo, että korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisua tarvitaan selventämään yksittäisten määräysten ja naapuruusperusteisen luvanvaraisuuden välistä rajanvetoa. Oikeuskäytäntöä on tältä osin niukasti, eikä yleisellä alueella toimivien koirapuistojen meluhaittoja koskevaa ratkaisukäytäntöä ole käytännössä lainkaan. Korkeimman hallinto-oikeuden ohjaus on tarpeen myös yleisen edun valvonnan kannalta.

Koirapuistot ovat kaupungin ylläpitämiä aidattuja alueita, joissa kuntalaiset ulkoiluttavat koiriaan pääasiassa päiväsaikaan. Toiminnasta aiheutuu väistämättä melua haukkumisena. Vaikka alueita ei ole tarkoitettu yöaikaiseen käyttöön, sitä ei voida täysin estää. Kyse on avoimista julkisista alueista. Vantaalla yleisiä koirapuistoja on 26, joista 5 on sijoitettu Punakiventien koirapuistoa vastaavalla tavalla. Punakiventiellä pientaloasutus lyhimmillään sijoittuu noin 14–40 m päähän koirapuistosta.

Keskeisenä valitusluvan myöntämisen perusteena lupajaosto pitää sitä, että Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisussa 13.11.2025 ympäristönsuojelulain (527/2014)

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Ympäristökeskus

PL 8801
01030 VANTAAN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839
Käyntiosoite: Lauri Korpisen katu 9 C
ymparistokeskus@vantaa.fi

mukainen harkinnanvaraisen luvanvaraisuuden kynnys on asetettu poikkeuksellisen matalaksi. Koirapuistotoiminta on luonteeltaan hyvin pienimuotoista, ja siitä aiheutuvia haittoja tulisi tarvittaessa ehkäistä ensisijaisesti lain 180 §:n mukaisilla yksittäisillä määräyksillä, ei ympäristöluvalla.

Viranomaisen alkuperäisessä harkinnassa oli huomioitu Punakiventien koirapuistotoiminnan luonne kaupunkialueelle tyypillisenä ja jopa välttämättömänä julkisena palveluna. Lupajaosto siten korostaa, että pääkaupunkiseudun kaltaisessa tiiviissä asuinympäristössä koirapuiston aiheuttamaa melurasitusta on arvioitava osana Vantaalla vallitsevia paikallisia olosuhteita. Tämä tarkoittaa, että koirapuistot ovat tavanomainen maankäytön muoto myös lähelle asutusta sijoittuessaan. Koirien haukunta kuuluu kaupunkien asuinalueiden normaaliin äänimaisemaan rinnastuen esimerkiksi lasten leikkipuistojen, urheilukenttien tai skeittiramppien meluun. Kaupunkiasukkaiden melun sietovelvollisuus on tällaisessa asiassa korostunut. Punakiventien koirapuisto on myös sijoitettu asemakaavan mukaisesti. Näille seikoille olisi tullut antaa hallinto-oikeuden ratkaisussa painoarvoa rasituksen kohtuullisuutta arvioitaessa.

Ympäristölupa on ympäristönsuojelulain raskain valvontakeino. Pienimuotoista ja vaikutuksiltaan paikallista toimintaa ei tulisi herkästi rinnastaa ympäristönsuojelulain laitosluettelon kaltaisiin luvanvaraisiin toimintoihin. Punakiventien koirapuiston haukuntamelu ei esimerkiksi edellytä lupalaitoksille ominaista säännöllistä valvontaa, kuten määräaikaistarkastuksia, vuosiraportointia tai päästö- ja vaikutustarkkailua. Toiminnan luonne ja asiassa selvitetyt tiedot huomioiden Punakiventien koirapuistotoiminnan ympäristölupavelvollisuutta voidaan pitää hallinnon suhteellisuusperiaatteen vastaisena.

Tätä tulkintaa tukee myös korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätös KHO 2018:104, johon yksityishenkilönkin vastineessa viitataan – tosin sen osoittamiseksi, ettei Vaasan hallinto-oikeus olisi tässä asiassa tulkinnut luvanvaraisuuskynnystä poikkeuksellisen matalaksi. Kyseinen päätös osoittaa kuitenkin päinvastaista, kuin mitä vastineessa esitetään.

Asiassa oli kyse neljän tuulivoimalan muodostaman tuulivoimapuiston aiheuttaman melurasituksen kohtuuttomuuden arvioinnista. Ratkaisunsa lopussa korkein hallinto-oikeus toteaa valvonnallisten määräysten ja naapuruusperusteisen luvanvaraisuuden välisestä suhteesta seuraavasti:

”Ympäristönsuojelulain 180 §:n soveltamistilanteet liittyvät lähtökohtaisesti pienimuotoisiin haittoja aiheuttaviin tilanteisiin, jolloin ympäristövaikutukset ulottuvat suppealle alueelle ja ovat hallittavissa yksittäisillä määräyksillä. Teollisen mittaluokan tuulivoimalat ovat luonteeltaan pysyviä ja ne on tarkoitettu toimimaan

jatkuvasti ympäri vuorokauden. Toiminnasta aiheutuva melu voi olla luonteeltaan erityisen häiritsevää ja se voi levitä laajalle alueelle. Toiminnan vaikutusten selvittäminen edellyttää myös tarkkailua. Toiminta rinnastuu siten luonteeltaan ympäristönsuojelulain 27 §:n 1 momentin nojalla ympäristöluvanvaraisiin toimintoihin. Tällaisessa tilanteessa yksittäisillä määräyksillä ei voida korvata ympäristölupaharkinnassa mahdollisia, erilaisia toimintaan liittyviä rajoituksia ja tarkkailuvelvoitteita sekä toiminnan vaikutusalueella asuvien osallistumisen mahdollistavaa ympäristölupamenettelyä".

Oikeuskäytäntöä ohjataan erityisesti korkeimman hallinto-oikeuden ennakkopäätöksillä, ja tässä tapauksessa ratkaisusta on pääteltävissä, että naapuruusperusteista luvantarvetta on arvioitu kokonaisharkintana, jossa naapureille aiheutuvan rasituksen ohella on otettu huomioon toiminnan laatu ja laajuus, mahdollinen tarkkailun tarve sekä se, onko toiminta rinnastettavissa laitosluettelon mukaisiin toimintoihin. Yksittäiset määräykset sen sijaan liittyvät lähtökohtaisesti pienimuotoisiin haittoja aiheuttaviin tilanteisiin.

Lupalaitoksiin ja teolliseen toimintaan rinnastamisen sijaan Punakiventien koirapuiston tilanne on toiminnan laatu, laajuus ja naapurikiinteistöjen käyttömuodot huomioon ottaen verrattavissa esimerkiksi omakotitaloalueilla tulisijojen käytöstä aiheutuviin savuhaittoihin. Tällaisia tilanteita on oikeuskäytännössä perinteisesti ratkaistu ympäristönsuojelulain mukaisilla yksittäisillä määräyksillä (esim. VaHaO 25.9.2003 nro 03/0249/2, KHO 1.12.2004 t. 3109, VaHaO 29.6.2010 nro 10/0177/1 ja VaHaO 26.3.2004 nro 04/0114/3).

Kahden muun vastineessa esitetyn oikeustapauksen osalta lupajaosto toteaa, etteivät ne sovellu tämän asian tulkintaohjeeksi. Ratkaisussa KHO 2014:19 oli kyse epäselvyydestä lupaviranomaisten toimivaltajaossa, kun taas tapauksessa KHO 2022:67 asia palautettiin lupaviranomaiselle sen arvioitavaksi, voiko laitosluettelon perusteella ympäristöluvanvaraisesta sikalatoiminnasta aiheutua kohtuutonta hajuhaittaa ja onko lupaa tarpeen muuttaa.

Toisena keskeisenä perustelunaan valitusluvan myöntämiseksi lupajaosto pitää sitä, että hallinto-oikeuden ratkaisun johtopäätös YSL 27 §:n luvanvaraisuudesta on helposti yleistettävissä. Näin ollen riskinä on, että koirapuistot, kuten myös muut vastaavanlaista haittaa aiheuttavat kaupunkien toiminnat (esim. lasten leikkipuistot, skeittirampit, urheilukentät), voivat jatkossa herkemmin tulla viranomaisen valvontatoimien piiriin. Ympäristönsuojeluviranomainen tyypillisesti ottaa päätöksenteossaan huomioon samanlaisia tapauksia koskevan oikeuskäytännön.

Jotta ongelma hahmottuisi, on syytä todeta, että kaupunkien koirapuistot ovat keskenään hyvin samankaltaisia niissä harjoitetun toiminnan, päästöjen, vaikutusten

ja vaikutusalueen laajuuden, sijoituksen ja naapurikiinteistöjen käyttömuotojen, puiston käyttöaikojen sekä käytettävissä olevien meluntorjuntakeinojen osalta. Koirapuistoista aiheutuvaa haukuntamelua ei voida tehokkaasti vähentää teknisin ratkaisuin, eikä aitausten yöaikaista satunnaista käyttöä estää tai valvoa. Yöaikainen käyttö johtuu todennäköisesti yksittäisten koiranomistajien ohjeiden vastaisesta toiminnasta.

Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisusta on pääteltävissä, että rasitusta on pidetty kohtuuttomana erityisesti siksi, koska puistosta voi aiheutua haukuntaa yöaikaan. Arvioinnissaan hallinto-oikeus on siten pitänyt ratkaisevana seikkaa, jota voidaan pitää tyypillisenä myös muille koirapuistoille ja johon Punakiventien koirapuiston – tai koirapuistojen yleensäkään – toiminnassa ei käytännössä voida meluntorjunnan keinoin vaikuttaa. Tällöin melua voidaan hallita tehokkaasti lähinnä sijoituspaikkaa koskevilla ratkaisuilla. Naapuruussuhdelain mukainen kohtuuttoman rasituksen kynnys ympäristöluvan tarpeelle on tulkinnanvarainen, eikä laista ole johdettavissa täsmällistä rajaa naapurin sietovelvollisuudelle. Jotta hallinto-oikeuden ratkaisulla olisi ohjaavaa merkitystä vastaavien tapausten arvioinnissa, olisi perusteluista tullut ilmetä yksilöidysti, miksi juuri tässä tapauksessa julkisella alueella tapahtuva yöaikainen haukunta johti rasituksen kohtuuttomuuteen.

Lupajaosto haluaa myös nostaa esiin muutamia epätarkkuuksia hallinto-oikeuden ratkaisussa, mitkä viittaavat siihen, että rasituksen kohtuuttomuuden arvioinnissa on tapahtunut ilmeinen virhe. Hallinto-oikeus on ratkaisussaan tukeutunut seikkoihin, jotka on jo huomioitu alkuperäisessä päätöksessä. Lisäksi se on osin tarkastellut sellaisia seikkoja, jotka eivät liity viranomaisen harkintaan eivätkä siten myöskään alkuperäisen päätöksen lainmukaisuuden arviointiin.

Hallinto-oikeuden ratkaisusta voidaan päätellä, että haukuntamelun erityisen häiritsevää luonnetta ei sen näkemyksen mukaan ollut alkuperäisessä päätöksessä riittävästi huomioitu. Tähän tulkintaan voidaan tulla siksi, koska hallinto-oikeus on korostanut haukuntamelun olevan luonteeltaan impulssimaista ja ennakoimatonta, ja on tästä syystä antanut yöaikaisen melun haitallisuutta arvioidessaan erityistä merkitystä meluselvityksen enimmäisäänitasoille (LAFmax).

Perusteluista syntyy vaikutelma, että hallinto-oikeus antaa enimmäisäänitasoille merkitystä ikään kuin ne kuvaisivat impulssimaisuutta, vaikka kyse on eri ilmiöistä. Impulssimaisuus kuvaa äänen ajallista luonnetta ja sen erityistä häiritsevyyttä, eikä sitä voida suoraan johtaa enimmäisäänitasoista, jotka kuvaavat haukunnan voimakkuutta. Hallinto-oikeuden menettely ei vastaa valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992) eikä ympäristöministeriön Ympäristömelun mittausohjeen (1/1995) mukaisia vakiintuneita tapoja huomioida impulssimaisen

melun häiritsevyyttä. Enimmäisäänitasoille ei myöskään ole olemassa tällaiseen tapaukseen vakiintuneita ohjearvoja, kuten hallinto-oikeus itsekin on todennut.

Haukuntamelun häiritsevyyden arviointi ei alkuperäisessä päätöksessä perustunut pelkästään päivä- ja yöajan keskiäänitasoille, vaan arvioinnissa nimenomaan huomioitiin myös enimmäisäänitasot ulkona ja sisällä, sekä se, että puistoa saatetaan käyttää myös yöaikaan. Keskiäänitasoja (LAeq) arvioitiin impulssikorjattuina, mikä tarkoittaa sitä, että mittaustulokseen lisätään valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (VNp 993/1992) ja Ympäristömelun mittausohjeen (YM 1/1995) mukaisesti 5 dB kompensoimaan melun impulssimaisuuden aiheuttamaa erityistä häiritsevyyttä. Pelkkä keskiäänitaso ei yksinään riittävästi huomioisi tätä. Tämä menettelytapa vastaa vakiintunutta käytäntöä ympäristönsuojelulain valvonnassa. Impulssikorjauksen voidaan myös katsoa korostavan haukuntamelun ennakoimattomuuteen liittyvää häiritsevyyttä.

Niin ikään myös haukunnan enimmäismelutasot huomioitiin alkuperäisessä päätöksessä rasituksen kohtuuttomuusharkinnassa; enimmäismelutasojen arvioitiin ympäristömelumittauksen tulosten perusteella vaihtelevan ulkona 73–84 dB välillä, ja asuinhuoneistojen sisämelun enimmäistason voivan yöllä ylittää 45 dB. Päätöksessä tunnistettiin myös se, että koirapuiston mahdollinen sääntöjen vastainen yöaikainen käyttö voi aiheuttaa hetkellisiä, voimakkaita haukahduksia, jotka ylittävät 45 dB:n enimmäisäänitason ja voivat siten lisätä riskiä unen häiriintymiselle.

Kun edellä mainittujen seikkojen lisäksi otetaan huomioon, että alkuperäisessä päätösharkinnassa oli selvitetty sekin, etteivät yöajan melutasot asunnossa sisällä voi ylittää keskiäänitason ($LAeq_{klo22\text{-}07}$) ohjearvoa edes impulssikorjattuna, melun enimmäisäänitasoille yöaikaan ei ole ollut perusteltua antaa hallinto-oikeuden kuvailemaa ratkaisevaa merkitystä.

Lopuksi lupajaosto tuo esiin, että hallinto-oikeus on myös perustanut luvantarvearvionsa seikkaan, joka ei ole alkuperäisen päätöksen lainmukaisuuden arvioinnin kannalta olennainen. Arvioidessaan rasituksen kohtuuttomuutta hallinto-oikeus on pitänyt ympäristömelumittauksia mallinnusta luotettavampina ja tuonut esiin mallinnukseen liittyviä epävarmuustekijöitä, joiden vuoksi melupäästöjä – erityisesti enimmäisäänitasoja – on voitu mallinnuksessa aliarvioida. Hallinto-oikeus on antanut tälle seikalle merkittävää painoarvoa lopputuloksessa.

Hallinto-oikeus on kuitenkin joko tulkinnut virheellisesti, mihin selvityksiin viranomaisen ratkaisu perustui, tai on omatoimisesti laajentanut arviointiaan seikkaan, jolla ei ole merkitystä päätöksen lainmukaisuuden kannalta. Olennaista on, että viranomaisen harkinta perustui nimenomaisesti 2.11.2023 tehtyihin

ympäristömelumittauksiin – myös enimmäisäänitasojen osalta – siksi, koska niitä pidettiin mitoittavina ja ratkaisevia arvoja antavina. Tämä käy ilmi viranomaisratkaisun perusteluista. Päätös ei siten perustunut mallinnustuloksiin, eikä niille tulisi antaa hallinto-oikeudenkaan luvantarvearvioinnissa erityistä painoarvoa.

Viimeisenä asiana lupajaosto ottaa kantaa yksityishenkilön vastineessa esitettyyn kohtaan ”Meluselvityksen puutteet”, jossa esitetään, että meluselvitys aliarvioisi koirapuistosta aiheutuvan todellisen meluhäiriön määrää ja että hallinto-oikeus olisi perustellusti pitänyt selvitystä riittämättömänä.

Kuten edellä on todettu, se päätöksen osa, jossa hallinto-oikeus katsoo melumallinnuksen aliarvioineen enimmäisäänitasoja, ei ole olennainen tämän asian ratkaisemisen kannalta. Hallinto-oikeus ei myöskään ole voinut pitää asiassa esitettyä meluselvitystä riittämättömänä, sillä se on perusteluissaan nimenomaisesti todennut, että melua on arvioitu riittävällä tarkkuudella ja että selvityksessä on asianmukaisesti otettu huomioon mittausajankohta sekä koirapuiston aiheuttama melu eri käyttöaikoina. Mikäli meluselvitystä olisi pidetty olennaisesti puutteellisena, hallinto-oikeuden olisi tullut palauttaa asia viranomaiselle uudelleen käsiteltäväksi selvityksen täydentämistä varten. Näin ei kuitenkaan ole tehty, vaan asia on palautettu hallintopakkomääräyksen antamiseksi.

Yhteenvetonaan lupajaosto toteaa asiassa olevan kyse kaupunkiympäristölle tyypillisestä ja pienimuotoisesta toiminnasta, jonka vaikutuksia tulisi arvioida suhteessa vallitseviin paikallisiin olosuhteisiin. Tällaisen toiminnan haittoja tulisi tarvittaessa ensisijaisesti ehkäistä yksittäisillä valvonnallisilla määräyksillä ympäristöluvan sijaan. Asiassa tulisi korostaa suhteellisuusperiaatetta ja ympäristönsuojelulain kevyempien ohjauskeinojen ensisijaisuutta.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristö
Ympäristökeskus

PL 8801
01030 VANTAAN KAUPUNKI
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839
Käyntiosoite: Lauri Korpisen katu 9 C
ymparistokeskus@vantaa.fi

8 **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 123 tehdyistä valituksista – ulkopuolisen tarkastuksen määräys / Otavantie 5B**

VD/2840/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö
Helsingin hallinto-oikeus on 13.2.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeuteen tehtyjen valitusten (diaarinumerot 517/03.04.04.04.16/2026 ja 522/03.04.04.04.16/2026) johdosta. Valitukset koskevat lupajaoston 16.12.2025 § 123 tekemää päätöstä, jolla on pysytetty voimassa Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 16.9.2025 antama määräys, jolla rakennusvalvonta määrää rakennuslupaan LP-092-2016-01439 liittyville erityissuunnitelmille ja toteutukselle maankäyttö- ja rakennuslain 150 c §:n mukaisen ulkopuolisen tarkastuksen. Valituksissa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 123 tekemää päätöstä kumottavaksi. Valitukset sisältävät useita lisävaatimuksia. 12.1.2026 ja 20.1.2026 päivätyt valituskirjelmät (ilman liitteitä) ovat tämän lausunnon liitteinä 1 ja 2.

Lisäksi hallinto-oikeuteen pyydetään toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle 16.2.2026 myönnetyn lisäajan mukaisesti viimeistään 24.4.2026. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo. Ulkopuolisen tarkastuksen määräykseen ja määräyksen 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 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 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) tosiasiallisesti 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 hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

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

16.9.2025 annettuun ulkopuolisen tarkastuksen määräyspäätökseen tehtiin kaksi oikaisuvaatimusta, jotka kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.12.2025 § 123 tekemässään päätöksessä hylkäsi ja pysytti määräyksen voimassa.

Jo aiemmin Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto oli pysyttänyt päätöksellään 7.10.2025 § 97 rakennuslupakohteelle LP-092-2016-01439 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 20.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:
Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 16.9.2025 annettuun ulkopuolisen tarkastuksen määräykseen että 16.12.2025 § 123 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen ulkopuolisen tarkastuksen määräyksen voimassa pysyttämisestä ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

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.

Kiinteistöllä 92-80-76-4 / Otavantie 5B on rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 sekä rakennuksen 4 osalta toimittu selkeästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ssä on tarkoitettu. Kohteessa suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä on havaittu, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistoissa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit. 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.

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/-päätöstä: 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/-päätökset perustuvat yhteneväiseen (rakentamista koskevan lainsäädännön ja kohteen voimassa olevan rakennusluvan vastaiseen) tapahtumainkuvaukseen/tosiseikkaan.

4.9.2025 annetussa keskeytysmääräyksessä on epähuomiossa käytetty kohteessa suoritetuista valvontakäynneistä ilmaisua katselmus. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle (toinen valittajista) 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. Keskeytysmääräyksessä katselmukseksi merkityn jälkimmäisen valvontakäynnin virheellinen päivämäärä on oikaistu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 7.10.2025 § 97 tekemällä päätöksellä (valvontakäynnin oikea päivämäärä on 3.9.2025).

16.9.2025 annettu ulkopuolista tarkastusta koskeva määräys ei ole rakennuslupahankkeen LP-092-2016-01439 osalta kohtuuton. Vantaan rakennusvalvonta on pyrkinyt opastamaan ja ohjaamaan hanketta. Tästä huolimatta ongelmia on esiintynyt. Lupahankkeelle on mm. kaksi erillistä kertaa (29.9.2022, 4.9.2025) jouduttu antamaan rakennustöiden keskeytysmääräys, jotka on pysytetty kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksillä (22.11.2022 § 155 ja 7.10.2025 § 97).

16.9.2025 annettu ulkopuolista tarkastusta koskeva määräys täyttää sisällöllisesti ja perusteluiltaan hallintolain asettamat vaatimukset. Päätöksestä 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.

20.1.2026 päivätyssä valituksessa on vaadittu, että Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajalle asianhoitokuluja 15 750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55 500 euroa. Nämä vaatimukset kiistetään perusteettomina ja yksilöimättöminä kuin myös määriltään.

Lisäksi 20.1.2026 päivätyssä valituksessa annetaan valittajan toimesta ymmärtää, että kullakin kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajista olisi toisista osaomistajista riippumaton oikeus hakea rakentamista koskevia lupia ja toimia hankkeeseen ryhtyvänä oman hallinnanjakoalueensa osalta. 11.5.2021 päivätyn kiinteistöä 92-80-76-4 koskevan hallinnanjakosopimuksen kohdan 16 mukaisesti asia ei kuitenkaan ole näin. Kyseinen hallinnanjakosopimus on pyynnöstä toimitettu Helsingin hallinto-oikeudelle 13.2.2026.

Edellä lausutun perusteella valitukset tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liitteet: 1) 12.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle
2) 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

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

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

029-564 2000
helsinki.hao@oikeus.fi

Valittaja [redacted]

Asia **Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksistä 16.12.2025 (124 § ja 123 §)**

Päätös (jota valitus koskee) Päätös A:
Vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen 16.12.2025 kiinteistöön 092-080-0076-0004 liittyen (124 §), VD/8226/10.03.00.03/2025 (lupatunnus LP-092-2016-01439, työnjohtajan asiointitunnus LP-092-2021-03536).

Päätös B:
Ulkopuolisen tarkastuksen määräys 16.12.2025 samaan kiinteistöön liittyen (123 §), VD/8225/10.03.00.03/2025)

Valitus koskee **ensisijaisesti päätöstä A**. Päätös B:tä koskeva valitus on lisätty toissijaisena mukaan tähän valitukseen, koska se liittyy perusteluineen olennaisesti asiakokonaisuuteen. Päätös B:tä koskeva valitus tulee käsitellä, mikäli sille ei ole juridista estettä.

Päätöksen tiedoksisaanti Päätöksen tekijä ei ole toimittanut em. päätöksiä valittajalle lainkaan, kyseessä lienee päätöksen tehneen viranomaisen menettelyvirhe. Valittaja on saanut, omatoimisesti selvittämällä, päätöksen tietoonsa viiveellä. Asialla saattaisi olla valituksen tekemisen määräaikaa pidentävä vaikutus.

Vaatimukset

1. **Lupajaoston päätös** (päätös A, liite 1) hylätä oikaisuvaatimukset (liitteet 3 ja 4) ja pysyttää Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama päätös 16.9.2025 (liite 6) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta **tulee kumota**. Näin ollen siis myös **Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama päätös** (liite 6) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta **tulee kumota**.

2. Lupajaoston päätös (päätös B, liite 2) ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä tulee kumota.

3. Vantaan rakennusvalvontaviranomainen (tai viranhaltija) on velvoitettava vastaamaan (kirjallisesti), lainsäädännön velvoittamalla ja ympäristöministeriön ohjeidenkin mukaan heille kuuluvien tehtävien edellyttämällä tavalla,

mm. oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025 (liite 3) esitettyihin seuraaviin vaatimuksiin;

3.1 **Keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvät asiat** (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 3)

Määräyksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä ovat ne, kohdan ”Rakennustöiden keskeyttäminen”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan lauseessa; ”Huoneistot 3 ja 4 on rakennettu nykyiseen tilaan ilman rakennusluvassa LP-092-2016-01439 edellytettyjä viranomaiskatselmuksia”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan lauseessa; ”Pyydämme teitä selvitystä siitä, miksi luvassa LP-092-2016-01439 määrätyt katselmukset on laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan rakennusta 4 koskevassa lauseessa; ”Katselmukset on laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat,** jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää rakennusvalvonnalle”?

3.2 **Päätökseen (liite 8) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta 16.9.2025 liittyvät asiat** (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 3)

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä tarkasti ottaen ovat ne MRL 122 e §:n mukaiset o**lennaiset** tehtävät / toimenpiteet, joista vastaavan työnjohtajan katsotaan jättäneen huolehtimatta?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

3.3 Päätökseen (liite 9) ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä 16.9.2025 liittyvät asiat (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 4)

Päätöksessä esitetyt vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

3.4 Lupajaoston päätökseen 124 § (päätös A, liite 1) 16.12.2025 liittyvät asiat

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- kohdassa 3.1 mainitut ”keskeytysmääräykseen 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (4 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 21.8.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.3 mainitut asiat / kysymykset (6 kpl).

3.5 Lupajaoston päätökseen 123 § (päätös B, liite 2) 16.12.2025 liittyvät asiat

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- kohdassa 3.1 mainitut ”keskeytysmääräykseen 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (4 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 21.8.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.3 mainitut asiat / kysymykset (6 kpl).

Asiaan liittyvät aiemmat / muut käsittelyvaiheet

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on tehnyt aiemmin valituksen hallinto-oikeudelle asiaan liittyvästä Vantaan kaupunkiympäristön lupajaoston päätöksestä keskeytysmääräykseen (liitteet 9 ja 10) liittyen. Pyydän ottamaan em. valituksen huomioon tätä valitusta käsiteltäessä / asiaa ratkaistaessa.

Vaatimusten perustelut

Päätökset ovat hallintolain (434/2003) vastaisia, mm. koska ne eivät täytä esim. ko. lain 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Lisäksi päätökset on tehty hallintolain vastaisesti virheellisin perustein ja puutteellisin selvityksin. Ne sisältävät myös vääriä ja perustelemattomia väittämiä. Näiden lisäksi päätökset ovat kokonaisuus huomioiden kohtuuttomia eivätkä ne myöskään ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (Hallintolaki 6 §).

Perusteluja on esitetty tarkemmin mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Perustelut vaatimuskohdittain

Kohta 1, Lupajaoston päätös 124 § (päätös A, liite 1), vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Kyseessä ei ole MRL 122 §:n ja ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) mukainen ”olennainen laiminlyönti tai muu vastaava syy, joka edellyttäisi vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista.

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Kohta 2, Lupajaoston päätös 123 § (päätös B, liite 2), ulkopuolisen tarkastuksen määrääminen

Ulkopuolisen tarkastuksen määräämiseen ei ole tosiasiallista syytä eikä riittäviä laillisia tai ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) mukaisia perusteita. Viranomainen pyrkii päätöksellään siirtämään itselleen kuuluvaa työtä (rakentamisen ohjaus ja neuvonta) ulkopuoliselle taholle (rakennushankkeeseen ryhtyvien kustannuksella).

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Kohta 3, Vantaan rakennusvalvontaviranomaiselta velvoitettavat asiat, vastaukset / oikaisut

Kyseisiä laiminlyöntejä, puutteita, asioita tai asiakirjoja ei ole yksilöity tai niiden tarvetta ei ole perusteltu lainkaan. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee esittää yksilöidysti ne puutteet, asiat tai asiakirjat, joita päätöksissä tarkoitetaan. Tämä pyyntö / vaatimus on esitetty jo keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6). Rakennusvalvontaviranomainen ei ole vastannut pyyntöön / vaatimukseen. Se ei esittänyt niitä myöskään kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksiin (liitteet 1 ja 2) yhteydessä (vaikka pyyntö / vaatimus on kirjattu ko. pöytäkirjoihin).

Päätös ei täytä em. osin hallintolain (434/2003) 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Koska valvontaviranomainen ei yksilöi esittämiään epäkohtia, on niihin mahdoton ottaa kantaa tai antaa riittävää selvitystä asian oikaisemiseksi. Tämä valvontaviranomaisen menettelytapa ei myöskään edesauta asian jatkoselvittämistä. Valvontaviranomaisen tehtävä olisi kuitenkin lainsäädännön ja Ympäristöministeriön ohjeiden mukaankin mm. huolehtia ”rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta”.

Päätöksissä esitettyjä katselmuksia ei ole vastaavan työnjohtajan näkökulmasta / tehtäviin liittyen laiminlyöty. Perustelut ja selvitys katselmuksiin liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6).

Päätöksissä esitettyyn kohtaan ”huoneistossa asutaan jatkuvaluonteisesti” on otettu kantaa / annettu selvitys keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6).

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Yhteenveto

Lupajaoston päätökset ovat lähtökohtaisestikin vääriä / virheellisiä useastakin syystä. Ne perustuvat alun perin keskeytysmääräyksessä 4.9.2025 esitettyihin useisiin virheellisiin väittämiin. Lisäksi ne tarkoittavat käytännössä sitä, että luparakennusvalvontaviranomainen katsoo vastaavan työnjohtajan olevan vastuussa kaikista **kiinteistöosien omistajien omavaltaisista toimenpiteistä**. Siis niistäkin, joihin hän ei voi kohtuudella tai lainkaan vaikuttaa. Näin asia ei saa / voi yleisen oikeustajunkaan mukaan olla.

Sen lisäksi, että päätökset ovat lainvastaisia (perusteltu kohdassa ”Vaatimusten perustelut”), ne ovat myös usealta kohdin perusteluiltaan / sisällöltään ympäristöministeriön ohjeiden (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) vastaisia. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole huomioinut oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liite 3 ja 5) kyseiseen ohjeeseen esitettyjä viittauksia millään tavalla. Hallinto-oikeuden tulisi ottaa kantaa siihen, olisiko viranomaisen syytä noudattaa kyseisiä ohjeita, ja miltä osin, tähän tapaukseen liittyen.

Valituksen tekeminen ja esitettyjen vaatimusten esittäminen on välttämätöntä edellä kohdassa ”Vaatimusten perustelut” esille tuotujen seikkojen lisäksi myös siksi, että niillä on oleellinen merkitys mahdollisesti myöhemmin esille tulevissa, mm. rakennushankkeen sisäisissä, vahingonkorvausvaatimusasioissa.

Valittaja varaa mahdollisuuden, mm. päätöksen tietoon saamisen viivästymisen perusteella, täydentää valitusta esim. perusteluiden osalta.

Liitteet (pääosin aikajärjestyksessä)

Liite 1 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124 § 16.12.2025 (VD/8226/10.03.00.03/2025), vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Liite 2 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123 § 16.12.2025 (VD/8225/10.03.00.03/2025), ulkopuolisen tarkastuksen määrääminen

Liite 3 Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen 20.10.2025, [redacted]

Liite 4 Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen 20.10.2025, [redacted]

Liite 5 Oikaisuvaatimus ulkopuolisen tarkastuksen määräämiseen, 20.10.2025, [redacted]

Liite 6 Vastaavan työnjohtajan selvitys (lisäselvitys) keskeytysmääräykseen 4.9.2025 liittyen 24.9.2025

Liite 7 Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastine keskeytysmääräykseen 4.9.2025 liittyen 10.9.2025 ja 24.9.2025

Liite 8 Päätös vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta 16.9.2025

Liite 9 Päätös ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä 16.9.2025

Liite 10 Korjattu keskeytysmääräys ja saatekirje 14.10.2025

Liite 11 Alkuperäinen keskeytysmääräys 4.9.2025 (VD/5899/10.03.00.10/2025)

Liite 12 S-posti rakennusvalvontaviranomaiselle 16.12.2025; tiedustelu ja lisäselvitys (todiste vastaavan työnjohtajan antamasta ohjeistuksesta ja asian kulusta käyttöönottoon liittyen)

Helsingin hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi
029 56 42 000



Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025
- ulkopuolisen tarkastuksen määräys

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025
- vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025
- erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Kaikki kolme valitusta tulee käsitellä yhdessä, kaikkiin on yhteiset perustelut.

Valittajat As Oy Vantaan Otavantie 5B ja
[redacted] hankkeeseen ryhtyneinä

[redacted]
01400 Vantaa

[redacted]

Vaatimukset

1 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025 - ulkopuolisen tarkastuksen määräys
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

2 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

3 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025 - erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

4 Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajille kohtuulliset asianhoitokulut 15750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55500 euroa.

5 Edellä mainitut vaatimukset tulee käsitellä yhdessä hallinto-oikeuteen jo pvm 10.11.2025 jätetyn keskeytysmääräykseen liittyvän valituksen (liite 16) kanssa. Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

6 Vastaavan työnjohtajan erillinen valitus -pvm 20.1.2026 Helsingin hallinto-oikeuteen; Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen, tulee käsitellä näiden asioiden ja valitusten yhteydessä

Perustelut

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökset 123§, 124§ ja 125§ pvm 16.12.2025 ovat kaikki luonteeltaan ennenaikaisia, kohtuuttomia ja ne perustuvat virheellisiin ja valheellisiin kehäpäätelmiin.

Selvyyden vuoksi ja asian käsittelyn helpottamiseksi liitteeksi kiinteistön asemapiirros. Hankkeeseen aiemmin ryhtynyt Asuntoyhtiö Vantaan Otavantie 5 B ei nykyisellään omista kiinteistöstä mitään osuutta. Kiinteistön omistaa kuusi erillistä osaomistajaa, jotka hallinnoivat kiinteistöä hallinnanjakosopimuksen perusteella. Allekirjoittanut edustaa yhtä osaomistajaa ja toimii näinollen vielä hankkeeseen ryhtyneenä asuntojen 5, 6 ja 7 puolesta.

Rakennuksen 1 puolesta (asunnot 1 ja 2) hankkeeseen ryhtyneenä toimii [redacted]

Rakennuksen 2 puolesta toimivat hankkeeseen ryhtyneinä asunto 3 osalta [redacted] ja asunto 4 osalta [redacted]

Rakennuksen 2 asuntoja 3 ([redacted] ja 4 ([redacted]) ei saa sekoittaa rakennuksiin 3 (as 5) ja 4 (as 6 ja 7).

Asiaa ja asioita on selvitetty useissa eri lausunnoissa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan virkamiehille, samoin kuin lupajaostolle. Tästä huolimatta Vantaan rakennusvalvonta on edelleen levittänyt samoja virheellisiä ja valheellisia lausuntojaan vaiheesta toiseen tosiasioista piittaamatta ja oikeudenmukaisuuden unohtaen.

Virkamiesten virkavastuulla tekemiä tekoja, mm. valheellisen ja virheellisen ilmaisun peittely-yritysten vuoksi, tekoja / teot on arvioitava törkeiksi.

Näiden valitusten / vaatimusten käsittelyyn liittyy olennaisesti hallinto-oikeuteen 10.11.2025 jätetty valitus Vantaan kaupungin tekemästä keskeytysmääräyksestä kiinteistölle 92-80-76-4 (otavantie 5B).
Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen (liite 16) Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

Tuossa keskeytysmääräyksessä on valheellisesti ja virheellisesti esitetty vääriä ja perusteettomia väittämiä tuon keskeytysmääräyksen perusteluiksi ja myöhemmin näitä valheellisia ja virheellisiä väittämiä on alettu pitää kehäpäätelmän mukaisesti oikeana totuutena, kun asiaa esitellään / on esitelty lupajaostolle tai toiselle virkamiehelle.

Virkamiehet ovat yrittäneet peitellä toisen virkamiehen tekemiä väärintekoja ja lausumia, sen sijaan että olisi oikaistu virkamiehen tekemät selvät virheet ja puutteellisuudet asioiden käsittelyssä.

Toistaiseksi voitaneen sulkea pois ajatus, että virkamiehet ja virkakoneisto olisivat tyhmiä ja yksinkertaisia, eli jäljelle jää ainoastaan tekojen tahallisuus syystä, että huolimattomuus olisi myös typerää ja tyhmää ja yksinkertaista toimintaa virkakoneistolta tai virkamieheltä.

Tekojen tahallisuuden vuoksi hallinto-oikeuden on arvioitava tehtyjä tekoja törkeinä tekomuotoina.

Keskeytysmääräys

Kiinteistölle on annettu kaksi keskeytysmääräystä. Ensimmäistä on pyytänyt hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja As Oy Vantaan Otavantie 5B vuonna 2022, syystä että rakentaja [redacted] aikoi rakentaa omistamaansa ja hallinnoimaansa kiinteistön osaomistusaluetta hyväksytyn rakennusluvan vastaisesti. Rakennus 1, asunnot 1 ja 2.

[redacted] paikallekutsumana kiinteistöllä on ollut kokous syksyllä 2022, kokouksen osallistujat ovat olleet hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja edustamansa oikeushenkilö, työmaan vastaava työnjohtaja [redacted] ja Vantaan kaupungin rakennustarkastaja Pasi Kivikoski.

[redacted] on tuossa kokouksessa pyytänyt Vantaan kaupungin rakennustarkastajaa Pasi Kivikoskea toimimaan asiassa siten, että rakentaja saadaan noudattamaan lakeja ja asetuksia, syystä että rakentaja ei ollut noudattanut vastaavan työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyneen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Tällä perusteella tätä keskeytysmääräystä pvm 29.9.2022 ei voida käyttää päätösten 123§, 124§ ja 125§ puolustamiseksi tai perusteeksi.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän keskeytyspäätökseen johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta. Teko on katsottava törkeäksi.

Toinen keskeytysmääräys 4.9.2025, on kohdistunut rakennuksiin 2 ja 4 samassa kiinteistössä.

Rakennuksen 4 osalta keskeytysmääräys on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että lupapisteeseen oli jo vuonna 2021 merkitty nuo mainitut muutokset, rakentamista ei ole vuoden 2021 jälkeen jatkettu, ennenkuin ram muutos on siltä osin hyväksytty ja kellarin (teknisen tilan) laajentuminen rakennuksen etuterassin ja varastojen 6 ja 7 alle ei vaadi erillistä naapurin kuulemista, koska maan-alaiset tilat eivät näy naapuriin, eivätkä vie rakennusoikeutta. Rakennuksen 4 kellaritilat eivät ole laajentuneet merkittävästi, eikä laajentumisella ole vaikutusta rakennusoikeudelliseen kerrosalaan. Liite 12 selventää asiaa.(sivut 9-18)

Koko kellari on edelleen rakentamisalan sisällä, eli varsinainen rakennus on varastoineen edelleen kellarin/teknisen tilan yläpuolella, kellaritila ei ole laajentunut rakentamisalan ulkopuolelle.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat ja lupapisteeseen tehdyt merkinnät, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Rakennuksen 2 osalta mainittu keskeytysmääräys pvm 4.9.2025 on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että oikea ja kohtuullinen tapa toimia olisi ollut määrätä uhkasakko rakennuksen 2 omistajille ([redacted] mahdollisen luvattoman asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä rakennuksessa.

Hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja vastaava työnjohtaja [redacted] eivät ole olleet tietoisia, että asunnoissa 3 ja 4 rakennus 2, asutaan luvattomasti, eikä asuntojen/rakennuspaikkojen omistajille ole kukaan antanut erillistä ennenaikaista muuttolupaa. Ks liite 21

Perustuslain ja rakentamislain perusteella kunkin rakennuspaikan omistajalla on mahdollisuus rakentaa ja oleskella omistamallaan kiinteistöllä 24 tuntia vuorokaudessa ja 7 päivää viikossa, kunhan otetaan huomioon aiheutettu melu ja pöly ja ajankohdat sekä turvallisuus ja jopa leiriytyminen omalle kiinteistölle on sallittua ilman erillistä lupaa.

Sensijaan kiellettyä on muuttaa pysyväisluonteisesti asumaan keskeneräiseen huoneistoon/rakennukseen, ennen osittaisen lopputarkastuksen (muuttolupa) pitämistä.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät ole antaneet muuttolupaa tai hyväksyntäänsä asumiseen keskeneräisessä rakennuksessa, samoin kuin ei lupaviranomaisetkaan.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät voi reaaliaikaisesti tai kokoajan valvoa rakentajien tekemisiä ja toimia, vaan valvonta toimii osittain jälkikäteisesti, vaikka ohjeet ja määräykset on annettu etukäteen.

Ainoastaan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarkastaa ja tutkia yksityishenkilön omistama ja perustuslain turvaama kotirauhan alainen kiinteistö tai sen osa. Mainittua lupaa ei ole hankkeeseen ryhtyneellä [redacted] tai vastaavalla työnjohtajalla [redacted]

Keskeytysmääräyksen sijaan Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisten olisi tullut määrätä rakentajille [redacted] välitön uhkasakko pysyväisluonteisen asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä kiinteistössä tarkastuskäynnin 21.8.2025 jälkeen.

Keskeytysmääräyksestä 4.9.2025 oli tehty jo aiemmin oikaisuvaatimus Vantaan rakennusvalvonnalle. Tuossa oikaisuvaatimuksessa vaadittiin viranomaisen asiavirheiden ja valheellisten väittämien itseoikaisua.

Itseoikaisun sijaan Vantaan rakennusvalvonta teki ennenaikaiset, perusteettomat, ja vahinkoa aiheuttavat määräyksensa ulkopuolisesta tarkastuksesta pvm 16.9.2025 sekä vastaavan työnjohtajan luvan peruuttamisesta pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan lupien peruuttamisesta pvm 24.9.2025.

Vastaavalta työnjohtajalta on evättu lupa olla katselmuksissa mukana tai rakennusvalvontaviranomainen ei ollut edes pyytänyt vastaavaa työnjohtajaa katselmuksiin mukaan. Viranomainen on myöhemmin yrittänyt peitellä tehtyä virhettä muuttamalla katselmukset valvontakäynneiksi. Vastaava työnjohtaja ei ole voinut hoitaa omaa työtehtäväänsä viranomaisen suorittaman laiminlyönnin seurauksena. Viranomainen ei tehnyt suoritetuista katselmuksista valvontaraporttia, mikä sekin on tahallinen virhe.

Keskeytysmääräyksessä 4.9.2025 olevat virheelliset ja valheelliset väittämät on kehäpäätelminä otettu "totuutena" mukaan näihin ennenaikaisiin ja perusteettomiin määräyksiin, ulkopuolisen tarkastuksen määräys pvm 16.9.2025, vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 24.9.2025

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Väitteet 123§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.

Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla (rak 4) 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

4.9.2025 on annettu keskeytysmääräys.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

(Ks liite 12 sivulta 9 alkaen sivut 9-18)

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 124§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 125§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Yhteenveto

Vetoamme kaikkeen oheiseen liitemateriaaliin ja asiakirjoihin sekä aiemmin asiassa lausuttuun kokonaisuuden selvittämiseksi.

Vantaalla 20.1.2026

[redacted]
hankkeeseen ryhtynyt

[redacted]
As Oy Vantaan Otavantie 5B
hankkeeseen ryhtynyt

LIITTEET

Liite 1	alkuperäinen keskeytysmääräys 4.9.2025	4 sivua
Liite 2	korjattu keskeytysmääräys ja saatekirje14.10.2025	5 sivua
Liite 3	hankkeeseen ryhtyneen vastine 10.9.2025 ja 24.9.2025	6 sivua
Liite 4	vastaavan työnjohtajan selvitys 10.9.2025 ja lisäselvitys 24.9.2025	6 sivua
Liite 5	Rak 2 as 3 ja 4 omistajien selvitykset 15.9.2025	3 sivua
Liite 6	vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 16.9.2025	3 sivua
Liite 7	määräys ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä pvm 16.9.2025	3 sivua
Liite 8	erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 24.9.2025	4 sivua
Liite 9	oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen pvm 20.10.2025 [redacted]	6 sivua
Liite 10	oikaisuvaatimus ulkopuolisen tarkastajan määräämiseen pvm 17.10.2025 [redacted]	5 sivua
Liite 11	Kantaluvan jatkoaika eli jatkoaikalupa 7.8.2025, selventää hankkeeseen ryhtyneitä	4 sivua

Liite 12	Lupapiste viestiosio, selventää asian sekavaa kokonaiskäsittelyä Vantaan rakennusvalvonnassa, selventää hankkeeseen ryhtyneitä eri rakennusten osalta jne. Rak 4 osalta tärkeimmät viestiosat ovat sivut 9-18	18 sivua
Liite 13	asemapiirros kiinteistöstä 092-80-76-4	1 sivu
Liite 14	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston ote pöytäkirjasta 7.10.2025, keskeytysmääräys 4.9.2025 ja sen käsittely lupajaostossa (mukana muutoksenhakuohje ja valituksen viimeinen jättöpäivä 11.11.2025)	13 sivua
Liite 15	[redacted] lausunto asian käsittelystä viranomaismenettelyn suhteen	5 sivua
Liite 16	Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen, pvm 10.11.2025 keskeytysmääräys 4.9.2025, lupajaoston päätös 7.10.2025	5 sivua
Liite 17	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 18	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025	10 sivua
Liite 19	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 20	Asemapiirros kiinteistöstä Otavantie 5 B A3 koko 092-80-76-4	1 sivu
Liite 21	Vastaavan työnjohtajan sposti 18.6.2025 klo 13.28 rakennuksen 2 omistajille, aiheena tuleva käyttöönotto eli osittainen loppukatselmus ja rakennus 2 as 3 omistajan [redacted] vastaus spostiin 18.6.2025 klo 14.22 - todistaa mm että vastaava työnjohtaja on hoitanut velvollisuutensa asianmukaisesti	3 sivua

9 **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 124 tehdyistä valituksista – vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen / Otavantie 5B**

VD/2871/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö
Helsingin hallinto-oikeus on 13.2.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeuteen tehtyjen valitusten (diaarinumerot 514/03.04.04.04.16/2026 ja 523/03.04.04.04.16/2026) johdosta. Valitukset koskevat lupajaoston 16.12.2025 § 124 tekemää päätöstä, jolla on pysytetty voimassa Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 16.9.2025 tekemä päätös, jolla on peruutettu 18.05.2021 tehtyyn ilmoitukseen LP-092-2021-03536 perustuva hyväksyminen vastaavaksi työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisessa rakennustyössä Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo).

Valituksissa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 124 tekemää päätöstä kumottavaksi. Valitukset sisältävät useita lisävaatimuksia. 12.1.2026 ja 20.1.2026 päivätyt valituskirjelmät (ilman liitteitä) ovat tämän lausunnon liitteinä 1 ja 2.

Lisäksi hallinto-oikeuteen pyydetään toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle 16.2.2026 myönnetyn lisäajan mukaisesti viimeistään 24.4.2026. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätökseen ja päätöksen 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 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 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) tosiasiallisesti 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

hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

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 mukaisessa rakennustyössä Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo). Päätöksen mukaisesti peruuttaminen astui voimaan heti kun se oli vastaavalle työnjohtajalle tiedoksi annettu.

Päätöksen mukaan vastaava työnjohtaja ei ole huolehtinut siitä, että rakennustyötä tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja hän on näin ollen laiminlyönyt vastaavan työnjohtajan tehtävänsä rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisissa rakennustöissä. Päätöstä on perusteltu mm. maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:llä, jonka mukaan vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi päätöksessä on tuotu esiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n (vastaavan työnjohtajan tehtävät) soveltuminen tapaukseen.

16.9.2025 tehtyyn vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen tehtiin kaksi oikaisuvaatimusta, jotka kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.12.2025 § 124 tekemässään päätöksessä hylkäsi ja pysytti peruuttamispäätöksen voimassa.

Jo aiemmin Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto oli pysyttänyt päätöksellään 7.10.2025 § 97 rakennuslupakohteelle LP-092-2016-01439 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 16.9.2025 tehtyyn vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen että 16.12.2025 § 124 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevan päätöksen voimassa pysyttämisestä ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:n mukaisesti rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n 1 momentin mukaan vastaavan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla mm. siitä, että viran-omaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa; rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi ja että rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden takia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava vastaavan työnjohtajan hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisen johdosta tai muusta vastaavasta syystä aihetta. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Kiinteistöllä 92-80-76-4 / Otavantie 5B on rakennus 2:n huoneistojen 3 ja 4 sekä rakennuksen 4 osalta toimittu selkeästi maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 180 §:ssä on tarkoitettu. Kohteessa suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä on havaittu, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistoissa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit. 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 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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 112 e §:n mukaan vastaavaa työnjohtajaa kuullaan tarvittaessa ennen hyväksymisen peruuttamista. Vastaavana työnjohtajana toiminut henkilö on samanaikaisesti toiminut myös hankkeen LP-092-2016-01439 pääsuunnittelijana, ARK-rakennussuunnittelijana sekä RAK-rakennesuunnittelijana, joten hänen voidaan olettaa olleen tietoinen rakennushankkeen tilasta ja rakennustyömaalla suoritetuista toimista. Ottaen lisäksi huomioon rakennusluvan LP-092-2016-01439 rakennuskohteessa viranomaisen suorittamilla valvontakäynneillä todennettu selkeä myönnetyn rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastainen tilanne, ei vastaavan työnjohtajan erillinen kuuleminen ole ollut asiasta päätettäessä välttämätöntä. Hyväksymisen peruuttamispäätös ei myöskään ole ollut vastaavalle työnjohtajalle ennakoimaton, koska jo ennen päätöstä hän on tullut 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen myötä tietoiseksi rakennusvalvonnan viranhaltijoiden valvontakäynneillään tekemistä rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisista havainnoista rakennuslupakohteessa LP-092-2016-01439.

Rakennushankkeeseen LP-092-2016-01439 liittyen on syyskuun 2025 aikana annettu Vantaan rakennusvalvonnassa yhteensä neljä erillistä viranhaltijamääräystä/-päätöstä: 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/-päätökset perustuvat yhteneväiseen (rakentamista koskevan lainsäädännön ja kohteen voimassa olevan rakennusluvan vastaiseen) tapahtumainkuvaukseen/tosiseikastoon. Kyseessä ei ole ollut sellainen hallintolain 25 §:n tarkoittama tilanne, jossa nämä kaikki neljä edellä kuvattua määräystä/päätöstä olisi ollut lainsäädännöllisesti pakko ratkaista samalla kertaa. Mm. rakennustöiden keskeytysmääräystä on muihin määräyksiin/päätöksiin 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.

4.9.2025 annetussa keskeytysmääräyksessä on epähuomiossa käytetty kohteessa suoritetuista valvontakäynneistä ilmaisua katselmus. Rakennushankkeeseen ryhtyvälle (20.1.2026 päivätyn valituskirjelmän allekirjoittajalle) on ennen molempien valvontakäyntien toteuttamista sähköpostilla (18.8.2025 ja 1.9.2025) ilmoitettu, että 21.8.2025 ja 3.9.2025 viran-omaiskäynnit ovat luonteeltaan valvonta-/tarkastuskäyntejä. Kyseessä ei ole ollut maankäyttö- ja rakennuslain 150 §:n tarkoittama viranomaiskatselmus vaan toimenpidepyyntöön liittyvä valvontakäynti. Keskeytysmääräyksessä katselmukseksi merkityn jälkimmäisen valvontakäynnin virheellinen päivämäärä on oikaistu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 7.10.2025 § 97 tekemällä päätöksellä (valvontakäynnin oikea päivämäärä on 3.9.2025).

16.9.2025 tehty päätös vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta ei ole kohtuuton ja se on myös oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Vantaan rakennusvalvonta on ennen vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätöstä pyrkinyt pitkin matkaa opastamaan ja ohjaamaan hanketta ja sen osapuolia. Ohjauksesta huolimatta ongelmia on esiintynyt. Nämä asiat ovat todennettavissa rakennushankkeen LP-092-2016-01439 osalta Lupapisteen viestit-osion viesteistä ja keskusteluista (kts. 20.1.2026 päivätyn valituskirjelmän 18-sivuinen liite numero 12). Lupahankkeelle on mm. kaksi erillistä kertaa (29.9.2022, 4.9.2025) jouduttu antamaan rakennustöiden keskeytysmääräys, jotka ovat pysytetty kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksillä (22.11.2022 § 155 ja 7.10.2025 § 97).

16.9.2025 tehty vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva päätös täyttää sisällöllisesti ja perusteluiltaan hallintolain asettamat vaatimukset. Päätöksestä ilmenee mm. yksilöity tieto päätöksen sisällöstä ja päätöksen perusteluissa on ilmoitettu ne seikat ja selvitykset, jotka ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittu sovelletut säännökset. Ennen päätöksen tekemistä vallitsevaa tilannetta on hallintolain edellyttämin tavoin selvitetty ja suoritettu mm. kaksi eri valvontakäyntiä kohteessa.

20.1.2026 päivätyssä valituksessa on vaadittu, että Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajalle asianhoitokuluja 15 750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55 500 euroa. Nämä vaatimukset kiistetään perusteettomina ja yksilöimättöminä kuin myös määriltään.

Lisäksi 20.1.2026 päivätyssä valituksessa annetaan valittajan toimesta ymmärtää, että kullakin kiinteistön 92-80-76-4 osaomistajista olisi toisista osaomistajista riippumaton oikeus hakea rakentamista koskevia lupia ja toimia hankkeeseen ryhtyvänä oman hallinnanjakoalueensa osalta. 11.5.2021 päivätyn kiinteistöä 92-80-76-4 koskevan hallinnanjakosopimuksen kohdan 16 mukaisesti asia ei kuitenkaan ole näin. Kyseinen hallinnanjakosopimus on pyynnöstä toimitettu Helsingin hallinto-oikeudelle 13.2.2026.

Edellä lausutun perusteella valitukset tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liitteet: 1) 12.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle
2) 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

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

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

029-564 2000
helsinki.hao@oikeus.fi

Valittaja [redacted]

Asia **Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksistä 16.12.2025 (124 § ja 123 §)**

Päätös (jota valitus koskee) Päätös A:
Vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen 16.12.2025 kiinteistöön 092-080-0076-0004 liittyen (124 §), VD/8226/10.03.00.03/2025 (lupatunnus LP-092-2016-01439, työnjohtajan asiointitunnus LP-092-2021-03536).

Päätös B:
Ulkopuolisen tarkastuksen määräys 16.12.2025 samaan kiinteistöön liittyen (123 §), VD/8225/10.03.00.03/2025)

Valitus koskee **ensisijaisesti päätöstä A**. Päätös B:tä koskeva valitus on lisätty toissijaisena mukaan tähän valitukseen, koska se liittyy perusteluineen olennaisesti asiakokonaisuuteen. Päätös B:tä koskeva valitus tulee käsitellä, mikäli sille ei ole juridista estettä.

Päätöksen tiedoksisaanti Päätöksen tekijä ei ole toimittanut em. päätöksiä valittajalle lainkaan, kyseessä lienee päätöksen tehneen viranomaisen menettelyvirhe. Valittaja on saanut, omatoimisesti selvittämällä, päätöksen tietoonsa viiveellä. Asialla saattaisi olla valituksen tekemisen määräaikaa pidentävä vaikutus.

Vaatimukset

1. **Lupajaoston päätös** (päätös A, liite 1) hylätä oikaisuvaatimukset (liitteet 3 ja 4) ja pysyttää Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama päätös 16.9.2025 (liite 6) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta **tulee kumota**. Näin ollen siis myös **Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin antama päätös** (liite 6) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta **tulee kumota**.

2. Lupajaoston päätös (päätös B, liite 2) ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä tulee kumota.

3. Vantaan rakennusvalvontaviranomainen (tai viranhaltija) on velvoitettava vastaamaan (kirjallisesti), lainsäädännön velvoittamalla ja ympäristöministeriön ohjeidenkin mukaan heille kuuluvien tehtävien edellyttämällä tavalla,

mm. oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025 (liite 3) esitettyihin seuraaviin vaatimuksiin;

3.1 **Keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvät asiat** (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 3)

Määräyksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä ovat ne, kohdan ”Rakennustöiden keskeyttäminen”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan lauseessa; ”Huoneistot 3 ja 4 on rakennettu nykyiseen tilaan ilman rakennusluvassa LP-092-2016-01439 edellytettyjä viranomaiskatselmuksia”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan lauseessa; ”Pyydämme teitä selvitystä siitä, miksi luvassa LP-092-2016-01439 määrätyt katselmukset on laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaiset viranomaiskatselmukset**, joita tarkoitetaan rakennusta 4 koskevassa lauseessa; ”Katselmukset on laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”Selvityspyyntö ja vastine”, **lupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat,** jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää rakennusvalvonnalle”?

3.2 **Päätökseen (liite 8) vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta 16.9.2025 liittyvät asiat** (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 3)

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä tarkasti ottaen ovat ne MRL 122 e §:n mukaiset o**lennaiset** tehtävät / toimenpiteet, joista vastaavan työnjohtajan katsotaan jättäneen huolehtimatta?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

3.3 Päätökseen (liite 9) ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä 16.9.2025 liittyvät asiat (vaatimukset esitetty oikaisuvaatimuksessa 20.10.2025, liite 4)

Päätöksessä esitetyt vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 21.8.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaiset katselmukset**, jotka ”ovat laiminlyöty”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **suunnitelmat**, jotka muutosrakennustyöhön liittyen olisi tullut ”esittää”?
- mitkä ovat ne, kohdan ”valvontakäynti hankkeella 4.9.2025”, **rakennuslupaehtojen mukaisten katselmusten edellyttämät asiakirjat**, jotka olisi tullut ”toimittaa rakennusvalvonnalle”?

3.4 Lupajaoston päätökseen 124 § (päätös A, liite 1) 16.12.2025 liittyvät asiat

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- kohdassa 3.1 mainitut ”keskeytysmääräykseen 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (4 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 21.8.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.3 mainitut asiat / kysymykset (6 kpl).

3.5 Lupajaoston päätökseen 123 § (päätös B, liite 2) 16.12.2025 liittyvät asiat

Päätöksessä esitetyt, vastaavan työnjohtajan tehtäviin liittyvät, väitetyt puutteet / laiminlyönnit tulee yksilöidä ja/tai virheelliset väittämät tulee oikaista, kuten;

- kohdassa 3.1 mainitut ”keskeytysmääräykseen 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (4 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 21.8.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.2 mainitut ”valvontakäyntiin hankkeella 4.9.2025” liittyvät asiat / kysymykset (3 kpl)
- kohdassa 3.3 mainitut asiat / kysymykset (6 kpl).

Asiaan liittyvät aiemmat / muut käsittelyvaiheet

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on tehnyt aiemmin valituksen hallinto-oikeudelle asiaan liittyvästä Vantaan kaupunkiympäristön lupajaoston päätöksestä keskeytysmääräykseen (liitteet 9 ja 10) liittyen. Pyydän ottamaan em. valituksen huomioon tätä valitusta käsiteltäessä / asiaa ratkaistaessa.

Vaatimusten perustelut

Päätökset ovat hallintolain (434/2003) vastaisia, mm. koska ne eivät täytä esim. ko. lain 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Lisäksi päätökset on tehty hallintolain vastaisesti virheellisin perustein ja puutteellisin selvityksin. Ne sisältävät myös vääriä ja perustelemattomia väittämiä. Näiden lisäksi päätökset ovat kokonaisuus huomioiden kohtuuttomia eivätkä ne myöskään ole oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden (Hallintolaki 6 §).

Perusteluja on esitetty tarkemmin mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Perustelut vaatimuskohdittain

Kohta 1, Lupajaoston päätös 124 § (päätös A, liite 1), vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Kyseessä ei ole MRL 122 §:n ja ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) mukainen ”olennainen laiminlyönti tai muu vastaava syy, joka edellyttäisi vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista.

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Kohta 2, Lupajaoston päätös 123 § (päätös B, liite 2), ulkopuolisen tarkastuksen määrääminen

Ulkopuolisen tarkastuksen määräämiseen ei ole tosiasiallista syytä eikä riittäviä laillisia tai ympäristöministeriön ohjeen (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) mukaisia perusteita. Viranomainen pyrkii päätöksellään siirtämään itselleen kuuluvaa työtä (rakentamisen ohjaus ja neuvonta) ulkopuoliselle taholle (rakennushankkeeseen ryhtyvien kustannuksella).

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Kohta 3, Vantaan rakennusvalvontaviranomaiselta velvoitettavat asiat, vastaukset / oikaisut

Kyseisiä laiminlyöntejä, puutteita, asioita tai asiakirjoja ei ole yksilöity tai niiden tarvetta ei ole perusteltu lainkaan. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee esittää yksilöidysti ne puutteet, asiat tai asiakirjat, joita päätöksissä tarkoitetaan. Tämä pyyntö / vaatimus on esitetty jo keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6). Rakennusvalvontaviranomainen ei ole vastannut pyyntöön / vaatimukseen. Se ei esittänyt niitä myöskään kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksiin (liitteet 1 ja 2) yhteydessä (vaikka pyyntö / vaatimus on kirjattu ko. pöytäkirjoihin).

Päätös ei täytä em. osin hallintolain (434/2003) 45 §:n vaatimuksia päätöksen perustelemisesta. Koska valvontaviranomainen ei yksilöi esittämiään epäkohtia, on niihin mahdoton ottaa kantaa tai antaa riittävää selvitystä asian oikaisemiseksi. Tämä valvontaviranomaisen menettelytapa ei myöskään edesauta asian jatkoselvittämistä. Valvontaviranomaisen tehtävä olisi kuitenkin lainsäädännön ja Ympäristöministeriön ohjeiden mukaankin mm. huolehtia ”rakentamisen ohjauksesta ja neuvonnasta”.

Päätöksissä esitettyjä katselmuksia ei ole vastaavan työnjohtajan näkökulmasta / tehtäviin liittyen laiminlyöty. Perustelut ja selvitys katselmuksiin liittyen on esitetty keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6).

Päätöksissä esitettyyn kohtaan ”huoneistossa asutaan jatkuvaluonteisesti” on otettu kantaa / annettu selvitys keskeytysmääräykseen 4.9.2025 (liite 10) liittyvässä vastaavan työnjohtajan lisäselvityksessä 24.9.2025 (liite 6).

Tarkempia perusteluja on esitetty mm. vastaavan työnjohtajan selvityksessä 24.9.2025 (liite 6) ja vastaavan työnjohtajan oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liitteet 3 ja 5).

Yhteenveto

Lupajaoston päätökset ovat lähtökohtaisestikin vääriä / virheellisiä useastakin syystä. Ne perustuvat alun perin keskeytysmääräyksessä 4.9.2025 esitettyihin useisiin virheellisiin väittämiin. Lisäksi ne tarkoittavat käytännössä sitä, että luparakennusvalvontaviranomainen katsoo vastaavan työnjohtajan olevan vastuussa kaikista **kiinteistöosien omistajien omavaltaisista toimenpiteistä**. Siis niistäkin, joihin hän ei voi kohtuudella tai lainkaan vaikuttaa. Näin asia ei saa / voi yleisen oikeustajunkaan mukaan olla.

Sen lisäksi, että päätökset ovat lainvastaisia (perusteltu kohdassa ”Vaatimusten perustelut”), ne ovat myös usealta kohdin perusteluiltaan / sisällöltään ympäristöministeriön ohjeiden (Ympäristöministeriön ohje rakennustyön suorituksesta ja valvonnasta, YM5/601/2015) vastaisia. Rakennusvalvontaviranomainen ei ole huomioinut oikaisuvaatimuksissa 20.10.2025 (liite 3 ja 5) kyseiseen ohjeeseen esitettyjä viittauksia millään tavalla. Hallinto-oikeuden tulisi ottaa kantaa siihen, olisiko viranomaisen syytä noudattaa kyseisiä ohjeita, ja miltä osin, tähän tapaukseen liittyen.

Valituksen tekeminen ja esitettyjen vaatimusten esittäminen on välttämätöntä edellä kohdassa ”Vaatimusten perustelut” esille tuotujen seikkojen lisäksi myös siksi, että niillä on oleellinen merkitys mahdollisesti myöhemmin esille tulevissa, mm. rakennushankkeen sisäisissä, vahingonkorvausvaatimusasioissa.

Valittaja varaa mahdollisuuden, mm. päätöksen tietoon saamisen viivästymisen perusteella, täydentää valitusta esim. perusteluiden osalta.

Liitteet (pääosin aikajärjestyksessä)

Liite 1 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124 § 16.12.2025 (VD/8226/10.03.00.03/2025), vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Liite 2 Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123 § 16.12.2025 (VD/8225/10.03.00.03/2025), ulkopuolisen tarkastuksen määrääminen

Liite 3 Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen 20.10.2025, [redacted]

Liite 4 Oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen 20.10.2025, [redacted]

Liite 5 Oikaisuvaatimus ulkopuolisen tarkastuksen määräämiseen, 20.10.2025, [redacted]

Liite 6 Vastaavan työnjohtajan selvitys (lisäselvitys) keskeytysmääräykseen 4.9.2025 liittyen 24.9.2025

Liite 7 Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastine keskeytysmääräykseen 4.9.2025 liittyen 10.9.2025 ja 24.9.2025

Liite 8 Päätös vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta 16.9.2025

Liite 9 Päätös ulkopuolisen tarkastuksen määräämisestä 16.9.2025

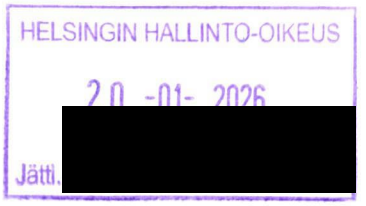
Liite 10 Korjattu keskeytysmääräys ja saatekirje 14.10.2025

Liite 11 Alkuperäinen keskeytysmääräys 4.9.2025 (VD/5899/10.03.00.10/2025)

Liite 12 S-posti rakennusvalvontaviranomaiselle 16.12.2025; tiedustelu ja lisäselvitys (todiste vastaavan työnjohtajan antamasta ohjeistuksesta ja asian kulusta käyttöönottoon liittyen)

Helsingin hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi
029 56 42 000



Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025
- ulkopuolisen tarkastuksen määräys

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025
- vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025
- erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Kaikki kolme valitusta tulee käsitellä yhdessä, kaikkiin on yhteiset perustelut.

Valittajat As Oy Vantaan Otavantie 5B ja
[redacted] hankkeeseen ryhtyneinä

[redacted]
01400 Vantaa

[redacted]

Vaatimukset

1 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025 - ulkopuolisen tarkastuksen määräys
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

2 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

3 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025 - erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

4 Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajille kohtuulliset asianhoitokulut 15750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55500 euroa.

5 Edellä mainitut vaatimukset tulee käsitellä yhdessä hallinto-oikeuteen jo pvm 10.11.2025 jätetyn keskeytysmääräykseen liittyvän valituksen (liite 16) kanssa. Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

6 Vastaavan työnjohtajan erillinen valitus -pvm 20.1.2026 Helsingin hallinto-oikeuteen; Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen, tulee käsitellä näiden asioiden ja valitusten yhteydessä

Perustelut

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökset 123§, 124§ ja 125§ pvm 16.12.2025 ovat kaikki luonteeltaan ennenaikaisia, kohtuuttomia ja ne perustuvat virheellisiin ja valheellisiin kehäpäätelmiin.

Selvyyden vuoksi ja asian käsittelyn helpottamiseksi liitteeksi kiinteistön asemapiirros. Hankkeeseen aiemmin ryhtynyt Asuntoyhtiö Vantaan Otavantie 5 B ei nykyisellään omista kiinteistöstä mitään osuutta. Kiinteistön omistaa kuusi erillistä osaomistajaa, jotka hallinnoivat kiinteistöä hallinnanjakosopimuksen perusteella. Allekirjoittanut edustaa yhtä osaomistajaa ja toimii näinollen vielä hankkeeseen ryhtyneenä asuntojen 5, 6 ja 7 puolesta.

Rakennuksen 1 puolesta (asunnot 1 ja 2) hankkeeseen ryhtyneenä toimii [redacted]

Rakennuksen 2 puolesta toimivat hankkeeseen ryhtyneinä asunto 3 osalta [redacted] ja asunto 4 osalta [redacted]

Rakennuksen 2 asuntoja 3 ([redacted] ja 4 ([redacted]) ei saa sekoittaa rakennuksiin 3 (as 5) ja 4 (as 6 ja 7).

Asiaa ja asioita on selvitetty useissa eri lausunnoissa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan virkamiehille, samoin kuin lupajaostolle. Tästä huolimatta Vantaan rakennusvalvonta on edelleen levittänyt samoja virheellisiä ja valheellisia lausuntojaan vaiheesta toiseen tosiasioista piittaamatta ja oikeudenmukaisuuden unohtaen.

Virkamiesten virkavastuulla tekemiä tekoja, mm. valheellisen ja virheellisen ilmaisun peittely-yritysten vuoksi, tekoja / teot on arvioitava törkeiksi.

Näiden valitusten / vaatimusten käsittelyyn liittyy olennaisesti hallinto-oikeuteen 10.11.2025 jätetty valitus Vantaan kaupungin tekemästä keskeytysmääräyksestä kiinteistölle 92-80-76-4 (otavantie 5B).
Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen (liite 16) Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

Tuossa keskeytysmääräyksessä on valheellisesti ja virheellisesti esitetty vääriä ja perusteettomia väittämiä tuon keskeytysmääräyksen perusteluiksi ja myöhemmin näitä valheellisia ja virheellisiä väittämiä on alettu pitää kehäpäätelmän mukaisesti oikeana totuutena, kun asiaa esitellään / on esitelty lupajaostolle tai toiselle virkamiehelle.

Virkamiehet ovat yrittäneet peitellä toisen virkamiehen tekemiä väärintekoja ja lausumia, sen sijaan että olisi oikaistu virkamiehen tekemät selvät virheet ja puutteellisuudet asioiden käsittelyssä.

Toistaiseksi voitaneen sulkea pois ajatus, että virkamiehet ja virkakoneisto olisivat tyhmiä ja yksinkertaisia, eli jäljelle jää ainoastaan tekojen tahallisuus syystä, että huolimattomuus olisi myös typerää ja tyhmää ja yksinkertaista toimintaa virkakoneistolta tai virkamieheltä.

Tekojen tahallisuuden vuoksi hallinto-oikeuden on arvioitava tehtyjä tekoja törkeinä tekomuotoina.

Keskeytysmääräys

Kiinteistölle on annettu kaksi keskeytysmääräystä. Ensimmäistä on pyytänyt hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja As Oy Vantaan Otavantie 5B vuonna 2022, syystä että rakentaja [redacted] aikoi rakentaa omistamaansa ja hallinnoimaansa kiinteistön osaomistusaluetta hyväksytyn rakennusluvan vastaisesti. Rakennus 1, asunnot 1 ja 2.

[redacted] paikallekutsumana kiinteistöllä on ollut kokous syksyllä 2022, kokouksen osallistujat ovat olleet hankkeeseen ryhtynyt [redacted] edustamansa oikeushenkilö, työmaan vastaava työnjohtaja [redacted] ja Vantaan kaupungin rakennustarkastaja Pasi Kivikoski.

[redacted] on tuossa kokouksessa pyytänyt Vantaan kaupungin rakennustarkastajaa Pasi Kivikoskea toimimaan asiassa siten, että rakentaja saadaan noudattamaan lakeja ja asetuksia, syystä että rakentaja ei ollut noudattanut vastaavan työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyneen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Tällä perusteella tätä keskeytysmääräystä pvm 29.9.2022 ei voida käyttää päätösten 123§, 124§ ja 125§ puolustamiseksi tai perusteeksi.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän keskeytyspäätökseen johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta. Teko on katsottava törkeäksi.

Toinen keskeytysmääräys 4.9.2025, on kohdistunut rakennuksiin 2 ja 4 samassa kiinteistössä.

Rakennuksen 4 osalta keskeytysmääräys on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että lupapisteeseen oli jo vuonna 2021 merkitty nuo mainitut muutokset, rakentamista ei ole vuoden 2021 jälkeen jatkettu, ennenkuin ram muutos on siltä osin hyväksytty ja kellarin (teknisen tilan) laajentuminen rakennuksen etuterassin ja varastojen 6 ja 7 alle ei vaadi erillistä naapurin kuulemista, koska maan-alaiset tilat eivät näy naapuriin, eivätkä vie rakennusoikeutta. Rakennuksen 4 kellaritilat eivät ole laajentuneet merkittävästi, eikä laajentumisella ole vaikutusta rakennusoikeudelliseen kerrosalaan. Liite 12 selventää asiaa.(sivut 9-18)

Koko kellari on edelleen rakentamisalan sisällä, eli varsinainen rakennus on varastoineen edelleen kellarin/teknisen tilan yläpuolella, kellaritila ei ole laajentunut rakentamisalan ulkopuolelle.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat ja lupapisteeseen tehdyt merkinnät, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Rakennuksen 2 osalta mainittu keskeytysmääräys pvm 4.9.2025 on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että oikea ja kohtuullinen tapa toimia olisi ollut määrätä uhkasakko rakennuksen 2 omistajille ([redacted]) mahdollisen luvattoman asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä rakennuksessa.

Hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja vastaava työnjohtaja [redacted] eivät ole olleet tietoisia, että asunnoissa 3 ja 4 rakennus 2, asutaan luvattomasti, eikä asuntojen/rakennuspaikkojen omistajille ole kukaan antanut erillistä ennenaikaista muuttolupaa. Ks liite 21

Perustuslain ja rakentamislain perusteella kunkin rakennuspaikan omistajalla on mahdollisuus rakentaa ja oleskella omistamallaan kiinteistöllä 24 tuntia vuorokaudessa ja 7 päivää viikossa, kunhan otetaan huomioon aiheutettu melu ja pöly ja ajankohdat sekä turvallisuus ja jopa leiriytyminen omalle kiinteistölle on sallittua ilman erillistä lupaa.

Sensijaan kiellettyä on muuttaa pysyväisluonteisesti asumaan keskeneräiseen huoneistoon/rakennukseen, ennen osittaisen lopputarkastuksen (muuttolupa) pitämistä.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät ole antaneet muuttolupaa tai hyväksyntäänsä asumiseen keskeneräisessä rakennuksessa, samoin kuin ei lupaviranomaisetkaan.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät voi reaaliaikaisesti tai kokoajan valvoa rakentajien tekemisiä ja toimia, vaan valvonta toimii osittain jälkikäteisesti, vaikka ohjeet ja määräykset on annettu etukäteen.

Ainoastaan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarkastaa ja tutkia yksityishenkilön omistama ja perustuslain turvaama kotirauhan alainen kiinteistö tai sen osa. Mainittua lupaa ei ole hankkeeseen ryhtyneellä [redacted] tai vastaavalla työnjohtajalla [redacted].

Keskeytysmääräyksen sijaan Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisten olisi tullut määrätä rakentajille [redacted] välitön uhkasakko pysyväisluonteisen asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä kiinteistössä tarkastuskäynnin 21.8.2025 jälkeen.

Keskeytysmääräyksestä 4.9.2025 oli tehty jo aiemmin oikaisuvaatimus Vantaan rakennusvalvonnalle. Tuossa oikaisuvaatimuksessa vaadittiin viranomaisen asiavirheiden ja valheellisten väittämien itseoikaisua.

Itseoikaisun sijaan Vantaan rakennusvalvonta teki ennenaikaiset, perusteettomat, ja vahinkoa aiheuttavat määräyksensa ulkopuolisesta tarkastuksesta pvm 16.9.2025 sekä vastaavan työnjohtajan luvan peruuttamisesta pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan lupien peruuttamisesta pvm 24.9.2025.

Vastaavalta työnjohtajalta on evättu lupa olla katselmuksissa mukana tai rakennusvalvontaviranomainen ei ollut edes pyytänyt vastaavaa työnjohtajaa katselmuksiin mukaan. Viranomainen on myöhemmin yrittänyt peitellä tehtyä virhettä muuttamalla katselmukset valvontakäynneiksi. Vastaava työnjohtaja ei ole voinut hoitaa omaa työtehtäväänsä viranomaisen suorittaman laiminlyönnin seurauksena. Viranomainen ei tehnyt suoritetuista katselmuksista valvontaraporttia, mikä sekin on tahallinen virhe.

Keskeytysmääräyksessä 4.9.2025 olevat virheelliset ja valheelliset väittämät on kehäpäätelminä otettu "totuutena" mukaan näihin ennenaikaisiin ja perusteettomiin määräyksiin, ulkopuolisen tarkastuksen määräys pvm 16.9.2025, vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 24.9.2025

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Väitteet 123§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.

Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla (rak 4) 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

4.9.2025 on annettu keskeytysmääräys.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

(Ks liite 12 sivulta 9 alkaen sivut 9-18)

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 124§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 125§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Yhteenveto

Vetoamme kaikkeen oheiseen liitemateriaaliin ja asiakirjoihin sekä aiemmin asiassa lausuttuun kokonaisuuden selvittämiseksi.

Vantaalla 20.1.2026

[redacted]
hankkeeseen ryhtynyt

[redacted]
As Oy Vantaan Otavantie 5B
hankkeeseen ryhtynyt

LIITTEET

Liite 1	alkuperäinen keskeytysmääräys 4.9.2025	4 sivua
Liite 2	korjattu keskeytysmääräys ja saatekirje14.10.2025	5 sivua
Liite 3	hankkeeseen ryhtyneen vastine 10.9.2025 ja 24.9.2025	6 sivua
Liite 4	vastaavan työnjohtajan selvitys 10.9.2025 ja lisäselvitys 24.9.2025	6 sivua
Liite 5	Rak 2 as 3 ja 4 omistajien selvitykset 15.9.2025	3 sivua
Liite 6	vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 16.9.2025	3 sivua
Liite 7	määräys ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä pvm 16.9.2025	3 sivua
Liite 8	erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 24.9.2025	4 sivua
Liite 9	oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen pvm 20.10.2025 [redacted]	6 sivua
Liite 10	oikaisuvaatimus ulkopuolisen tarkastajan määräämiseen pvm 17.10.2025 [redacted]	5 sivua
Liite 11	Kantaluvan jatkoaika eli jatkoaikalupa 7.8.2025, selventää hankkeeseen ryhtyneitä	4 sivua

Liite 12	Lupapiste viestiosio, selventää asian sekavaa kokonaiskäsittelyä Vantaan rakennusvalvonnassa, selventää hankkeeseen ryhtyneitä eri rakennusten osalta jne. Rak 4 osalta tärkeimmät viestiosat ovat sivut 9-18	18 sivua
Liite 13	asemapiirros kiinteistöstä 092-80-76-4	1 sivu
Liite 14	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston ote pöytäkirjasta 7.10.2025, keskeytysmääräys 4.9.2025 ja sen käsittely lupajaostossa (mukana muutoksenhakuohje ja valituksen viimeinen jättöpäivä 11.11.2025)	13 sivua
Liite 15	[redacted] lausunto asian käsittelystä viranomaismenettelyn suhteen	5 sivua
Liite 16	Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen, pvm 10.11.2025 keskeytysmääräys 4.9.2025, lupajaoston päätös 7.10.2025	5 sivua
Liite 17	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 18	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025	10 sivua
Liite 19	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 20	Asemapiirros kiinteistöstä Otavantie 5 B A3 koko 092-80-76-4	1 sivu
Liite 21	Vastaavan työnjohtajan sposti 18.6.2025 klo 13.28 rakennuksen 2 omistajille, aiheena tuleva käyttöönotto eli osittainen loppukatselmus ja rakennus 2 as 3 omistajan [redacted] vastaus spostiin 18.6.2025 klo 14.22 - todistaa mm että vastaava työnjohtaja on hoitanut velvollisuutensa asianmukaisesti	3 sivua

10 **Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 125 tehdystä valituksesta – erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen / Otavantie 5B**

VD/2872/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö
Helsingin hallinto-oikeus on 13.2.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen (diaarinumero 524/03.04.04.04.16/2026) johdosta. Valitus koskee lupajaoston 16.12.2025 § 125 tekemää päätöstä, jolla on pysytetty voimassa Vantaan rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörin 24.9.2025 tekemä päätös, jolla on peruutettu 13.10.2024 tehtyihin KVV- työnjohtohakemukseen LP-092-2024-05187ja IV-työnjohtoilmoitukseen LP-092-2024-05184 perustuva hyväksyminen KVV- ja IV-työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisessa rakennustyössä Asuinpientalon rakentaminen.

Valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 125 tekemää päätöstä kumottavaksi. Valitus sisältää useita lisävaatimuksia. 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä (ilman liitteitä) on tämän lausunnon liitteenä.

Lisäksi hallinto-oikeuteen pyydetään toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle 16.2.2026 myönnetyn lisäajan mukaisesti viimeistään 24.4.2026. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätökseen ja päätöksen 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 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 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) tosiasiallisesti 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

hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

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 Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo). Päätöksen mukaisesti peruuttaminen astui voimaan heti kun se oli erityisalojen työnjohtajalle tiedoksi annettu.

Päätöksen mukaan erityisalojen työnjohtaja ei ole huolehtinut siitä, että rakennustyötä tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja hän on näin ollen laiminlyönyt erityisalojen työnjohtajan tehtävänsä rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisissa rakennustöissä. Päätöstä on perusteltu mm. maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:llä, jonka mukaan erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi päätöksessä on tuotu esiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n soveltuminen tapaukseen erityisalan työnjohtajan osalta (erityisalan työnjohtajan tehtävät).

24.9.2025 tehtyyn erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen tehtiin yksi oikaisuvaatimus. 29.9.2025 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa peruuttamispäätöksen kohteena ollut erityisalojen työnjohtaja vaati päätöstä kumottavaksi ja hänen hyväksyntänsä KVV- ja IV-työnjohtajaksi saattamista välittömästi uudelleen voimaan. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi 16.12.2025 § 125 tekemällään päätöksellä oikaisuvaatimuksen ja pysytti peruuttamispäätöksen voimassa.

Jo aiemmin Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto oli pysyttänyt päätöksellään 7.10.2025 § 97 rakennuslupakohteelle LP-092-2016-01439 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 24.9.2025 tehtyyn erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen että 16.12.2025 § 125 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevan päätöksen voimassa pysyttämisestä ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksen ja siinä esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. 16.12.2025 § 125 tehdystä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä on Helsingin hallinto-oikeuteen valittanut henkilö, joka ei ole tehnyt asiassa oikaisuvaatimusta. Näin ollen valitus tulee kokonaisuudessaan jättää tutkimatta.

Siltä varalta, että Helsingin hallinto-oikeus päätyy arviossaan toisenlaiseen ratkaisuun, lausutaan lisäksi seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:n mukaisesti rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava kiinteistön vesi- ja viemärilaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n 1 momentin mukaan erityisalan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla mm. siitä, että (oman erityisalan) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa; rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi ja että rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden takia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava erityisalan työnjohtajan hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisen johdosta tai muusta vastaavasta syystä aihetta. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Tapauksessa on suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä havaittu, että rakennusluvan 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 luvattomasti käyttöön ilman, että osittaista loppukatselmusta/loppukatselmusta ja sitä edeltäviä (vielä pitämättä olleita) katselmuksia olisi tehty. KVV- ja IV-katselmukset on pidettävä ennen osittaista loppukatselmusta. Erityisalan työnjohtajana toiminut henkilö ei ole huolehtinut vastuullaan olevien katselmusten oikea-aikaisuudesta. 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. On erityisesti huomioitava, että sama henkilö, jonka osalta erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätös on 24.9.2025 tehty, omistaa asunnon 3 ja on myös omalle nimelleen tehnyt kyseistä asuntoa koskevan osoitteenmuutosilmoituksen Postille.

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. Rakennuksen 4 teknisiin tiloihin on sijoitettu rakennuskohteen kaikkia rakennuksia palvele-via LVI-asennuksia, jotka kuuluvat KVV-/IV-erityisalan työnjohtajan vastuualueelle. Rakennusta 4 ei ole rajattu vastuualueen ulkopuolelle.

Edellinen rakennuskohteen LP-092-2016- 01439 KVV-/IV-työnjohtaja on irtisanoutunut kirjallisesti tehtävästään 23.4.2024. Rakennuskohteelle LP-092-2016- 01439 ei ole Lupapisteen kirjausten mukaan suoritettu ainoatakaan KVV-IV-katselmusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n mukaan erityisalan työnjohtajaa kuullaan tarvittaessa ennen hyväksymisen peruuttamista. Ottaen huomioon rakennusluvan LP-092-2016-01439 rakennuskohteessa

viranomaisen suorittamilla valvontakäynneillä todennettu selkeä myönnetyn rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastainen tilanne, ei erityisalan työnjohtajan erillinen kuuleminen ole ollut asiasta päätettäessä välttämätöntä. Hyväksymisen peruuttamispäätös ei myöskään ole ollut erityisalan työnjohtajalle ennakoimaton, koska jo ennen päätöstä hän on tullut 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen myötä tietoiseksi rakennusvalvonnan viranhaltijoiden valvontakäynneillään tekemistä rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisista havainnoista rakennus-lupakohteessa LP-092-2016-01439.

24.9.2025 tehty erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva päätös täyttää sisällöllisesti ja perusteluiltaan hallintolain asettamat vaatimukset. Päätöksestä ilmenee mm. yksilöity tieto päätöksen sisällöstä ja päätöksen perusteluissa on ilmoitettu ne seikat ja selvitykset, jotka ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittu sovelletut säännökset. Ennen päätöksen tekemistä vallitsevaa tilannetta on hallintolain edellyttämin tavoin selvitetty ja suoritettu mm. kaksi eri valvontakäyntiä kohteessa.

24.9.2025 tehty päätös erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta ei ole myöskään kohtuuton ottaen huomioon todennetut rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisuudet rakennushankkeessa LP-092-2016-01439 sekä KVV-/IV-työnjohtajana toimineen henkilön oma toiminta asiassa.

20.1.2026 päivätyssä valituksessa on vaadittu, että Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajalle asianhoitokuluja 15 750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55 500 euroa. Nämä vaatimukset kiistetään perusteettomina ja yksilöimättöminä kuin myös määriltään.

Edellä lausutun perusteella valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liite: 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

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

Helsingin hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi
029 56 42 000



Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025
- ulkopuolisen tarkastuksen määräys

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025
- vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025
- erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen

Kaikki kolme valitusta tulee käsitellä yhdessä, kaikkiin on yhteiset perustelut.

Valittajat As Oy Vantaan Otavantie 5B ja
[redacted] hankkeeseen ryhtyneinä

[redacted]

[redacted]

Vaatimukset

1 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025 - ulkopuolisen tarkastuksen määräys
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

2 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

3 Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025 - erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen
Tulee peruuttaa tai kieltää tai kumota

4 Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajille kohtuulliset asianhoitokulut 15750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55500 euroa.

5 Edellä mainitut vaatimukset tulee käsitellä yhdessä hallinto-oikeuteen jo pvm 10.11.2025 jätetyn keskeytysmääräykseen liittyvän valituksen (liite 16) kanssa. Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

6 Vastaavan työnjohtajan erillinen valitus -pvm 20.1.2026 Helsingin hallinto-oikeuteen; Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025 - vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen, tulee käsitellä näiden asioiden ja valitusten yhteydessä

Perustelut

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökset 123§, 124§ ja 125§ pvm 16.12.2025 ovat kaikki luonteeltaan ennenaikaisia, kohtuuttomia ja ne perustuvat virheellisiin ja valheellisiin kehäpäätelmiin.

Selvyyden vuoksi ja asian käsittelyn helpottamiseksi liitteeksi kiinteistön asemapiirros. Hankkeeseen aiemmin ryhtynyt Asuntoyhtiö Vantaan Otavantie 5 B ei nykyisellään omista kiinteistöstä mitään osuutta. Kiinteistön omistaa kuusi erillistä osaomistajaa, jotka hallinnoivat kiinteistöä hallinnanjakosopimuksen perusteella. Allekirjoittanut edustaa yhtä osaomistajaa ja toimii näinollen vielä hankkeeseen ryhtyneenä asuntojen 5, 6 ja 7 puolesta.

Rakennuksen 1 puolesta (asunnot 1 ja 2) hankkeeseen ryhtyneenä toimii Marek Toht.

Rakennuksen 2 puolesta toimivat hankkeeseen ryhtyneinä asunto 3 osalta [redacted] ja asunto 4 osalta [redacted]

Rakennuksen 2 asuntoja 3 ([redacted]) ja 4 ([redacted]) ei saa sekoittaa rakennuksiin 3 (as 5) ja 4 (as 6 ja 7).

Asiaa ja asioita on selvitetty useissa eri lausunnoissa Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan virkamiehille, samoin kuin lupajaostolle. Tästä huolimatta Vantaan rakennusvalvonta on edelleen levittänyt samoja virheellisiä ja valheellisia lausuntojaan vaiheesta toiseen tosiasioista piittaamatta ja oikeudenmukaisuuden unohtaen.

Virkamiesten virkavastuulla tekemiä tekoja, mm. valheellisen ja virheellisen ilmaisun peittely-yritysten vuoksi, tekoja / teot on arvioitava törkeiksi.

Näiden valitusten / vaatimusten käsittelyyn liittyy olennaisesti hallinto-oikeuteen 10.11.2025 jätetty valitus Vantaan kaupungin tekemästä keskeytysmääräyksestä kiinteistölle 92-80-76-4 (otavantie 5B).
Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen (liite 16) Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 7.10.2025

Tuossa keskeytysmääräyksessä on valheellisesti ja virheellisesti esitetty vääriä ja perusteettomia väittämiä tuon keskeytysmääräyksen perusteluiksi ja myöhemmin näitä valheellisia ja virheellisiä väittämiä on alettu pitää kehäpäätelmän mukaisesti oikeana totuutena, kun asiaa esitellään / on esitelty lupajaostolle tai toiselle virkamiehelle.

Virkamiehet ovat yrittäneet peitellä toisen virkamiehen tekemiä väärintekoja ja lausumia, sen sijaan että olisi oikaistu virkamiehen tekemät selvät virheet ja puutteellisuudet asioiden käsittelyssä.

Toistaiseksi voitaneen sulkea pois ajatus, että virkamiehet ja virkakoneisto olisivat tyhmiä ja yksinkertaisia, eli jäljelle jää ainoastaan tekojen tahallisuus syystä, että huolimattomuus olisi myös typerää ja tyhmää ja yksinkertaista toimintaa virkakoneistolta tai virkamieheltä.

Tekojen tahallisuuden vuoksi hallinto-oikeuden on arvioitava tehtyjä tekoja törkeinä tekomuotoina.

Keskeytysmääräys

Kiinteistölle on annettu kaksi keskeytysmääräystä. Ensimmäistä on pyytänyt hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja As Oy Vantaan Otavantie 5B vuonna 2022, syystä että rakentaja [redacted] aikoi rakentaa omistamaansa ja hallinnoimaansa kiinteistön osaomistusaluetta hyväksytyn rakennusluvan vastaisesti. Rakennus 1, asunnot 1 ja 2.

[redacted] paikallekutsumana kiinteistöllä on ollut kokous syksyllä 2022, kokouksen osallistujat ovat olleet hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja edustamansa oikeushenkilö, työmaan vastaava työnjohtaja [redacted] ja Vantaan kaupungin rakennustarkastaja Pasi Kivikoski.

[redacted] on tuossa kokouksessa pyytänyt Vantaan kaupungin rakennustarkastajaa Pasi Kivikoskea toimimaan asiassa siten, että rakentaja saadaan noudattamaan lakeja ja asetuksia, syystä että rakentaja ei ollut noudattanut vastaavan työnjohtajan ja hankkeeseen ryhtyneen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Tällä perusteella tätä keskeytysmääräystä pvm 29.9.2022 ei voida käyttää päätösten 123§, 124§ ja 125§ puolustamiseksi tai perusteeksi.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän keskeytyspäätökseen johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta. Teko on katsottava törkeäksi.

Toinen keskeytysmääräys 4.9.2025, on kohdistunut rakennuksiin 2 ja 4 samassa kiinteistössä.

Rakennuksen 4 osalta keskeytysmääräys on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että lupapisteeseen oli jo vuonna 2021 merkitty nuo mainitut muutokset, rakentamista ei ole vuoden 2021 jälkeen jatkettu, ennenkuin ram muutos on siltä osin hyväksytty ja kellarin (teknisen tilan) laajentuminen rakennuksen etuterassin ja varastojen 6 ja 7 alle ei vaadi erillistä naapurin kuulemista, koska maan-alaiset tilat eivät näy naapuriin, eivätkä vie rakennusoikeutta. Rakennuksen 4 kellaritilat eivät ole laajentuneet merkittävästi, eikä laajentumisella ole vaikutusta rakennusoikeudelliseen kerrosalaan. Liite 12 selventää asiaa.(sivut 9-18)

Koko kellari on edelleen rakentamisalan sisällä, eli varsinainen rakennus on varastoineen edelleen kellarin/teknisen tilan yläpuolella, kellaritila ei ole laajentunut rakentamisalan ulkopuolelle.

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat ja lupapisteeseen tehdyt merkinnät, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Rakennuksen 2 osalta mainittu keskeytysmääräys pvm 4.9.2025 on kohtuuton, ennenaikainen, tarpeeton ja perustelematon syystä, että oikea ja kohtuullinen tapa toimia olisi ollut määrätä uhkasakko rakennuksen 2 omistajille ([redacted] mahdollisen luvattoman asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä rakennuksessa.

Hankkeeseen ryhtynyt [redacted] ja vastaava työnjohtaja [redacted] eivät ole olleet tietoisia, että asunnoissa 3 ja 4 rakennus 2, asutaan luvattomasti, eikä asuntojen/rakennuspaikkojen omistajille ole kukaan antanut erillistä ennenaikaista muuttolupaa. Ks liite 21

Perustuslain ja rakentamislain perusteella kunkin rakennuspaikan omistajalla on mahdollisuus rakentaa ja oleskella omistamallaan kiinteistöllä 24 tuntia vuorokaudessa ja 7 päivää viikossa, kunhan otetaan huomioon aiheutettu melu ja pöly ja ajankohdat sekä turvallisuus ja jopa leiriytyminen omalle kiinteistölle on sallittua ilman erillistä lupaa.

Sensijaan kiellettyä on muuttaa pysyväisluonteisesti asumaan keskeneräiseen huoneistoon/rakennukseen, ennen osittaisen lopputarkastuksen (muuttolupa) pitämistä.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät ole antaneet muuttolupaa tai hyväksyntäänsä asumiseen keskeneräisessä rakennuksessa, samoin kuin ei lupaviranomaisetkaan.

Hankkeeseen ryhtynyt tai vastaava työnjohtaja eivät voi reaaliaikaisesti tai kokoajan valvoa rakentajien tekemisiä ja toimia, vaan valvonta toimii osittain jälkikäteisesti, vaikka ohjeet ja määräykset on annettu etukäteen.

Ainoastaan rakennusvalvontaviranomaisella on oikeus tarkastaa ja tutkia yksityishenkilön omistama ja perustuslain turvaama kotirauhan alainen kiinteistö tai sen osa. Mainittua lupaa ei ole hankkeeseen ryhtyneellä [redacted] tai vastaavalla työnjohtajalla [redacted]

Keskeytysmääräyksen sijaan Vantaan kaupungin rakennusvalvontaviranomaisten olisi tullut määrätä rakentajille [redacted] välitön uhkasakko pysyväisluonteisen asumisen lopettamiseksi keskeneräisessä kiinteistössä tarkastuskäynnin 21.8.2025 jälkeen.

Keskeytysmääräyksestä 4.9.2025 oli tehty jo aiemmin oikaisuvaatimus Vantaan rakennusvalvonnalle. Tuossa oikaisuvaatimuksessa vaadittiin viranomaisen asiavirheiden ja valheellisten väittämien itseoikaisua.

Itseoikaisun sijaan Vantaan rakennusvalvonta teki ennenaikaiset, perusteettomat, ja vahinkoa aiheuttavat määräyksensa ulkopuolisesta tarkastuksesta pvm 16.9.2025 sekä vastaavan työnjohtajan luvan peruuttamisesta pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan lupien peruuttamisesta pvm 24.9.2025.

Vastaavalta työnjohtajalta on evättu lupa olla katselmuksissa mukana tai rakennusvalvontaviranomainen ei ollut edes pyytänyt vastaavaa työnjohtajaa katselmuksiin mukaan. Viranomainen on myöhemmin yrittänyt peitellä tehtyä virhettä muuttamalla katselmukset valvontakäynneiksi. Vastaava työnjohtaja ei ole voinut hoitaa omaa työtehtäväänsä viranomaisen suorittaman laiminlyönnin seurauksena. Viranomainen ei tehnyt suoritetuista katselmuksista valvontaraporttia, mikä sekin on tahallinen virhe.

Keskeytysmääräyksessä 4.9.2025 olevat virheelliset ja valheelliset väittämät on kehäpäätelminä otettu "totuutena" mukaan näihin ennenaikaisiin ja perusteettomiin määräyksiin, ulkopuolisen tarkastuksen määräys pvm 16.9.2025, vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 16.9.2025 ja erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen pvm 24.9.2025

Jättämällä tarkoituksellisesti mainitsematta tähän tapahtumaan liittyvät asiat, siihen johtaneet johtaneet syyt ja tapahtumat, on Vantaan kaupungin rakennusvalvonta syyllistynyt Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston tahalliseen erehdyttämiseen tehtyjen päätösten 123§, 124§ ja 125§ osalta.
Teko on katsottava törkeäksi.

Väitteet 123§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.

Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla (rak 4) 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

4.9.2025 on annettu keskeytysmääräys.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

(Ks liite 12 sivulta 9 alkaen sivut 9-18)

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 124§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Väitteet 125§

Katselmus työmaalla 21.8.2025 rakennus 2 asunnot 3 ja 4.
Rakennuslupaan liittyviä katselmuksia ei ole laiminlyöty, eikä ole tehty luvatonta muutosrakennustyötä. Seuraava katselmus olisi ollut osittainen loppukatselmus.

Katselmus työmaalla 4.9.2025; mainittua katselmusta ei ole pidetty 4.9.2025 vaan 3.9.2025, viranomaisen huolimattomuusvirhe.

Katselmuksia ei ole laiminlyöty ja kellarin/teknisen tilan laajentumisesta on tehty asiaankuuluvat merkinnät viranomaisen ylläpitämään järjestelmään, lupapisteeseen. Rakennustyötä on sovittu jatkettavaksi rakennuksen 4 osalta vasta, kun asianmukainen ram-suunnitelma on hyväksytty.

Muutos ei vaadi naapurin hyväksyntää tai muuta erillistä laajennuslupaa.

Rakennushankkeeseen ryhtyvät ja vastaava työnjohtaja ovat huolehtineet siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti.
Rakennus 4 teknisten tilojen kellarin laajennus on merkitty asianmukaisesti viranomaisten järjestelmiin jo vuonna 2021. Kellaritilojen ram-muutos on sovittu hoidettavaksi ja päivitettäväksi ennenkuin rakennustöitä jatketaan rakennuksen 4 osalta. Ram-muutos rakennuksen 4 osalta on kesken ja rakennustöitä ei ole siksi rakennuksen 4 osalta jatkettu.
Keskeytyspäätös on rakennuksen 4 osalta ennenaikainen, perusteeton ja tarpeeton. Kyseessä lienee viranomaisen tahallinen yritys keksiä lisäsyitä perusteettomalle keskeytysmääräykselle.

Yhteenveto

Vetoamme kaikkeen oheiseen liitemateriaaliin ja asiakirjoihin sekä aiemmin asiassa lausuttuun kokonaisuuden selvittämiseksi.

Vantaalla 20.1.2026

[redacted]
hankkeeseen ryhtynyt

[redacted]
As Oy Vantaan Otavantie 5B
hankkeeseen ryhtynyt

LIITTEET

Liite 1	alkuperäinen keskeytysmääräys 4.9.2025	4 sivua
Liite 2	korjattu keskeytysmääräys ja saatekirje14.10.2025	5 sivua
Liite 3	hankkeeseen ryhtyneen vastine 10.9.2025 ja 24.9.2025	6 sivua
Liite 4	vastaavan työnjohtajan selvitys 10.9.2025 ja lisäselvitys 24.9.2025	6 sivua
Liite 5	Rak 2 as 3 ja 4 omistajien selvitykset 15.9.2025	3 sivua
Liite 6	vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 16.9.2025	3 sivua
Liite 7	määräys ulkopuolisen tarkastajan määräämisestä pvm 16.9.2025	3 sivua
Liite 8	erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen päätös 24.9.2025	4 sivua
Liite 9	oikaisuvaatimus vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamiseen pvm 20.10.2025 [redacted]	6 sivua
Liite 10	oikaisuvaatimus ulkopuolisen tarkastajan määräämiseen pvm 17.10.2025 [redacted]	5 sivua
Liite 11	Kantaluvan jatkoaika eli jatkoaikalupa 7.8.2025, selventää hankkeeseen ryhtyneitä	4 sivua

Liite 12	Lupapiste viestiosio, selventää asian sekavaa kokonaiskäsittelyä Vantaan rakennusvalvonnassa, selventää hankkeeseen ryhtyneitä eri rakennusten osalta jne. Rak 4 osalta tärkeimmät viestiosat ovat sivut 9-18	18 sivua
Liite 13	asemapiirros kiinteistöstä 092-80-76-4	1 sivu
Liite 14	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston ote pöytäkirjasta 7.10.2025, keskeytysmääräys 4.9.2025 ja sen käsittely lupajaostossa (mukana muutoksenhakuohje ja valituksen viimeinen jättöpäivä 11.11.2025)	13 sivua
Liite 15	[redacted] lausunto asian käsittelystä viranomaismenettelyn suhteen	5 sivua
Liite 16	Valitus Helsingin hallinto-oikeuteen, pvm 10.11.2025 keskeytysmääräys 4.9.2025, lupajaoston päätös 7.10.2025	5 sivua
Liite 17	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 123§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 18	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 124§ pvm 16.12.2025	10 sivua
Liite 19	Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 125§ pvm 16.12.2025	9 sivua
Liite 20	Asemapiirros kiinteistöstä Otavantie 5 B A3 koko 092-80-76-4	1 sivu
Liite 21	Vastaavan työnjohtajan sposti 18.6.2025 klo 13.28 rakennuksen 2 omistajille, aiheena tuleva käyttöönotto eli osittainen loppukatselmus ja rakennus 2 as 3 omistajan [redacted] vastaus spostiin 18.6.2025 klo 14.22 - todistaa mm että vastaava työnjohtaja on hoitanut velvollisuutensa asianmukaisesti	3 sivua

11 Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 20.1.2026 § 10 tehdystä valituksesta / rakentamislupa Närhitie 12A

VD/2839/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 4.3.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen (diaarinumero 1338/03.04.04.04.16/2026) johdosta koskien Närhitie 12A:n rakentamisluvan pysyttämistä koskevaa lupajaoston päätöstä 20.1.2026 § 10. Valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 123 päätöstä kumottavaksi. Valitus sisältää useita lisävaatimuksia. 17.2.2026 päivätty valituskirjelmä on tämän lausunnon liitteenä.

Hallinto-oikeuteen pyydetään lisäksi toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat sekä karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsemat kiinteistöt (karttaote toimitettu 26.3.2026). Samalla on myös ilmoitettava asiaa rakennusvalvonnassa hoitavan henkilön yhteystiedot. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 24.4.2026. Alkuperäiseen määräpäivään (1.4.2026) on hallinto-oikeus pyynnöstä myöntänyt pidennystä 10.3.2026 saapuneella sähköpostiviestillä.

Närhitie 12A:n rakentamisluvan käsittelyvaiheista

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. Talous-rakennuksen 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).

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi päätöksellään 20.1.2026 § 10 oikaisuvaatimuksen ja pysytti rakentamisluvan voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 24.10.2025 § 780 tehtyyn rakentamislupapäätökseen (asiakirja-aineistoineen), että oikaisuvaatimuksen johdosta 20.1.2026 § 10 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Vantaan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2025 alkaen) 6 luvun 8 §:n mukaan rakennusvalvontapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakentamislain 42–43 §:ssä tarkoite-tuista rakennusluvista mm. silloin, kun lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m²: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 m²:ä ja rakennusta ei ole voimassa olevassa ase-makaavassa 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 rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 24.10.2025 § 780 (LP-092-2025-00818) tekemä päätös on kyseisen viranhaltijapäätöksen 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.

Rakentamislain 63 § 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentissa säädetään, että jollei naapuria 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. Vetoaminen naapurikuulemisessa tapahtuneeseen menettelyvirheeseen tuntuu

valittajien oikeussuojatarpeen näkökulmasta erikoiselta, koska valittajat ovat naapurikuulemisen yhteydessä hyödyntäneet heille rakentamislain 6 luvun 63 §:n 1 momentin mukaisesti kuuluvaa mahdollisuutta lausua asiassa.

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 (Närhitie 12A) 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 092-404-0002-0217 rajasta. Talousrakennuksen etäisyys rajasta on asemapiirroksen mukaan kaksi (2) metriä. Kyseisen naapurikiinteistön omistajalta 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. Valituksessa esitetty väite siitä, että nämä asiat olisi tullut ratkaista rakentamislain 57 §:n tarkoittamassa poikkeamislupamenettelyssä on väärä, eikä perustu lakiin.

Rakentamislupahakemukseen on liitetty Vantaan rakennusjärjestysmääräyksen (8 § 2 mom.) edellyttämä pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Pintavaaituskartan 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. Valituksessa 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 ole-vaan ympäristöön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Suunnitelman mukaisella toteutuksella myös pihamaan korkeusasema sopeutetaan asianmukaisesti olemassa olevan ympäristön ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin 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. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä esitetyssä hulevesisuunnitelmassa/-järjestelyssä Närhitie 12A:n rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdetaan suljetussa järjestelmässä putkessa viivytyssäiliöön, josta ylivuoto ohjataan putkea pitkin lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön 92-404-2-8 välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin Tussinkoskeen (Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille. Naapurikiinteistön omistajalta on saatu tähän kirjallinen suostumus. Lupakohdekiinteistön rajoille toteutetaan hulevesipainanteet pintavesille. Valituksen tekijöiden osin omistaman kiinteistön (Närhitie

10) puoleisella rajalla on jo aiemmin ollut hulevesipainanne. Hulevesipainanteet sijaitsevat rakennuslupakohdekiinteistön Närhitie 12A 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 tuolloin ehdollisesti hyväksytty, mutta lopullinen hyväksyntä on jätetty odottamaan naapurikiinteistöltä 92-404-2-8 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 muu-toin 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. Valituksen tekijöiden osaomistuksessa olevan naapurikiinteistön (Närhi-tie 10) 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 valituksen tekijöille valituksessa esiintuotua yksityisyyden menetystä, tontin arvon alenemista tai kiinteistön rakentamisen vaikeutumista. Muiltakin osin rakennuskohde täyttää rakentamislain 5 luvun 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

Valitus sisältää lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen sekä viranomaistoiminnan kanteluperusteisiin kytkeytyviä vaatimuksia ja väitteitä. Näihin ei lausunnossa ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa.

Edellä esitetyillä perusteilla valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liite:
- 17.2.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

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

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

VALITUS

Valittajat

[redacted]
00560 Helsinki
Sähköpostiosoite: [redacted]

Vastaaja

Vantaan kaupunki / Rakennusvalvonta
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

1. Päätös, johon muutosta haetaan

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin päätös 24.10.2025 (§ 780, rakentamislupa LP-092-2025-00818, Närhitie 12 A) sekä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös, joka on saatettu valittajien tietoon 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22).

2. Vaatimukset

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus:

1. kumoaa rakentamisluvan LP-092-2025-00818
2. kumoaa Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen 20.1.2026 (§ 10)
3. palauttaa asian Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi siten, että hankkeen poikkeamistarve (erityisesti tontin korotus ja siihen kiinteästi liittyvät naapurivaikutukset) käsitellään ensin erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti, ja vähäisen poikkeamisen edellytykset (59 §) arvioidaan nimenomaisesti; naapurit kuullaan rakentamislain 64 §:n ja hallintolain 34 §:n mukaisesti henkilökohtaisesti silloin, kun asianosaiset ovat yksilöitävissä sekä hankkeen vaikutukset (korkeusasema/vaikutuskorkeus, hulevesien hallinta ja vaikutus valittajien asemakaavan mukaiseen rakentamiseen) selvitetään hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla ja perustellaan hallintolain 45 §:n mukaisesti
4. kieltää täytäntöönpanon rakentamislain 179–180 §:n nojalla, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Täytäntöönpanokielto on välttämätön, koska tontin korotus ja maanmuokkaus (1,6–2,15 m) rajan tuntumassa muuttaisi pysyvästi maaston korkeussuhteita, hulevesien valumareittejä sekä valittajien tontin rakennettavuutta (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Rakennusluvan täytäntöönpano aiheuttaisi

peruuttamattomia muutoksia: Mahdollinen myöhempi purkaminen tai palauttaminen ennalleen vaatisi mittavia maanrakennustöitä, jotka aiheuttaisivat valittajille kohtuutonta haittaa ja kustannuksia. Kielto on siten välttämätön tehokkaan oikeussuojan turvaamiseksi (rakentamislaki 179–180 §).

3. Valituksen keskeinen peruste

Valittajilla on tavoitteena halkoa kiinteistö ja rakennuttaa alempana sijaitsevaan osaan paritalo. Valittajien kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että ajoväylä sijoittuu naapurin rajaa seuraillen ja asuinrakennus (paritalo) alapihalle, naapurin kiinteistön alapuolelle.

Valittajia ei ole kuultu poikkeuslupavaiheessa rakennushankkeen keskeisestä poikkeamistarpeesta, joka koski tontin merkittävää korottamista, eikä heille ole varattu mahdollisuutta esittää näkemyksiään tämän poikkeaman vaikutuksista (hallintolaki 34 § ja rakentamislaki 64 §; Liitteet 8 ja 8.1). Poikkeuslupapäätöksessä korotuksen tasoa eikä sen vaikutuksia naapureihin ole määritelty tai arvioitu. Sen sijaan tontin korotus on siirretty ratkaistavaksi rakennuslupavaiheeseen, jossa se on hyväksytty ilman uutta poikkeamisharkintaa ja ilman naapureiden kuulemista.

Rakennushankkeessa hyväksytty tontin korotus ja siihen kiinteästi liittyvät ratkaisut, kuten korotetun terassin ja asuinrakennuksen todellinen vaikutuskorkeus ja niiden sijoittuminen lähelle rajaa sekä hulevesien ohjautuminen valittajien alempana sijaitsevalle tontille, muodostavat kokonaisuuden, jota ei voida pitää rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena. Kyse ei ole yksittäisistä teknisistä ratkaisuista vaan poikkeamiskokonaisuudesta, joka muodostuu tontin korotuksesta, rakennuksen ja terassin todellisesta vaikutuskorkeudesta, rajaläheisestä sijoittumisesta sekä hulevesien tosiasiallisesta purkautumisesta valittajien kiinteistön suuntaan (Liitteet 6, 6.1, 7 ja 15). Tätä kokonaisuutta ei ole arvioitu missään menettelyvaiheessa rakentamislain 57 §:n mukaisena poikkeamisena, eikä sen vaikutuksia ole selvitetty naapureihin kohdistuvina yhteisvaikutuksina. Poikkeamien merkittävyyttä osoittaa erityisesti vaikutusten laajuus: ne aiheuttavat rakentamis-lain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa ja estävät valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä (paritalon ja ajotien rakentaminen, viihtyisä asuminen).

Tämä poikkeamiskokonaisuus on käsitelty rakennusluvassa väärässä menettelyjärjestyksessä. Koska poikkeama ei täytä vähäisen poikkeamisen edellytyksiä (59 §), se olisi tullut käsitellä erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti, jossa naapureiden kuuleminen on pakollista (64 §). Poikkeamiskokonaisuuden siirtäminen rakentamislupaan ilman tätä menettelyä rikkoo lainmukaista menettelyjärjestystä sekä hallintolain 6 §:ssä säädettyä hyvän hallinnon periaatetta.

Lisäksi viranomainen ei ole täyttänyt hallintolain 31 §:n mukaista selonottovelvollisuutta hankkeen vaikutuksista valittajien kiinteistöön. Rakennusluvan yhteydessä ei ole selvitetty tontin korotuksen, rakennuksen todellisen vaikutuskorkeuden, korotetun terassin eikä hulevesijärjestelyjen yhteisvaikutuksia, eikä sitä, miten nämä ratkaisut vaikuttavat valittajien kiinteistön

asemakaavan mukaiseen käyttöön. Näitä vaikutuksia ei ole arvioitu poikkeamiskokonaisuutena missään menettelyvaiheessa.

Valittajat ovat lisäksi tarkistuttaneet lupapiirustukset ulkopuolisen arkkitehdin Peik Cygnelin toimesta. Tämän perusteella valittajien johtopäätökset rakennuksen korkeussuhteista, tontin korotuksen vaikutuksista, hulevesipainanteiden sijainneista sekä rakennuksen rajaläheisestä sijoittumisesta ovat linjassa toimitetun piirustusaineiston kanssa (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Tästä huolimatta viranomainen ei ole edellyttänyt lisäselvityksiä eikä arvioinut vaikutuksia uudelleen hallintolain 31 §:n mukaisesti.

Edellä kuvatun menettelyn seurauksena valittajilta on poistettu tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa hankkeen keskeisiin ratkaisuihin oikeassa menettelyvaiheessa, eikä tätä oikeusturvavajetta ole korjattu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston hylätessä valittajien oikaisuvaatimuksen. Tämä menettely täytä hallintolain 6 §:n mukaisia hyvän hallinnon vaatimuksia eikä hallintolain 45 §:n mukaista perusteluvelvollisuutta. Ratkaisut eivät ole vähäisiä, koska ne yhdessä muuttavat rakennuksen korkeutta, sijoittumista ja ympäristövaikutuksia tavalla, joka olennaisesti estää valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä, mahdollisuutta rakentaa alapihalle paritalo ja ajotie sekä käyttää kiinteistöä kaavan edellyttämällä tavalla asumiseen. Tämä menettely aiheuttaa heille huomattavaa haittaa, kuten hulevesien kulkeutuminen valittajien kiinteistön puolelle (rakentamislaki 138 §) eikä valittajilla ei ole ollut mahdollisuutta tulla kuulluksi näistä poikkeamaluonteisista ratkaisuista missään menettelyvaiheessa.

Edellä kuvatut menettelyvirheet eivät ole luonteeltaan muodollisia, vaan ne koskevat hankkeen keskeisiä ratkaisuja. Kun näitä ratkaisuja ei ole käsitelty poikkeamismenettelyssä, nämä menettelyvirheet ovat olennaisia ja omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön, koska juuri poikkeamiskokonaisuuden (tontin korotus ja siitä seuraavat korkeus- ja hulevesivaikutukset) käsittely oikeassa menettelyssä olisi edellyttänyt naapurivaikutusten arviointia, vaihtoehtoisten toteutustapojen tarkastelua sekä asianosaisille varattavaa tilaisuutta lausua ennen ratkaisua. Kun poikkeamiskokonaisuus on siirretty rakennuslupavaiheeseen ilman erillistä poikkeamisharkintaa ja ilman asianmukaista kuulemista, valittajilta on tosiasiallisesti poistettu mahdollisuus vaikuttaa hankkeen keskeisiin ratkaisuihin oikeassa vaiheessa.

4. Yksilöidyt valitusperusteet

Valituksessa viitataan rakentamislakiin (751/2023), joka on ollut voimassa päätöksentekohetkellä. Kaikki tässä valituksessa esitetyt poikkeamista, kuulemista, sijoittamista, hulevesiä ja naapurihaittaa koskevat vaatimukset perustuvat kyseiseen lakiin sekä hallintolakiin (434/2003) ja julkisuuslakiin (621/1999).

Valittajat katsovat päätöksen lainvastainen ja vaatii sen kumoamista seuraavilla yksilöidyllä perusteilla.

4.1 Kuulemismenettelyt ovat lainvastaisia

(rakentamislaki 64 §, hallintolaki 34 §)

Valittajia ei ole kuultu poikkeamislupavaiheessa asianmukaisesti. Poikkeamismenettelyssä on kuultu vain yksi Närhitie 10 -kiinteistön omistajista, vaikka kiinteistöllä on kolme omistajaa (Liite 10). Poikkeamismenettelyssä toimitetussa kuulemislomakkeessa (Liite 11) on vain yhden omistajan allekirjoitus, eikä [redacted] ole kuultu lainkaan. Näin kuuleminen ei ole kohdistunut kaikkiin asianosaisiin, vaikka omistajatiedot olivat saatavilla (Liite 10). Viranomainen on myöhemmin sähköpostitse todennut, että kuuleminen on katsottu riittäväksi yhden omistajan perusteella (Liitteet 1–2). Menettely rikkoo rakentamislain 64 §:ää ja hallintolain 34 §:ää. KHO:n vakiintuneen käytännön mukaan puutteellinen kuuleminen poikkeamismenettelyssä tekee päätöksestä lainvastaisen ja johtaa sen kumoamiseen, kun asianosaisilla ei ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa (ks. esim. KHO:2003:9)

Rakennuslupavaiheessa käytettiin julkista kuulutusta henkilökohtaisen kuulemisen sijaan (Liite 19), vaikka valittajien omistaja- ja osoitetiedot olivat saatavilla Maanmittauslaitoksen rekistereissä (Liite 10). Menettely rikkoo rakentamislain 64 §:ää ja hallintolain 34 §:ää.

4.2 Poikkeamispäätöstä on täydennetty/korjattu ja kuulemisaineistoa täydennetty päätöksen jälkeen ilman uutta kuulemista

(hallintolaki 50–51 §, rakentamislaki 64 §)

Viranomainen on itse ennakkoon todennut, että poikkeamislupavaiheessa esitetyt suunnitelmat voivat olla alustavia ja että varsinaiset vaikutukset käsitellään rakennuslupavaiheessa (Liitteet 1–2). Tästä huolimatta rakennusluvassa ratkaistuja poikkeamiskysymyksiä ei ole alistettu uuteen kuulemiseen.

Muiden naapureiden suostumukset on hankittu poikkeusluvan jälkeen (Liitteet 18a–b), mutta poikkeamismenettelyä ei ole avattu uuteen käsittelyyn uudelleen, eikä ole arvioitu, edellyttävätkö päätöksen jälkeiset täydennykset uutta kuulemista. Viranomainen on lisäksi viitannut poikkeamispäätökseen tehtyyn hallintolain 51 §:n mukaiseen korjaukseen (Liite 3.2), mutta korjauksen ja myöhempien suostumusten merkitystä kuulemisoikeuden ja asianosaisten oikeusturvan kannalta ei ole arvioitu. Menettely, jossa päätöksen perusteita tai aineistoa täydennetään olennaisesti jälkikäteen ilman uutta kuulemista, rikkoo rakentamislain 64 §:n mukaista kuulemisvelvollisuutta sekä hallintolain 50 §:n mukaista asiallisen virheen korjaamisen periaatetta, jos päätöstä on muutettu asianosaisen vahingoksi.

4.3 Poikkeamiskokonaisuus on käsitelty väärässä menettelyjärjestyksessä

(rakentamislaki 57 §, 59 § ja 64 §, hallintolaki 6 § ja 45 §)

Rakennushankkeen keskeinen lähtökohta, tontin korotus, on tunnistettu poikkeamislupavaiheessa, mutta jätetty ratkaisematta ja siirretty rakennuslupaan. Tämän seurauksena poikkeamiskokonaisuus (tontin korotus, rakennuksen ja terassin todellinen vaikutuskorkeus, rajaläheinen sijoittuminen sekä hulevesien tosiasiallinen purkautuminen valittajien suuntaan) on käsitelty

väärässä menettelyjärjestyksessä ilman rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamisharkintaa ja ilman rakentamislain 64 §:n mukaista kuulemista (Liitteet 6, 6.1 ja 8.1).

Koska kokonaisuus ei täytä rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettua vähäisen poikkeamisen edellytystä, se olisi tullut käsitellä erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti. Poikkeamisen vähäisyyttä ei tule arvioida yksittäisenä mittana tai kohtana, vaan kokonaisuutena, jossa tontin korotus rajan tuntumassa, terassin ja rakennusmassan sijoittuminen sekä hulevesijärjestelyt muodostavat yhteisvaikutuksen naapurikiinteistöön (ks. esim. KHO:2022:90) Tässä hankkeessa korotus on metriluokkaa (1,6–2,15 m) ja se kytkeytyy suoraan naapurin suuntaan kohdistuvaan vaikutuskorkeuteen sekä hulevesien tosiasiallisiin valumareitteihin (Liitteet 6, 6.1, 7 ja 15). Kokonaisuus ei täytä 59 §:n vähäisen poikkeamisen edellytyksiä, vaan edellyttää erillistä poikkeamislupaa (57 §), jossa naapurikuuleminen on pakollista. Menettely, jossa poikkeamiskokonaisuus paloitellaan tai siirretään vähäisempään menettelyyn, rikkoo hallintolain 6 §:n mukaista suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta. Viranomainen ei ole myöskään perustellut vähäisyyttä lainkaan kokonaisuutena, mikä rikkoo hallintolain 45 §:n perusteluvelvollisuutta.

4.4 Lupapiirustukset ovat keskenään ristiriitaisia ja vaikutusten arvioinnin kannalta epäselviä

(hallintolaki 31 § ja 45 §)

Asemapiirroksen ja julkisivupiirustusten välillä on ristiriitaisuuksia hulevesipainanteiden sijainnin osalta. Lupaharkinnassa käytetty piirustusaineisto sisältää keskenään ristiriitaisia korkeusasemia, minkä vuoksi hankkeen todellisia korkeussuhteita ei ole voitu arvioida luotettavasti.

Asemapiirroksessa terassin kohdalla maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty +49,95. Samassa asemapiirroksessa rakennuksen takapihan puolella täyttöjen jälkeinen pihataso on merkitty tasolle +47,08 (Liite 6). Pintavaaituksen mukaan valittajien kiinteistön takarajan läheisyydessä maanpinta on tasolla noin +45,47 ja terassin kohdan yläpuolella +48 (Liite 15). Julkisivupiirustuksessa maanpinnan korkeus on esitetty katkoviivalla, joka sijoittuu selvästi alle +47,8-tason eikä vastaa pintavaaituksen lukemaa +48 (Liite 6.1). Näitä ristiriitoja ei ole käsitelty lupapäätöksessä, eikä päätöksessä ole yksilöity, mihin piirustukseen tai mittauspisteisiin viranomaisen käyttämät korkeustulkinnat perustuvat.

Julkisivupiirroksessa hulevesipainanne ulottuu valittajien kiinteistön puolelle, kun taas asemapiirroksessa se on esitetty eri sijaintiin (Liitteet 6 ja 6.1). Lisäksi yksi hulevesipainanne ei piirustusten mukaan johda hulevesisäiliöön. Päätös ei täytä hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta eikä 45 §:n mukaista perusteluvelvollisuutta.

4.5 Rakennusluvassa on ratkaistu poikkeamiskysymyksiä ilman poikkeamismenettelyä

(rakentamislaki 57 § ja 59 §)

Rakennusluvassa on hyväksytty tontin korotus (1,6–2,15 m) ja sen seurauksena korotetun terassin ja asuinrakennuksen vaikutuskorkeus lähellä rajaa. Lisäksi rakennusluvassa on hyväksytty

ratkaisuja, kuten paloturvaetäisyys asuinrakennuksen ja autokatoksen välillä ja autokatos on rakennusalan ulkopuolella, joita poikkeamispäätös ei kata poikkeamiskokonaisuutena arvioituna (Liitteet 6, 6.1 ja 8.1). Kun kyse ei ole vähäisestä poikkeamisesta, menettely edellyttäisi rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa ja naapureiden kuulemista (rakentamislaki 64 §).

Vähäisyyden arvioinnissa on vakiintuneesti katsottu, että vähäisen poikkeamisen (rakennusluvan yhteydessä) ja erillisen poikkeamispäätöksen rajaa ei voida kiertää käsittelemällä hankkeen olennaisia poikkeamia rakennusluvassa ilman erillistä poikkeamisharkintaa, kuten esimerkiksi KHO:2022:90, jossa poikkeamisen vähäisyyttä arvioitiin kokonaisuutena eikä yksittäisenä teknisenä mittana.

4.6 Vaikutuskorkeutta, korkeusasemaa ja hulevesivaikutuksia ei ole selvitetty

4.6.1 Korotetun terassin ja asuinrakennuksen todellista vaikutuskorkeutta ei ole arvioitu

(hallintolaki 31 § ja 45 §, rakentamislaki 63 § ja 138 §)

Rakennusluvassa rakennuksen korkeutta on arvioitu suhteessa hakijan omaan pihatasoon, mutta rakennuksen todellista vaikutuskorkeutta suhteessa valittajien kiinteistön maanpintaan ei ole selvitetty. Pintavaaituksen perusteella valittajien puoleinen maanpinta on olennaisesti alempana kuin rakennushankkeen tontti (Liite 15), minkä seurauksena rakennuksen ja korotetun terassin yhteisvaikutuksena syntyvä todellinen vaikutuskorkeus on huomattava. Rakennuksen ylin korkeus julkisivupiirustusten mukaan on noin +58,30 (Liite 6.1). Hakijan pihataso on noin +50,0, mutta valittajien kiinteistön maanpinta on tontin takarajan kohdalla pintavaaituksen mukaan tasolla noin +45,10 – +44,75 (Liite 15). Todellinen vaikutuskorkeus valittajien suuntaan ylittää siten 12 metriä ja terassin vähintään 2,1 metriä.

Tätä vaikutuskorkeutta ei ole arvioitu lupaharkinnassa eikä sen merkitystä asumisviihtyvyyteen, näkymä- ja maisemahaittaan, varjostukseen tai yksityisyyteen ole selvitetty. Menettely rikkoo hallintolain 31 §:ää ja rakentamislain 63 §:ää. Esitettyjen korkeusasemien perusteella vaikutus valittajien suuntaan on poikkeuksellisen suuri, ja se on omiaan aiheuttamaan rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Menettelyssä ei ole tuotettu mittauspisteisiin sidottua, naapurin suuntaan kohdistuvaa vaikutuskorkeusvertailua, vaikka juuri tämä on hankkeen haitallisuuden kannalta ratkaisevaa, jolloin viranomainen on laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämisvelvollisuuden, eikä päätöstä ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla.

4.6.2 Korkeusaseman sovittaminen ympäristöön on arvioimatta

(rakentamislaki 44 §)

Rakentamislain 44 § edellyttää, että rakennuksen ja pihan korkeusasema sovitetaan ympäröivään maastoon ja naapurikiinteistöihin. Päätöksessä ei ole esitetty mittauspisteisiin sidottua arviointia siitä, miten rakennuksen ja pihan korkeusasema on sovitettu ympäristöön. Edellä kohdassa 4.6.1 kuvattu vaikutuskorkeus osoittaa, ettei korkeusasemaa ole arvioitu naapurivaikutuksen kannalta

eikä päätöksessä ole yksilöity, mihin mittauspisteisiin viranomaisen korkeustulkinnat perustuvat. Kun korkeusaseman sovittamista ympäröivään maastoon ja naapurikiinteistöön ei ole arvioitu mittauspisteisiin sidotusti, eikä vaikutuskorkeutta alempaan naapuriin ole perustellusti punnittu, menettely rikkoo rakentamislain 44 §:ää sekä hallintolain 31 §:ää.

4.6.3 Hulevesivaikutuksia ei ole selvitetty

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 103 § ja 138 §)

Valittajat ovat naapurikuulemisessa ja oikaisuvaatimuksessa osoittaneet epävirallisen hulevesireitin, jonka kautta hulevedet tosiasiallisesti kulkeutuvat valittajien kiinteistön puolelle (Liitteet 6, 6.1 ja 7). Rakennusluvassa hulevesiä on käsitelty ainoastaan siltä osin kuin vedet johdetaan avo-ojaan toisen naapurin suuntaan ja tältä osin on viitattu kyseisen naapurin suostumukseen (Liite 18a). Lisäksi lupapiirustuksista ilmenee, että yksi hulevesipainanne ei johda hulevesisäiliöön eikä tämän vaikutuksia ole selvitetty.

Koska valittajien suuntaan kohdistuvat hulevesivaikutukset ja epävirallinen valumareitti on jätetty arvioimatta, eikä hulevesien hallintaa ole perusteltu kokonaisuutena, menettely rikkoo hallintolain 31 §:ää. Rakentamislain 103 §:n mukaan hulevesien hallinta on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurille. Tässä tapauksessa hulevesien hallintaa koskeva selvitys on puutteellinen, mikä on omiaan johtamaan rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettuun huomattavaan haittaan. Rakennusluvan edellytyksiä on tältä osin siirretty luvan jälkeiseen vaiheeseen, vaikka hulevesien hallinta on olennainen osa lupaharkintaa ja sen on täytettävä lain vaatimukset jo lupaa myönnettäessä. Menettely rikkoo hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta sekä rakentamislain 103 §:ää ja 138 §:ää, joiden mukaan rakennushankkeesta ei saa aiheutua naapurille haittaa tai huomattavaa haittaa hulevesien vuoksi.

4.6.4 Hakijan rakennushanke estää valittajien asemakaavan mukaista paritalon ja ajoväylän rakentamista

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 44 § ja 138 §)

Valittajilla on tavoitteena halkoa kiinteistö ja rakennuttaa alempana sijaitsevaan osaan paritalo. Valittajien kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että ajoväylä sijoittuu naapurin rajaa seuraillen ja asuinrakennus (paritalo) alapihalle, naapurin kiinteistön alapuolelle. Vaikka kaupungin rakennusvalvonta ei ole vielä erikseen määritellyt paritalon tarkkaa rakennuspaikkaa, asemapiirroksesta ilmenee, että rakennus sijoittuu naapurikiinteistön alapuolelle (Liite 6). Naapurikiinteistön tontin korotus 1,6–2,15 metrillä rajan tuntumassa, korotettu terassi sekä asuinrakennuksen sijoittuminen muodostavat valittajien tontin rajalle useiden metrien korkuisen pengerrys- ja rakennusmassan. Rakennuksen ja terassin yhteisvaikutuksena syntyvä todellinen vaikutuskorkeus valittajien alapihan suuntaan ylittää 12 metriä (Liitteet 6, 6.1 ja 15).

Tämä kokonaisuus kohdistuu juuri siihen rajaan, jonka suuntaisesti ajoväylä ja asemakaavan mukainen paritalo olisi toteutettava. Ylemmältä tontilta alemmalle tontille suuntautuva pintavalunta, hulevesien ohjautuminen sekä jyrkkä korkeusero heikentävät ajoväylän toimivuutta ja

alapihan rakennettavuutta, lisäävät liukkaus- ja routavaurioriskiä sekä muodostavat pysyvän teknisen ja toiminnallisen rasitteen valittajien asemakaavan mukaiselle rakentamiselle.

Naapurihankkeen aiheuttama korkeusero (yli 12 m vaikutuskorkeus), hulevesien ohjautuminen ja pengerrys estävät valittajien tontin asemakaavan mukaisen paritalon sijoittumisen alapihalle sekä ajotien toteuttamisen rajaa seuraillen. Tämä ei ole pelkkä maisema- tai viihtyvyyshaitta, vaan tekninen ja toiminnallinen este, joka heikentää kiinteistön käyttö- ja rakennuskelpoisuutta pysyvästi. Rakentamislain 138 §:n mukaan hankkeesta ei saa aiheutua naapurille huomattavaa haittaa tai kohtuutonta haittaa rakentamiselle. Tätä edellytystä, kuten ei myöskään rakentamislain 44 §:n mukaista soveltuvuutta ympäristöön, ole selvitetty eikä perusteltu, vaikka viranomaisella oli käytettävissään pintavaaitus ja valittajien toimittamat tiedot (Liitteet 15, 7, 16a–b). Viranomainen on siten laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämisvelvollisuutensa.

4.7 Viranomaisella oli ennakkotieto haitoista

(hallintolaki 31 §)

Viranomaisella oli käytettävissään pintavaaitus, valokuvat sekä valittajien toimittama haittaluettelo (Liitteet 7, 15 ja 16a–b). Näistä ilmenevät hankkeen keskeiset vaikutukset valittajien kiinteistöön, kuten korkeuserot, hulevesien kulkeutuminen, asemakaavan mukaisen käytön estyminen ovat omiaan heikentämään kiinteistön käyttö- ja rakentamiskelpoisuutta. Tästä huolimatta vaikutuksia ei ole selvitetty hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla eikä päätöksissä ole esitetty näihin selvityksiin perustuvaa kokonaisarviointia.

4.8 Menettelylliset pyynnöt sivuutettiin

(hallintolaki 6, 7 ja 8 §)

Valittajat ovat pyytäneet asian siirtämistä esihenkilökäsittelyyn ja menettelyvirheiden korjaamista poikkeamaluonteisten ratkaisujen vuoksi (Liitteet 3.1 ja 3.2). Pyyntöön ei ole annettu hallintolain mukaista vastausta, eikä viranhaltijapäätöksen lainmukaisuutta tai mahdollista otto-oikeuden käyttöä ole arvioitu tai siitä ei ole viestitty valittajille ennen asian etenemistä lautakuntaan.

Tällainen passiivisuus rikkoo hallintolain 7 §:n mukaista palveluperiaatetta sekä 8 §:n mukaista neuvontavelvollisuutta. Menettely, jossa asianosaisen perusteltu pyyntö virheellisen menettelyn korjaamisesta sivuutetaan ilman vastausta, on vastoin hallintolain 6 §:ssä säädettyjä hyvän hallinnon perusteita ja se on heikentänyt valittajien tosiasiallisia mahdollisuuksia saada asiansa asianmukaisesti käsitellyksi hallinnon sisällä.

4.9 Lupajaoston hylkäyspäätös (Liite 22) ei ole arvioinut kantelussa yksilöityjä tosiseikkoja

(hallintolaki 31 § ja 45 §, rakentamislaki 64 §, 103 §, 57 §, 44 § ja 138 §)

Valittajat ovat oikaisuvaatimuksessa ja sitä edeltäneessä kantelussa yksilöineet useita konkreettisia tosiseikkoja sekä toimittaneet niitä koskevat asiakirjat. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston hylkäyspäätöksessä näitä seikkoja ei ole kuitenkaan arvioitu tai ne on hyväksytty ilman lain edellyttämää selvittämistä ja perustelua.

Kantelussa yksilöity tosiseikka	Liitteet	Lupajaoston hylkäyspäätöksen käsittely ja virheen olennaisuus
Valittajia ei kuultu poikkeuslupavaiheessa	8, 8.1	Poikkeusluvan kuulemista ei arvioitu lainkaan. Virhe on olennainen ja omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön, koska kuuleminen olisi mahdollistanut tontin korotuksen tason ja sijoittumisen arvioinnin ennen rakennuslupaa.
Rakennusluvassa käytettiin kuulutusta henkilökohtaisen kuulemisen sijaan, vaikka omistajat olivat yksilöitävissä	10, 19	Menettely hyväksyttiin ilman yksilöityä perustelua. Virhe on olennainen, koska lähinaapureita koskevassa hankkeessa ei toteutettu tosiasiallisesti vaikuttavaa kuulemista (rakentamislaki 64 §).
Epävirallinen hulevesireitti valittajien tontille	6, 6.1, 7	Käsitelty vain avo-ojaan johtaminen toiselle naapurille; valittajiin kohdistuvia vaikutuksia ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska hulevesien todellinen valumareitti jäi selvittämättä.
Julkisivupiirroksessa hulevesipainanne ulottuu naapurikiinteistön puolelle; asemapiirroksessa eri sijainti	6, 6.1	Ristiriitaa eikä mahdollista rajanylitystä arvioitu. Virhe estää luotettavan lupaharkinnan ja on omiaan vaikuttamaan päätökseen.
Yksi hulevesipainanne ei johda hulevesisäiliöön	6, 6.1	Ei käsitelty. Virhe on olennainen, koska hulevesien hallinnan kokonaisuus jää ratkaisematta. (rakentamislaki 103 §).
Poikkeusluvasta puuttuu tontin korotuksen taso ja poikkeamiskriteerien arviointi	8.1	Poikkeusluvan sisältöä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska korotuksen mittaluokkaa ei ole koskaan harkittu poikkeamismenettelyssä (rakentamislaki 57 §).
Rakennusluvassa hyväksytty ratkaisuja, joita poikkeuslupa ei kata (tontin korotus, terassin ja rakennuksen korkeus, hulevesiratkaisut, autokatos rakennusalan ulkopuolella, paloturvaetäisyys)	6, 6.1	Toimivallan ylittämistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska poikkeamiskokonaisuus ratkaistiin väärässä menettelyjärjestyksessä.
Viranomaisella ennakkotieto haitoista (pintavaaitus, valokuvat, haittaluettelo)	7, 15, 16a–b	Selvittämisvelvollisuuden täyttymistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska käytettävissä ollut aineisto jätettiin hyödyntämättä lupaharkinnassa (hallintolaki 31 §).
Poikkeuslupaa täydennetty lainvoimaisena naapurin suostumuksilla	18a–b	Hallintolain 50 §:n soveltamista ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska hyväksymisperusteita täydennettiin ilman uutta kuulemista.
Rakennuksen ja pihan korkeusaseman sovittaminen ympäristöön puuttuu (RL 43 §)	6, 6.1, 15	Viitattu yleisesti “maltillisiin” korotuksiin, mutta ei yksilöity mittauspisteitä eikä arvioitu rakennuksen ja terassin yhteisvaikutusta alempaan tonttiin. Virhe estää rakennuslain 44 §:n mukaisen harkinnan.

Rakennusluvan edellytyksiä siirretty luvan jälkeiseen vaiheeseen (hulevesien selvitys)	useat	Lupaharkinta perustuu keskeneräisiin selvityksiin. Virhe on olennainen, koska hulevesien vaikutuksia ei voida ratkaista luvan jälkeen.
Hanke estää valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä (paritalo, ajoväylä, alapihan käyttö)	6, 6.1, 7, 15	Kaavanmukaisen käytön estymistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska kyse ei ole pelkästä maisemahaitasta vaan rakennettavuuden heikkenemisestä (rakentamislaki 138 §).
Päätökset eivät perustu koottuun ja dokumentoituun vaikutusarvioon (HL 31 ja 45 §)	4–5, 6, 6.1, 7, 15	Poikkeamis- ja rakennuslupapäätöksistä puuttuvat erillinen poikkeamisharkinta, vaikutuskorkeusvertailu ja hulevesien kokonaisarvio. Virhe on olennainen, koska lupaharkinta ei perustu yksilöityyn selvitysaineistoon (hallintolaki 45 §).

4.10 Päätöksistä puuttuvat selvitykset ja niihin liittyvät liitteet

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 44 §, julkisuuslaki 14, 16 ja 17 §)

Poikkeamispäätöksestä ja rakennuslupapäätöksestä puuttuvat

1. erillinen poikkeamisharkintaa koskeva selvitys tai harkintaraportti

2. dokumentoitu arvio tontin korotuksen ja rakennuksen vaikutuskorkeuden yhteisvaikutuksista naapureihin

3. hulevesien kokonaislaskelmat ja rakennekohtaiset selvitykset sekä

4. koottu yhteenveto suoritetusta naapureiden kuulemisesta.

Valittajat ovat pyytäneet näitä asiakirjoja viranomaiselta yksilöidysti julkisuuslain nojalla (Liitteet 4–5). Tästä huolimatta viranomainen ei ole toimittanut yhtään dokumentoitua selvitystä tontin korotuksen vaikutuksista naapurin rakentamiskelpoisuuteen, hulevesien kokonaisvalumareiteistä, vaikutuskorkeusvertailusta (naapurin alempaan tasoon suhteutettuna) tai korkeusaseman sovittamisesta ympäristöön (rakentamislaki 44 §). Tämä ei ole pelkkä muodollinen puute, vaan osoittaa, että päätös perustuu puutteelliseen tai olemattomaan selvitykseen (hallintolaki 31 §).

Lisäksi viranomainen ei ole edes ilmoittanut, että asiakirjat olisivat noudettavissa tai nähtävissä paikan päällä virastolla. Julkisuuslaki (16 §) sallii nähtäväksi antamisen virastolla, mutta viranomainen on velvollinen aktiivisesti ohjeistamaan toimitustavasta, jos se poikkeaa pyydetystä (esim. sähköinen kopio). Puuttuva ohjeistus ja toimitus rikkoo julkisuuslain käsittelyaikaa sekä 17 §:n tiedonsaannin edistämisvelvollisuutta ja hyvää tiedonhallintatapaa.

4.11 Menettely kokonaisuutena on ollut hyvän hallintotavan vastaista ja epätasapuolista
(hallintolaki 6 § ja 31 §)

Edellä kohdissa 4.1–4.10 kuvatut menettelyvirheet osoittavat, että rakennuslupa-asiaa ei ole käsitelty hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Rakennuslupa on myönnetty menettelyssä,

jossa valittajia ei ole kuultu poikkeuslupavaiheessa hankkeen keskeisestä poikkeamistarpeesta, poikkeamiskysymykset on siirretty ratkaistavaksi rakennuslupavaiheeseen ilman lain edellyttämää poikkeamisharkintaa, eikä hankkeen vaikutuksia valittajien kiinteistöön ole selvitetty hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla. Rakennusvalvonnan viranhaltija on hyväksynyt poikkeamaluonteisia ratkaisuja rakennusluvassa, valittajien pyyntö esihenkilökäsittelystä on jätetty vaille hallintolain mukaista vastausta, ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on hylkäävällä päätöksellään hyväksynyt tämän menettelytavan.

Erityisesti maaston muokkauksen, tontin korotuksen sekä rakennuksen ja pihan korkeusaseman sovittamista ympäristöön ei ole arvioitu rakentamislain 44 §:n edellyttämällä tavalla, vaikka kyse on usean metrin korkuisesta pihapinnan nostosta rajan tuntumassa. Menettely ei täytä hallintolain 6 §:n mukaisia hyvän hallinnon, suhteellisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden vaatimuksia eikä hallintolain 34 §:n mukaista kuulemisvelvollisuutta. Myöskään lupajaoston päätös ei täytä hallintolain 45 §:n mukaista perusteluvelvollisuutta. Hyväksytyt ratkaisut ovat omiaan aiheuttamaan valittajille rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa ja heikentämään kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä pysyvästi.

5. Yhteenveto

Edellä esitetyin perustein rakentamislupa LP-092-2025-00818 ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22) ovat syntyneet olennaisesti virheellisessä järjestyksessä.

Rakennushankkeesta on muodostunut menettelykokonaisuus, jossa hakijan eduksi on sallittu poikkeamiskysymysten siirtäminen poikkeamismenettelystä rakennuslupaan sekä vaikutusten arvioinnin lykkääminen, mutta valittajilta on samalla poistunut mahdollisuus tulla kuulluiksi hankkeen keskeisistä ratkaisuista oikeassa menettelyvaiheessa. Valittajia ei kuultu poikkeamismenettelyssä tontin korotusta koskevasta olennaisesta poikkeamistarpeesta, ja rakennuslupavaiheessa kuuleminen toteutettiin kuulutuksella, vaikka asianosaiset olivat yksilöitävissä. Lisäksi valittajien esihenkilökäsittelypyyntö sivuutettiin, eikä lupajaoston hylkäyspäätös korjannut menettelyvajetta, vaan hyväksyi sen osaksi kaupungin päätöksentekoa. Nämä menettelyvirheet ovat olleet omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön (hallintolaki 50 §). Menettely on tosiasiallisesti heikentänyt valittajien oikeusturvaa ja loukannut hallintolain 6 §:ssä turvattuja hyvän hallinnon, tasapuolisen kohtelun ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteita. Hakijan hanketta on voitu edistää menettelyä ketjuttamalla, mutta asianosaisten kuuleminen ja vaikutusten selvittäminen ovat jääneet toteutumatta lain edellyttämällä tavalla.

Kuvatut menettelyvirheet eivät ole luonteeltaan muodollisia, vaan koskevat hankkeen ydinkysymyksiä. Mikäli poikkeamistarve, korkeusasemat ja hulevesivaikutukset olisi käsitelty rakentamislain edellyttämässä järjestyksessä ja naapureita olisi kuultu asianmukaisesti, hankkeen toteutustapaa ja sijoittumista olisi ollut mahdollista muuttaa haitattomammiksi. Virheet ovat siten olleet omiaan vaikuttamaan päätösten sisältöön. Näillä perusteilla rakentamislupa LP-092-2025-00818 ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 20.1.2026 (§ 10) on kumottava ja asia palautettava Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi siten, että poikkeamistarve, hankkeen

vaikutukset ja asianosaisten kuuleminen arvioidaan rakentamislain ja hallintolain edellyttämässä järjestyksessä.

Täytäntöönpanokielto on tarpeen rakentamislain 179–180 §:n nojalla tehokkaan oikeussuojan turvaamiseksi. Rakennushanke sisältää tontin merkittävän korotuksen, maanmuokkauksen sekä hulevesirakenteiden toteuttamisen, jotka aiheuttavat peruuttamattomia muutoksia maastoon ja veden virtaussuuntiin. Mikäli rakentaminen aloitetaan ennen asian lainvoimaista ratkaisemista, syntyviä muutoksia ei voida palauttaa ennalleen ilman kohtuutonta haittaa maanpinnan korkeusasemille, hulevesijärjestelmille ja valittajien kiinteistön asemakaavan mukaiselle käytölle. Täytäntöönpano vaarantaisi siten valituksen tarkoituksen ja tekisi oikeussuojasta näennäistä. Näissä olosuhteissa täytäntöönpanokielto on välttämätön ja oikeasuhtainen.

6. Liitteet

Liitteet 1-22 erillisinä tiedostoina.

Paikka ja päivämäärä

Helsingissä, helmikuun 17pnä 2026

[redacted]

Outlook

PYYNTÖ ASIAN SIIRTÄMISESTÄ ESIHENKILÖKÄSITTELYYN – POIKKEAMISMENETTELY JA TOIMIVALTASELVITYS

From [redacted]
Date Wed 10/22/2025 9:34 PM
To risto.mikkola@vantaa.fi <risto.mikkola@vantaa.fi>
Cc Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>; [redacted]

Asia: Rakennuslupahakemus LP-092-2025-00818 – Närhitie 12A, Vantaa

Hei Risto,

Pyydän asian siirtämistä esihenkilökäsittelyyn, koska rakennuslupahakemuksen LP-092-2025-00818 (Närhitie 12A) käsittelyssä on ilmennyt olennaisia hallintomenettelyyn, poikkeamismenettelyyn ja viranhaltijan toimivaltaan liittyviä epäselvyyksiä. Epäselvyyksiä ei ole ratkaistu tai selvitetty viranhaltijatasolla, vaikka olen esittänyt kirjallisen selvityspyynnön noin viikko sitten. Asia edellyttää päätöksenteon oikeellisuuden ja hyvän hallinnon varmistamiseksi esihenkilötason arviointia.

1. Tontin korotus – rakennusjärjestyksen 15 § vastainen

Rakennuslupapiirustusten mukaan tonttia on tarkoitus korottaa 1,6–2,0 metriä rakennuksen ja terassin alueella, ja korotus on luiskattu kohti Närhitie[redacted]rajaa, jolloin vaikutukset ulottuvat raja-alueelle. Vantaan rakennusjärjestyksen 15 § mukaan tontin korkeusasemaa ei saa korottaa yli 0,5 metriä ilman erityistä perustetta tai poikkeamismenettelyä.

2. Hulevesiratkaisu – rakennusjärjestyksen 16 § ja Rakentamislain 147 § vastainen

Hulevesisuunnitelman mukaan tontin hulevedet johdetaan ylimenokaivon ja kivipesärakenteen kautta, jotka on sijoitettu välittömästi rajavyöhykkeen tuntumaan Närhitie 12A:n puolelle. Purku tapahtuu umpeenkasvaneen avo-ojan kautta soistuvaan korpimetsään ja edelleen alarinteen suuntaan kohti Tussinkoskea.

Tämä ratkaisu:

- muuttaa luonnollista vedenjuoksua,
- lisää tulvariskiä alapuoliselle naapuritontille, ja
- siirtää hulevesikuormituksen naapurikiinteistölle ilman tämän suostumusta
- ei ole tietääksemme virallinen Vantaan kaupungin hulevesipurkureitti. Ratkaisun tulisi noudattaa voimassa olevaa vesilakia.

Ratkaisu on Vantaan rakennusjärjestyksen 16 § sekä Rakentamislain 147 § vastainen, eikä sitä voida hyväksyä ilman poikkeamismenettelyä ja hulevesivaikutusten lisäselvitystä. Lisäksi ilmastonmuutoksen vuoksi lisääntyvät rankkasateet (SYKE ja YM 2024) kasvattavat virtauspaineita, mikä tekee ratkaisusta riskialttiin ja hallitsemattoman.

3. Korotettu terassi – merkittävä näkymähaitta (RakL 147 §, NaapL 17 §)

Terassi on sijoitettu tasoon +49,95, mikä on aikuisen katsojan korkeudella noin 3,7–4,0 metriä Närhitie 10:n pihan tason yläpuolella, ja vain noin 4 metrin päähän rajasta. Terassi mahdollistaa jatkuvan katselun alapuoliselle tontille ja aiheuttaa merkittävän yksityisyyshaitan, joka rikkoo:

- Rakentamislain 147 §:n haitattomuusvaatimusta
- Rakentamislain 139 § ympäristöön sopeuttamisvaatimusta
- Naapuruussuhdelain 17 § kohtuuton haitta -periaatetta

4. Poikkeamismenettelyn sivuuttaminen

Edellä mainitut ratkaisut edellyttävät poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 175 §), mutta rakennusvalvonnan viranhaltija ei ole vastannut esittämääni kysymykseen siitä-

Pyydämme vahvistusta:

- Onko näistä kohdista tehty erillinen poikkeamispäätös, vai katsotaanko ne sisältyviksi rakennuslupakäsittelyyn ilman poikkeamismenettelyä?

5. Toimivaltaratkaisun avoimuus

Näin merkittävät vaikutukset naapuritonttiin ja selkeät poikkeamistarpeet osoittavat, että hanke ei voi olla viranhaltijapäätös, vaan se kuuluu lupa- ja valvontajaoston päätettäväksi Vantaan hallintosäännön mukaisesti.

6. Vastauspyyntö

Pyydämme kirjallista vastausta to 30.10.2025 mennessä seuraaviin kysymyksiin:

✅ Mikä on toimivaltaperuste käsitellä hanke viranhaltijapäätöksenä eikä lupajaostossa?

Lisäksi pyydämme:

✅ Naapurin kuulemiskirjeet

✅ Allekirjoitetut kuulemislomakkeet tai selvitykset

✅ Yhteenveto suoritetusta kuulemisesta.

Teillä on velvollisuus perustella kirjallisesti, miksi esitetyt rakennusratkaisut eivät edellytä poikkeamismenettelyä ja miten rakennusjärjestyksen 15–16 § määräykset on otettu huomioon lupaharkinnassa (Hallintolaki 31 § ja 45 §).

Toteamme vielä selkeyden vuoksi, ettemme vastusta rakentamista tai kyseistä hanketta sinänsä. Tarkoituksemme on ainoastaan varmistaa, että lupakäsittely toteutetaan lain, Vantaan rakennusjärjestyksen sekä hyvän hallintotavan mukaisesti, eikä rakentamisesta aiheudu kohtuuttomia tai pysyviä haittoja naapurikiinteistölle. Odotamme, että asia käsitellään läpinäkyvästi, perustellusti ja tasapuolisesti.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

Tiedoksi: Rakennuslupaa valmisteleva viranhaltija

Outlook

VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

From Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>
Date Fri 10/17/2025 2:23 PM
To [redacted]

1 attachment (3 MB)
Korjattu paatos_LP-092-2024-05505 Paatos 31.01.2025 10.10 (1).pdf;

Hei,

Liitteenä pyynnöstänne Poikkeamisen hakeminen LP-092-2024-05505 Närhitie 12

Kirjaus hankkeelle 17.3–25
Hankkeeseen liittyvälle ja liitetylle poikkeamispäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3–25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus
I u2/3.
Hanketta on voitu edistää 7.3–25 pidetyn ennakkoneuvottelun yhteydessä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.
Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo.

Pasi Kivikoski
tarkastusinsinööri
Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennusvalvonta
pasi.kivikoski@vantaa.fi
045 161 7751
(puhelinpäivystys ma ja ti sekä to ja pe klo 11-12)

Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa
Postiosoite: PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 14. lokakuuta 2025 15.03
Vastaanottaja: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>; [redacted]
Aihe: Re: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

Hei Pasi,

Kiitos vastauksestanne koskien rakennuslupahakemusta LP-092-2025-00818 (Närhitie 12A).

Ymmärrämme vastauksestanne, että hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös LP-092-2024-05505, jonka ilmoitatte olevan lainvoimainen.

Pyydämme asian jatkokäsittelyn selkeyttämiseksi seuraavat asiakirjat nähtäväksi:

1. Poikkeamispäätös ja sen sisältö

Pyydämme toimittamaan nähtäväksemme:

- poikkeamispäätöksen LP-092-2024-05505 kokonaisuudessaan,
- siihen liittyvät hakemusasiakirjat ja perustelut,
- sekä päätökseen liittyvät kuulemisasiakirjat (Hallintolaki 11 § ja 34 §).

2. Poikkeamispäätöksen kattavuus suhteessa nykyiseen hankkeeseen

Käsityksemme mukaan kyseinen poikkeamispäätös koskee:

- autokatoksen sijoittamista alle 2 metrin päähän rajasta (Naapurin kuulemiskuvat)
- rakentamista lentomelualueelle (naapurin, Närhitie 12a:n suullinen tiedonanto)
- maanomistajan, Tyllilän lupa johtaa hulevesiä avo-ojan kautta Tussinkoskeen (naapurin suullinen tiedonanto)

Tämänhetkisen asemapiirroksen ja suunnitelmien perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että nykyinen rakennuslupahakemus sisältää ratkaisuja, joita kyseinen poikkeamispäätös ei kata, kuten:

- tontin 1,6–2,0 metrin täyttö Närhitie 10:n rajalla,
- hulevesipainanteiden ja suojarakenteiden sijoittaminen välittömästi rajaan kiinni,
- hulevesien ohjaaminen tontin rajaa kohti luonnollisen vedenjuoksun vastaisesti,
- korotetun terassin sijoittaminen 4 metrin päähän rajasta (+49,95), mikä aiheuttaa huomattavan yksityisyyshaitan.

Pyydämme vahvistusta:

Onko näistä kohdista tehty erillinen poikkeamishakemus tai -päätös, vai katsotaanko ne sisältyviksi rakennuslupakäsittelyyn ilman poikkeamismenettelyä?

3. Kuulemismenettelyn laillisuus

Poikkeamismenettelyssä tulee kuulla kaikkia asianosaisia (Hallintolaki 34 §). Pyydämme vahvistusta siitä, että kaikki Närhitie 10:n omistajat on kuultu poikkeamispäätöksen yhteydessä, ja että kuulemisasiakirjoista ilmenee omistus- ja kuulemisoikeuden todentaminen. Pyydämme nähtäväksi:

1. kuulemiskirjeet,
2. allekirjoitetut kuulemislomakkeet tai selvitykset,
3. sekä yhteenveto suoritetusta kuulemisesta.

Toteamme vielä, että rakennuslupahakemuksen laillinen käsittely edellyttää, että poikkeamispäätöksen soveltamisala ja sen suhde nykyisiin suunnitelmiin on yksiselitteisesti todettu ja dokumentoitu ennen lupapäätöksen tekemistä.

Jatkamme asian käsittelyä heti, kun olemme saaneet pyydetyt asiakirjat nähtäväksi.

Ystävällisin terveisin,

[redacted]

From: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>
Sent: Monday, October 13, 2025 12:15 PM
To: [redacted]
Subject: VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

Hei,

Hakemukselle on myönnetty Poikkeamislupapäätös LP-092-2024-05505, joka on lainvoimainen.
Hankkeeseen liittyvälle poikkeamislupapäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3–25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus I u2/3.
Käsittelyssä oleva hakemus LP-092-2025-00818 on jätetty poikkeusluvan jättämisestä kahden (2) vuoden sisällä.

Käsittelyssä olevat mahdolliset lupahakemukset siirtyvät lupajaostolle vasta esim. oikaisuvaatimuksen kautta.
Tiedoksi, että suuremmat hankkeet esitellään lupavalmistelijoiden toimesta Lupajaostoon päätöksentekoon, pois lukien rivi-, pari-, pien- ja omakotitalot.

Tämä hanke käsitellään normaalisti tavanomaisena viranomaismenettelynä. Tässä tapauksessa hakijan tulee laatia vastine naapurin jättämään huomautukseen.
Yleensä lupakäsittelyprosessin aikana suunnitelmia joudutaan tarkastelemaan uudestaan ja mahdollisesti edellyttämään laadittavaksi suunnitelmiin korjauksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Rakennusjärjestystä ei ole rikottu. Hanke on lupakäsittelyvaiheessa.
Rakennustoimenpiteitä ei ole luonnollisesti aloitettu ilman viranomaisen päätöstä ja viranomaisen hyväksymiä suunnitelmia ja piirustuksia tai niihin liittyviä asiakirjoja.

Esittämänne perustelulainkohdat ovat nähdäkseni molemmat vääriä:
Rakentamislain 175 § sääntelee rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus: *Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on seurattava rakennustuotteiden käyttämistä ja ilmoitettava havaitsemistaan rakennustuotteisiin liittyvistä epäkohdista Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle.*
Hallintosäännön 8 luku 5 §:stä löytyy taas säännös Kaupunginhallituksen konsernijaoston iltakoulusta.

Pasi Kivikoski
tarkastusinsinööri
Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennusvalvonta
pasi.kivikoski@vantaa.fi
045 161 7751
(puhelinpäivystys ma ja ti sekä to ja pe klo 11-12)

Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa

Postiosoite: PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki
www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: perjantai 10. lokakuuta 2025 19.51
Vastaanottaja: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>
Kopio: YHT Kirjaamo Rakennusvalvonta <kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi>; [redacted]
Aihe: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

Hei Pasi,

Viitaten rakennuslupahakemukseen **Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)**, pyydämme, että hanke **siirretään rakennuslupajaoston käsiteltäväksi** ennen päätöksentekoa.

Perusteluna on, että **rakennuslupahakemus sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä** ja jotka eivät kuulu viranhaltijan tavanomaiseen toimivaltaan:

- Tonttia on **korotettu 1,6–2,0 metriä** rajaa kohti, mikä ylittää rakennusjärjestyksen 15 §:ssä sallitun 0,5 m rajan ja muuttaa luonnollista maastonmuotoa.
- **Terassi on sijoitettu 2 m korotuksella ja 4 m päähän rajasta**, mikä aiheuttaa merkittävän näkymä- ja varjostushaitan (Rakentamislaki 147 §).
- **Hulevesipainanteet ja suojavalli on sijoitettu rajalle**, mikä ei ole rakennusjärjestyksen 16 §:n ja Vantaan hulevesien hallinnan toimintamallin mukaista.
- Lisäksi hankkeessa on **poikkeamismenettelyn kuulemisen puutteita** (vain yksi omistaja kuultu).

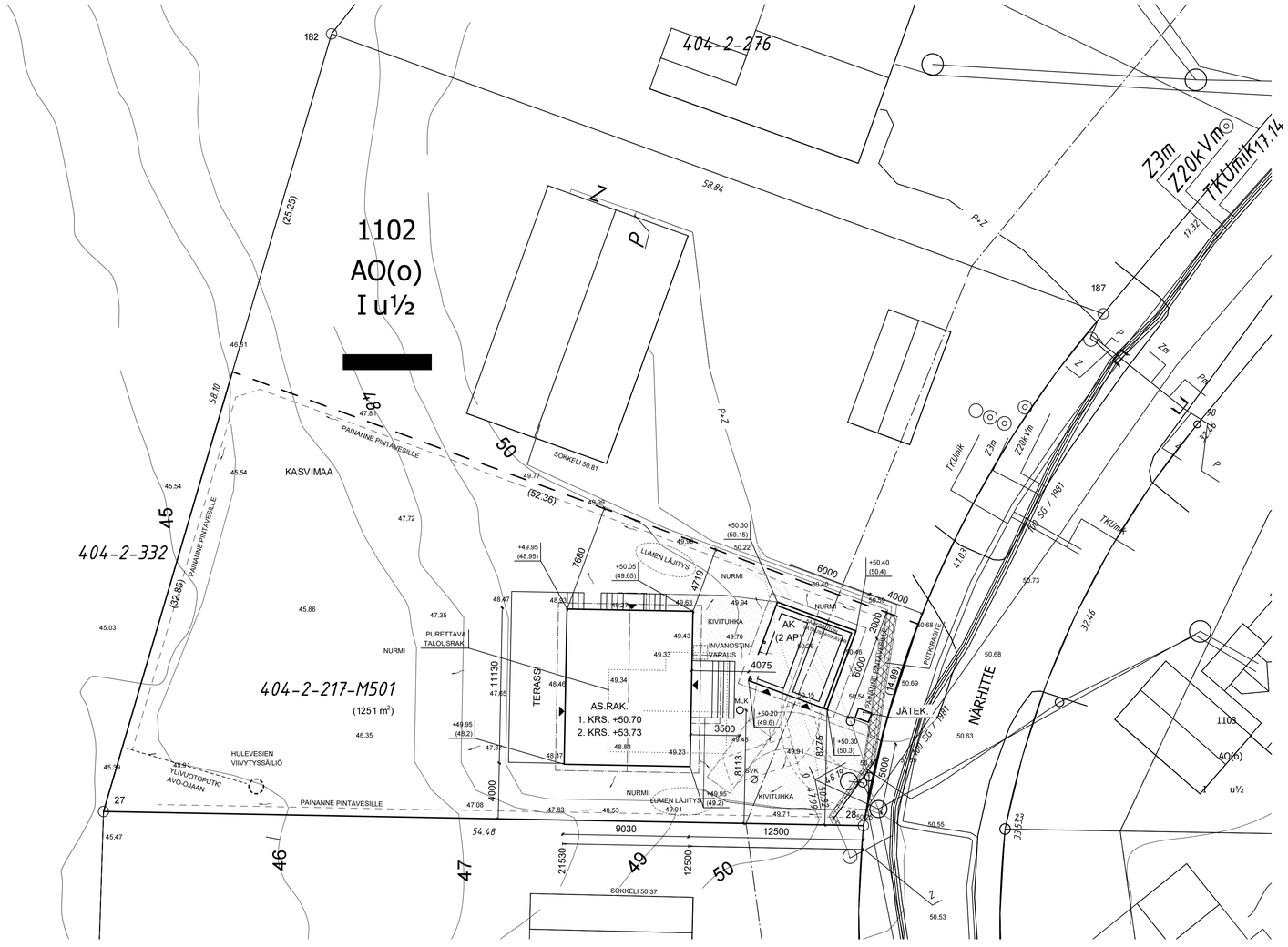
Näiden seikkojen vuoksi katsomme, että hanke on vaikutuksiltaan **poikkeamislupaluonteinen**, eikä sitä tule ratkaista viranhaltijapäätöksenä.
Rakentamislain 175 §:n ja Vantaan hallintosäännön (luku 8 §5) mukaisesti tällaiset hankkeet kuuluvat **rakennuslupajaoston toimivaltaan**.

Pyydämme, että rakennusvalvonta varmistaa asian käsittelyn oikeassa toimielimessä ennen päätöstä ja ilmoittaa meille, **milloin ja missä vaiheessa asia tuodaan jaoston käsiteltäväksi.**

Pyydämme vahvistamaan, että pyyntö on kirjattu asian käsittelyyn

Ystävällisin terveisin,

[redacted]



AS. RAK.	
-KERROSALA	165 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²
AUTOKATOS	
-KATETTU ALA	36 m²
-KERROSALA	0 m²
YHTEENSÄ	
-KERROSALA	164 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²

TONTIN PINTA-ALA	1251 m²
RAKENNUSOIKEUS	300 m²
RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ	300 m²-160 m²=140 m²

PURETTAVAT RAKENNUKSET	
TALOUSRAK.	48 m²
YHTEENSÄ	48 m²

AUTOPAIKAT 2 KPL/AS.RAK.

TONTIN RJOILLA PINTAVESIPAINANTEET

KOORD.JÄRJESTELMÄ ETRS-GK25
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

HULEVESIEN VIIVYTYS KATTOVESILLE
(1 m³/100 m² VETTÄ LÄPISEMÄTÖNTÄ PINTA-ALAA KOHTI)

KATTOVEDET 175 m² x 1 m³/100 m² = 1,75 m³
SÄILIÖN TILAVUUS 3,9 m³ (ø1 m, h=5 m)

Kaavamuutosalueella esiintyvät karttamerkit on täydennetty ja tulkittu vastaamaan Ympäristöministeriön asetuksen 31.3.2000 MRL:n mukaisissa kaavoissa käytettäviä merkintöjä.
Vahvistettu 15.2.1959 (LH 2.2.1959)

1/2

HELSINGIN MAALAISKUNTA — HELSINGE

KORSO

ALIKERAVAN JA RUOTSINKYLÄN KYLIÄ SEKÄ KIRKON-KYLÄN,HYVELÄN JA REVOLAN KYLIEN OSIA KOSKEVA RAKENNUSKAAVA.

LANDTLI KOMMUN TOMTEGRANSKETA HELSINGIN LANDSBYGDSDISTRIKT FÖR HELSINGFORS MBT OCH 1981

BYGGNADSPLAN FÖR ALIKERAVA OCH KLEMETSKOG BYAR SAMT FÖR DELAR AV KVARNBY,HYVELÄ BEH HANABELE BYAR

PÅ UPPDRAG AV KOMMUNENS UPPDRAG AV REGIONPLANSTÄBSKONTORET FÖR HELSINGFORS MBT OCH 1981

SELITYKSET:

- ——— 2:M RAKENNUSKAAVA-ALUEEN ULKO-PUOLELLA OLEVA VIIVA
- ——— TIELAUEEN JA KORTTELIALUEEN SEKÄ OMAELLINEN TONTIN RAJA. Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja. Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
- ——— ER: RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA Osa - alueen raja.
- — — OHJEELLINEN ERI ALUEIDEN VALINEN RAJA
- — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

SUOTIC RAKENNUSKAAVATIEN NIMI:
2121 KORTTELIN NUMERO
M2030 MAATALOUSALUEEN NUMERO
VESIALUE
TIELALUE

FÖRKLARINGAR:

- ——— LINJE 2 M UTANFÖR BYGGNADSPLANE-OMRÅDET
- ——— VÄGOMRÅDES OCH KVARTERSOMRADES GRÄNS SAMT INSTRUKTIV TOMTGRÄNS
- ——— GRÄNS MELLAN DELAR AV OMRÅDE, FÖR VILKA OLIKA BYGGNADSPLANEBESTÄM-MELSER GÄLLA
- ——— INSTRUKTIV GRÄNS MELLAN SKILDA OMRÅDEN

MOSAIKS BYGGNADSPLANEVÄGS NAMN
2121 KVARTERSNUMMER
M2030 LANTBRUKSOMRÅDES NUMMER
VATTENOMRÅDE
VÄGOMRÅD

RAKENNUSKAAVAMAARAYKSET:

- Y — YLEISEN RAKENNUKSEN KORTTELIALUE
- YSYT Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YSYT Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER:

- Y — KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄN BYGGNAD

- I - VM / AL — ASUIN- JA LIIKERAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia. Asunto- tai liikerakennusta varten tarkoitetulle tontille saa rakentaa ainoastaan yhden päärakennuksen. Kuitenkin saa rakennuslupaa asuinalueella asuntokemrosalaa tai liikerakennusta taikka rivitaloa varten tarkoitetulle tontille sijoittaa useampia päärakennuksia, milloin rakennuslautakunta katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ja hyvää rakennustapaa edistäväksi. 1 momentissa tarkoitetun rakennuksen asuinosien käytettävän kerrosalan tai asuinhuoneistojen keskimääräisen pinta-alan on oltava vähintään 50 m2. Rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 %
- I - VM — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
- P — PIENTALOJA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Erillispientalojen korttelialue.
- AO(o) — Pientalon tontin rakennusoikeus on 25 prosenttia kerrosalaa tontin pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m2. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m2, ja siitä saa lämmitettävä tiloja, lukuun ottamatta auton säilytyspaikkaa, olla enintään 20 m2. Kaupallisia kasvihuoneita ei tontille saa rakentaa. Pientaloon saa sijoittaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Jos tontin pinta-ala on suurempi kuin 1200 m2, saadaan kuitenkin pientaloon kaksi asuinhuoneistoa. Pientalon toisen kerroksen huoneistoala ei saa olla enempää kuin 50 prosenttia pääkerroksen huoneistoalasta.
- P — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR SMÅHUS.
- L — LIIKERAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. LIIKEHUONEISTOJA TUOT OLLA VÄHINTÄÄN KOKONAAN YHDELLÄ TAI USEALLA OIKEALLA PUOLELLA OLEVAN LUVUN ILMAISEMA OSA RAKENNETUISTA KERROSALASTA.
- L(m) — Liikerakennusten korttelialue. Liikehuoneistoja tulee olla vähintään 75 % rakennetusta kerrosalasta kortteleissa 1119, 1219 ja 50% kortteleissa 1227, 1115 ja 1111. Lisäksi saa lehdistä asuntoja.
- m/ra — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR AFFÄRSBYGGNAD, LIKSOM ÄVEN BOSTÄDER I ANSLUTNING TILL AFFÄRSLOKALER
- r-k — RIVI- JA MUITA RYHMITTYJÄ ASUINRAKENNUKSIA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. KIRJAIMEN r OIKEALLA PUOLELLA OLEVA LUKU ILMAISEE KORTTELIALUELLE SIJOITETTAVIEN ASUINHUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄN.
- AR(r) — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rivitalon tai muun kytketyn rakennuksen tontilla pitää olla vähintään kolme asunnonomistoa. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta. Rakennuksiin ei saa sijoittaa liikehuoneistoja. Kullakin huoneistolla pitää olla oma suoraan ulkoa johtava sisäänkäynti. Eri huoneistoihin kuuluvia tiloja ei saa sijoittaa pääkerrokseen.
- 7w — Rakennusalalla oleva merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusalalle saa rakentaa.
- ah — MOOTTORIAJONEUVOJEN HUOLTOASEMAA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE.
- LH(ph) — Huoltoaseman korttelialue. Moottoriajoneuvojen huoltoaseman tontin on oltava vähintään 2000 m2. Tontin kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottoriajoneuvojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Tontille saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä myymälä- ja muita liiketiloja. Rakennuslautakunnan on rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksyttävä tontin liikenteen järjestely.
- ah — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS SOM SERVICESTATION FÖR MOTORFORDON

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.04.2026 / 11

- AO — ASUNTO- JA KASITAIHARAKENNUSPAIKKOJEN KORTTELIALUE. Puutarha-ja kasvihuonealue. Asunto- ja kasvitarharakennusta varten tarkoitetun tontin tulee olla vähintään 3000 m2. Tontin kerrosala, mihin ei lueta kasvihuonetta, saa olla enintään 5 prosenttia tontin pinta-alasta.
- TK / T(TK) — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSIA SEKÄ VARASTOJA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Teollisuus- tai varastorakennusten tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m2. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 60 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 80 prosenttia tontin pinta-alasta. Rakennuksen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyvä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita vastaavia tiloja. Tontille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotalojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa aikaisintaan samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
- PTK — KASITEOLLISUUTTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- KP — KASVITARHA-ALUEENA KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Siitotaajuudarha / paistavilaylalue. Kasvitarha-alueen tontille saa rakentaa yhden enintään 16m2 suuruisen asunnuhuoneettoman rakennuksen.
- M(KM) / M(TM) — MAATALOUSALUE, LIIKU OSOITTAA RAKENNETTAVAKSI TARKOITETUN TILAN VAHIMMAISPINTA-ALAN. Maatalousalue. Maamiehyn- tai metsätalousalueeksi määrätteylle alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Tontin pinta-ala on ottava vähintään 2 hehtaaria, ellei kaavamerkein ole toisin määrätty. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.
- PUISTO- JA METSÄALUE. Virkistysalue.
- URHEILUALUE. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Ohjeellinen paikoitettä. Ohjeellinen urheilukenttä.
- LIIKENNEALUE. Liikennealue.
- VAARA-ALUE. Vaara-alue.
- TONTIN OSA, JOLLE EI SAA RAKENTAA. Istutettava alueen osa.
- YLEISTÄ JALANKULKULIIKENNETTÄ VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA. Yleisellä jalankululle varattu alueen osa.
- ALUE, JONKA TULEE OLLA NÄKÖESTEETÖN. Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 00 sentimetriä kadun pinnan tasosta.
- TIEALUE, JOLLA ON LIITTYMÄRAJOITUS. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- VAIN JALANKULKU- JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEESEEN KÄYTETTÄVÄ TIEALUE
- MAANALAISIA JOHTOJA VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- I / I / III — KORTTELIALUEELLA SALLITTU ENIMMÄISKERROSLUKU. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- III — KORTTELIALUELLA NOUDATETTAVA KERROSLUKU. Korttelialueella noudatettava kerrosluku.
- 040 e=0.30 — KORTTELIALUEEN KUILEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN. Tehokkuusluku eli kerrosalain suhde tontin pinta-alaan.
- 040 — KORTTELIALUEEN KUILEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN. RAKENNUSOIKEUDESTA EI KÄYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 60 %
- e — AUTOKUJA- JA TALOUSRAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ RAKENNUSALA
- M — MUUNTAJA-ALUE

SEURAAVISSA KORTTELEISSA NOUDATETÄÄN KAAVAN MUUTOSTEN JOHDOSTA UUSIA MERKINTÖJÄ SEKÄ MUISTA POIKKEAVIA RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ: 2019 , I332, 3122*, 3122*, I316, I102, I104, I115, 2234, 2235, 2236, 3151, 3109, I370, I192, 2247, I357, I321, I330, I337, I339, 2240, I238, I201.

- K — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS SOM BOSTADS- OCH TRÄDGÅRDSBYGGNADER

2/2

- TK — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSIA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- TK — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR INDUSTRI- OCH LAGERBYGGNADER SAMT UPPLAG
- PTK — KASVITARHA-ALUEENA KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- P — KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR HANTVERKS-INDUSTRI
- P — KVARTERSGMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS SOM ODLINGSOMRÅDE
- M(TM) — MAATALOUSALUE, LIIKU OSOITTAA RAKENNETTAVAKSI TARKOITETUN TILAN VÄHIMMÄISPINTA-ALAN
- M(TM) — LANTBRUKSOMRÅDE, TALET ANGER MINSTA TILLÅTNA AREAL FÖR LÄGENHET SOM ÄR AVSEDD ATT BEBYGGAS
- PUISTO- JA METSÄALUE. Virkistysalue.
- PARK- OCH SKOGSOMRÅDE
- URHEILUALUE. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Ohjeellinen paikoitettä. Ohjeellinen urheilukenttä.
- IDROTTSOMRÅDE
- LIIKENNEALUE. Liikennealue.
- TRAFIKOMRÅDE
- VAARA-ALUE. Vaara-alue.
- FARODOMRÅDE
- TONTIN OSA, JOLLE EI SAA RAKENTAA. Istutettava alueen osa.
- TOMTDEL SOM ICKE FÅR BEBYGGAS
- YLEISTÄ JALANKULKULIIKENNETTÄ VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA. Yleisellä jalankululle varattu alueen osa.
- TOMTDEL SOM BÖR RESERVERAS FÖR ALLMÄN FOTGÄNGARTRAFIK
- ALUE, JONKA TULEE OLLA NÄKÖESTEETÖN. Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 00 sentimetriä kadun pinnan tasosta.
- OMRÅDE SOM ICKE FÅR HA SIKTHINDER
- TIEALUE, JOLLA ON LIITTYMÄRAJOITUS. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- VÄGOMRÅDE MED ANSLUTNINGSBEGRÄNSNING
- VAIN JALANKULKU- JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEESEEN KÄYTETTÄVÄ TIEALUE
- VÄGOMRÅDE FÖR ENBART FOTGÄNGAR- OCH CYKELTRAFIK
- MAANALAISIA JOHTOJA VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- TOMTDEL SOM BÖR RESERVERAS FÖR UNDERJORDISKA LEDNINGAR
- I / I / III — KORTTELIALUEELLA SALLITTU ENIMMÄISKERROSLUKU. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- I / I / III — HÖGSTA TILLÅTNA VÅNINGSANTAL INOM KVARTERSOMRÅDET
- III — KORTTELIALUELLA NOUDATETTAVA KERROSLUKU
- III — VÅNINGSANTAL SOM BÖR IAKTTAGAS INOM KVARTERSOMRÅDET
- 040 — KORTTELIALUEEN KUILEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN
- 040 — HÖGSTA TILLÅTNA VÅNINGSYTA I FÖRHÅLLANDE TILL TOMTAREALEN PÅ VARJE TOMT INOM KVARTERSOMRÅDET
- 040 — KORTTELIALUEEN KUILEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN. RAKENNUSOIKEUDESTA EI KÄYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 60 %
- 040 — HÖGSTA TILLÅTNA VÅNINGSYTA I FÖRHÅLLANDE TILL TOMTAREALEN PÅ VARJE TOMT INOM KVARTERSOMRÅDET. AV BYGGNADSRÄTTEN BÖR UTNYTTJAS MINST 60 %
- e — AUTOKUJA- JA TALOUSRAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ RAKENNUSALA
- e — BYGGNADSYTA SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BILGARAGE OCH EKONOMIBYGGNAD
- M — MUUNTAJA-ALUE
- M — OMRÅDE FÖR TRANSFORMATOR

INOM FÖLJANDE KVARTER GÄLLER PÅ GRUND AV PLANEÄNDRINGAR NYA BESTÄMMELSER SAMT BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER SOM SKILJER SIG FRÅN ÖVRIGA: 2019 , I332, 3122*, 3122*, I316, I102, I104, I115, 2234, 2235, 2236, 3151, 3109, I370, I192, 2247, I357, I321, I330, I337, I339, 2240, I238, I201.

K.OSA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RN:O	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
Korso/Vallinoja	1102	217-M501	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI / JUOKS NO
UUDISRAKENNUS			
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ / MITTAKAAVAT
OKT Närhitie 12 a Närhitie 12 a 01450 Vantaa			Asemapiirrustus / Hulevesisuunnitelma 1:200

SUUNNITTELIJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Muurametalot

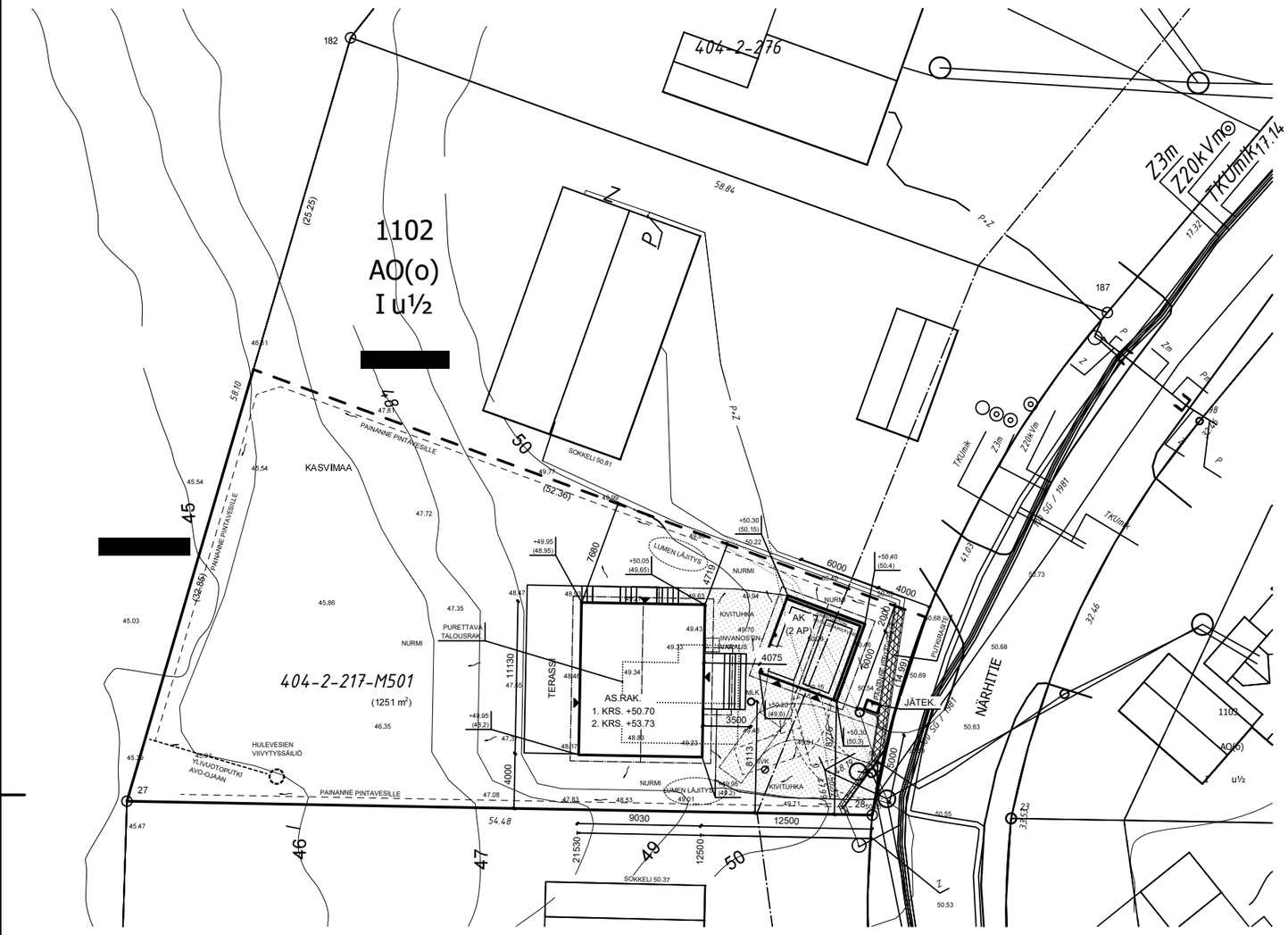
Pian olet kotona.

Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ

PIIRTÄJÄ

SUUNN.ALA | TYÖ No | PIIR No | MUUTOS

1



AS. RAK.	
-KERROSALA	165 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²
AUTOKATOS	
-KATETTU ALA	36 m²
-KERROSALA	0 m²
YHTEENSÄ	
-KERROSALA	164 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²

TONTIN PINTA-ALA	1251 m²
RAKENNUSOIKEUS	300 m²
RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ	300 m²-160 m²=140 m²

PURETTAVAT RAKENNUKSET	
TALOUSRAK.	48 m²
YHTEENSÄ	48 m²

AUTOPAIKAT 2 KPL/AS.RAK.

TONTIN RJOILLA PINTAVESIPAINANTEET

KOORD.JÄRJESTELMÄ ETRS-GK25
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

HULEVESIEN VIIVYTYS KATTOVESILLE
(1 m³/100 m² VETTÄ LÄPISEMÄTÖNTÄ PINTA-ALAA KOHTI)

KATTOVEDET 175 m² x 1 m³/100 m² = 1,75 m³
SÄILIÖN TILAVUUS 3,9 m³ (ø1 m, h=5 m)

POIKKEAMISET KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

Talousrakennus sijoitetaan 2 m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saadaan enemmän käyttöpihaa.

Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluiskan/-nostimen osalta. Invanostin tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.

Kaavamuutosalueella esitetyät karttamerkit on täydennetty ja tulkittu vastaamaan Ympäristöministeriön asetuksen 31.5.2000 MRL:n mukaisissa kaavoissa käytettäviä merkintöjä.
Vahvistettu 15.2.1959 (LH 2.2.1959)

1/2

HELSINGIN MAALAISKUNTA — HELSINGE

KORSO

ALIKERAVAN JA SUOTSINIVALAN KYLIÄ SEKÄ KIRKON-KYLÄNKYRYLÄN JA REMSLAN KYLIEN OSIA KOSKEVA RAKENNUSKAAVA

BYGGNADSPLAN FÖR ALIKERAVA OCH KLEMETSKOG BYAR SAMT VER SELAX AV KYRKBOV.,NYBYLA OCH HANABLE BYAR

LAADITTU KUNNAN TOIMEENPANEVIN HELSINGIN PLANEERINGIN 1957 JA 1958

PÅ UPPDRAG AV KOMMUNENS UPPSLAGS AV REGION-PLANEFÖRBUNDET FÖR HELSINGFORS 1957 OCH 1958

SELITYKSET:

- 3 M RAKENNUSKAAVA-ALUEEN ULKO-PUOLELLA OLEVA VIIVA
- TIEALUEEN JA KORTTELIALUEEN SEKÄ OHJEELLINEN TONTIN RAJA. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Ohjeellinen tontin / raiennuspaikan raja.
- ERI RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYSTEN (L.ALUEEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA. Osa - alueen raja.
- OHJEELLINEN ERI ALUEIDEN VALINEN RAJA. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

SUOTSI RAKENNUSKAAVATIEN NIMI:
2121 KORTTELIN NUMERO
M2930 MAATALOUSALUEEN NUMERO
VEDIALUE
TIEALUE

FÖRKLARINGAR:

- LINJE 3 M UTANFÖR BYGGNADSPLANE-OMRÅDET
- VÄGOMRÅDES GRÄNS SAMT INSTRUKTIV TOMTGRÄNS
- GRÄNS MELLAN DELAR AV OMRÅDE, FÖR VILKA OLIKA BYGGNADSPLANEBESTÄM-MELSER GÄLLA
- INSTRUKTIV GRÄNS MELLAN SKILDA OMRÅDEN

MOSAVÄG BYGGNADSPLANEVÄGE NAMN
2121 KVARTERSNUMMER
M2930 LANTBRUKSOMRÅDE NUMMER
VATTENOMRÅDE
VÄGOMRÅD

RAKENNUSKAAVAMAARAYKSET:

- Y YLEISEEN RAKENNUKSEEN KORTTELIALUE
- YH/TY Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
- YS/TY Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

- I–VIII / AL ASUIN- JA LIIKERAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuin- ja liikerakennuksia. Asuinto- tai liikerakennusta varten tarkoitetulle tontille saa rakentaa ainoastaan yhden päärakennuksen. Kuitenkin saa rakennuskaava-alueella asuinkorkerosalaa tai liikerakennusta takka rivitaloa varten tarkoitetulle tontille sijoittaa usampia päärakennuksia, milloin rakennusalatautanta katsoo sen tarkoituksenmukaiseksi ja hyvää rakennustapaa edistäväksi. 1 momentissa tarkoitetun rakennuksen asuinosien käytettävän kerrosalan tai asuinhuoneistojen keskimääräisen pinta-alan on oltava vähintään 50 m2. Rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 50 %
- P PIENTALOJA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Erillispientalojen korttelialue.
- AO/(o) AV Pientalon tontin rakennusoikeus on 25 prosenttia kerrosalaa tontin pinta-alasta kuitenkin enintään 300 m2. Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 60 m2, ja sitä saa lämmitettävä tiloja, lukuun ottamatta auton säilytyspaikkaa, olla enintään 20 m2. Kaupallisia kasvihuoneita ei tontille saa rakentaa. Pientalon saa sijoittaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Jos tontin pinta-ala on suurempi kuin 1200 m2, saadaan kuitenkin pientalon lisäksi asuinhuoneistoa. Pientalon toisen kerroksen huoneistoala ei saa olla enempää kuin 50 prosenttia pääkerroksen huoneistoalasta.
- m/TA LIIKERAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ, KORTTELIALUE. LIIKERAKENNUSTOJA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YHDEN SEN SIJAITSEVAN OIKEALLA PUOLELLA OLEVAN LUVUN ILMAISEMA OSA. RAKENNETTUSTA KERROSALASTA
- KL/m Liikerakennusten korttelialue. Liikerakennusta tulee olla vähintään 75 % rakennetusta kerrosalasta kortteleissa 1118, 1219 ja 50% korteleissa 1227, 1118 ja 1111. Lisäksi saa lehdä asuntoja.
- r/t RIVI- JA MUITA ASUTTAVIA ASUINRAKENNUKSIA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. KIRJAIMEN r OIKEALLA PUOLELLA OLEVA LUKU ILMAISEE KORTTELIALUEELLE SIJOITETTAVIEN ASUINHUONEISTOJEN LUKUMÄÄRÄN.
- AR/(r) Korttelialue ja muiden kyllästyjen asuinrakennusten korttelialue. Rivitalon tai muun kyllästyn rakennuksen tontilla pitää olla vähintään kolme asuinhuoneistoa. Rakennuksissa saa olla enintään kaksi kerrosta. Rakennusoin ei saa sijoittaa liikehuoneistoja. Kullakin huoneistolla pitää olla oma suoraan ulkoa johtava sisäänkäynti. Eri huoneistoihin kuuluvia tiloja ei saa sijoittaa pääkerään.
- Tm Rakennusalalla olevia merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa rakennusalalle saa rakentaa.
- AH MOOTTORIAJONEUVOJEN HUOLTOASEMAA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE. Huoltoaseman korttelialue. Moottorajonevuojen huoltoaseman tontin on oltava vähintään 2000 m2. Tontin kerrosala saa olla enintään 30 prosenttia sen pinta-alasta. Tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon, ei kuitenkaan moottorajonevuojen huolto- tai säilytystilojen ala- tai yläpuolelle. Tontille saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyvä myymälä- ja muita liiketiloja. Rakennuslautakunnan on rakennusluvan myöntämisen yhteydessä hyväksyttävä tontin liikenteen järjestely.
- LH/(h) KORTTELIALUE, JOLLE ON SAATAVA LÄHIVIRKISTYSPALVELUJA. Lähivirkistyspalvelujen korttelialue. Alueelle on sijoitettava lähivirkistyspalvelujen tarvitsemia rakennuksia ja rakennelmia.
- ah KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS SOM SERVICESTATION FÖR MOTORFORDON

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER:

- Y KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄN BYGGNAD
- I–VIII KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTADS- OCH AFFÄRSBYGGNADER
- P KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR SMÅHUS.
- m/TA KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR AFFÄRSBYGGNAD. AFFÄRSLEDNINGSTYPEN BÖR UTGÖRA MINST EN ÄTTONDEL AV DEN UTBYGGDA VÅNINGSYTAN SOM TALET TILL HÖGER OM STRECKET ANGER
- r/t KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR RADHUS OCH ANDRA KOPPLADE BOSTADSBYGGNADER. DIVEKALLA PUBLICERA OLEVA TALET TILL HÖGER OM BOKSTAVEN r ANGER DET ANTAL BOSTÄDER SOM BÖR UPPFÖRAS PÅ KVARTERSOMRÅDET.
- AR/(r) KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR RADHUS OCH ANDRA KOPPLADE BOSTADSBYGGNADER. DIVEKALLA PUBLICERA OLEVA TALET TILL HÖGER OM BOKSTAVEN r ANGER DET ANTAL BOSTÄDER SOM BÖR UPPFÖRAS PÅ KVARTERSOMRÅDET.
- ah KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS SOM SERVICESTATION FÖR MOTORFORDON

2/2

- A ASUNTO- JA KASITAIMINNABAAKENNUSTOKORTTELIALUE
- AO Puutarha- ja kasvihuonealue. Asunto- ja kasvitharakennusta varten tarkoitetun tontin tulee olla vähintään 3500 m2. Tontin kerrosala, mihin ei lueta kasvihuonetta, saa olla enintään 5 prosenttia tontin pinta-alasta.
- TK TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUKSIA SEKÄ VARASTOJA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- TK/K Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Teollisuus- tai varastorakennusten tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m2. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 60 prosenttia ja kerrosala saa olla enintään 80 prosenttia tontin pinta-alasta. Rakennuksen saadaan sijoittaa myös sen käyttöön liittyviä toimisto-, henkilökunnan ruokailu- ja muita asiatarpeita tiloja. Tontille saadaan rakentaa enintään kaksi asuntoa, ei kuitenkaan teollisuus- tai varastotilojen ala- tai yläpuolelle. Asunnon saa rakentaa alkaisiksen samanaikaisesti teollisuus- tai varastorakennuksen rakentamisen kanssa.
- PTK KÄSITEOLLISUUTTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- K/P KASVITARHA-ALUEENA KÄYTETTÄVÄ KORTTELIALUE
- VP Siirtolapuutarha- / palstaviljelyalue. Kasvitarha-alueen tontille saa rakentaa yhden enintään 16m2 suuruisen asunnuneistoman rakennuksen.
- MT/(M) MAATALOUSALUE, LUKU OSOITTAA RAKENNETTAVAKSI TARKOITETUN TILAN VÄHIMMÄISPINTA-ALAN
- M/(M) Maatalousalue. Maanviljelys- tai metsätalousalueeksi määrätetylle alueelle saa rakentaa ainoastaan maanviljelystä, karjanhoitoa tai metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Tontin pinta-ala on ollava vähintään 2 hehtaaria, ellei kaavamerkein ole toisin määrätty. Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityistä syistä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle.
- PUISTO- JA METSÄALUE
- V Virkistysalue.
- UR/(u) URHEILUALUE
- U Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Ohjeellinen pallokenttä.
- LIIKENNEALUE
- LI Liikennealue.
- VAARA-ALUE
- Vaara-alue.
- TONTIN OSA, JOLLE EI SAA RAKENTAA
- Istutettava alueen osa.
- YLEISTÄ JALANKULKULIIKENNETTÄ VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA
- Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- ALUE, JONKA TULEE OLLA NÄKÖESTEETÖN
- Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 00 sentimetriä kadun pinnan tasosta.
- TIEALUE, JOLLA ON LIITTYMÄRAJOITUS
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- VEIN/(JALANKULKU- JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEESEEN KÄYTETTÄVÄ TIEALUE
- VEIN/(JALANKULKU- JA POLKUPYÖRÄLIIKENTEESEEN KÄYTETTÄVÄ TIEALUE
- MAANALAISIA JOHTOJA VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- KORTTELIALUELLA SALLITTU ENIMMÄISKERROSLUKU
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroslukuun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- KORTTELIALUELLA NOUDATETTAVA KERROSLUKU
- II Korttelialueella noudatettava kerrosluku.
- KORTTELIALUEEN KULLEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN
- e=0.30 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- KORTTELIALUEEN KULLEKIN TONTILLE SALLITUN SUURIMMAN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAN. RAKENNUSOIKEUSPESTA. N KÄYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 60 %
- AUTOSUOJA- JA TALOUSRAKENNUSTA VARTEN KÄYTETTÄVÄ RAKENNUSALA
- M MUUNTAJA-ALUE
- III HÖGSTA TILLÅTNA VÅNINGSANTAL INOM KVARTERSOMRÅDET
- III VÅNINGSANTAL SOM BÖR IAKTTAGAS INOM KVARTERSOMRÅDET
- HÖGSTA TILLÅTNA VÅNINGSYTA I FÖRHÅLLANDE TILL TOMTAREALEN PÅ VARJE TOMT INOM KVARTERSOMRÅDET. AV BYGGNADSRÄTTEN BÖR UTNYTTJAS MINST 80 %
- BYGGNADSYTA SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BILGARAGE OCH EKONOMIBYGGNAD
- M OMRÅDE FÖR TRANSFORMATOR

SEURAAVISSA KORTTELEISSA NOUDATETAAN KAAVAN MUUTOSTEN JOHDOSTA UUSIA MERKINTÖJÄ SEKÄ MUISTA POIKKEAVIA RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:
1130, 1137, 1339, 2240, 2238, 2201.

INOM FÖLJANDE KVARTER GÄLLER PÅ GRUND AV PLANEÄNDRINGAR NYA BESTÄMMELSER SAMT BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER SOM SKILJER SIG FRÅN
1130, 1137, 1339, 2240, 2238, 2201, 2255, 2226, 2151, 2109, 1170, 1192, 2241, 1157, 1321, 1193, 1137, 1339, 2240, 2238, 2201

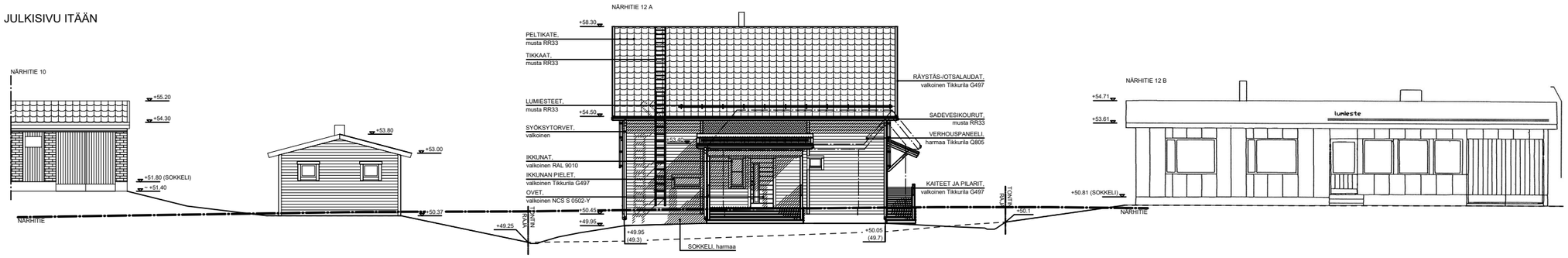
K.OSA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RN:O	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
Korso/Vallinoja	1102	217-M501	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI / JUOKS NO
UUDISRAKENNUS			PÄÄPIIRUSTUS
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ / MITTAKAAVAT
OKT Närhitie 12 a Närhitie 12 a 01450 Vantaa			ASEMAPIIRUSTUS 1:200

SUUNNITTELIJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

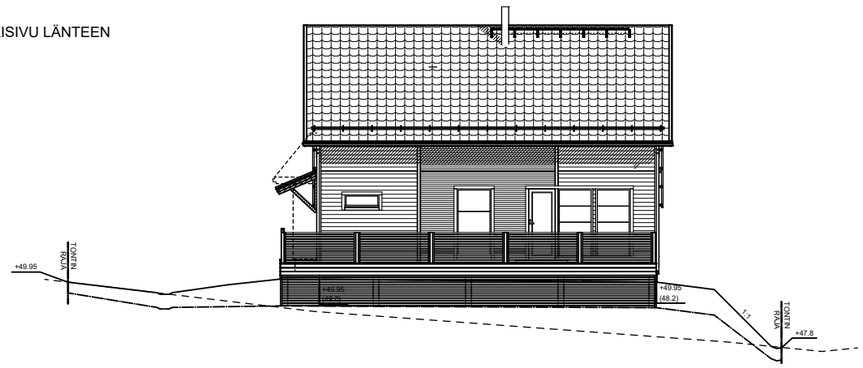
Muurametalot
Pian olet kotona.
Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ
11.04.2025
Juha Parviainen RI (AMK)

SUUNN.ALA: ARK | TYÖ No: 2237 | PIIR No: 1 | MUUTOS
PIIRTÄJÄ

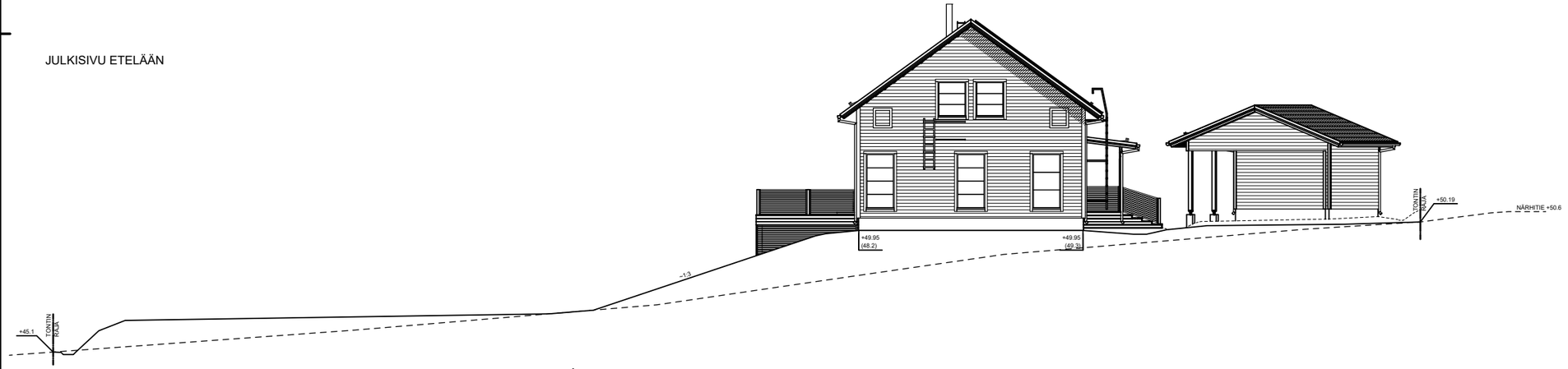
JULKISIVU ITÄÄN



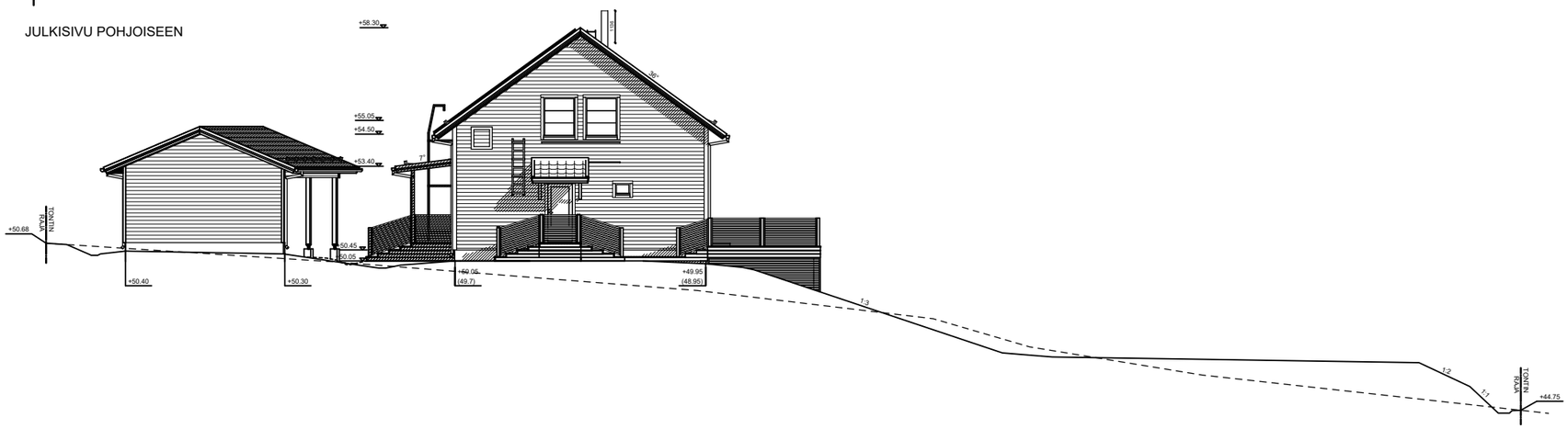
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



POIKKEAMISET KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

Talousrakennus sijoitetaan 2 m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saadaan enemmän käyttöpihaa.

Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluiskan/-nostimen osalta. Invanostin tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.

K.OSA: Korso/Vallinoja	KORTTELI/TILA: 1102	TONTTI/RN:O: 217-M501	RAKENNUSLUVAN TUNNUS:
RAKENNUSTOIMENPIDE: UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI: PÄÄPIIRUSTUS — JUOKS NO:
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: OKT Närhitie 12 a, Närhitie 12 a, 01450 Vantaa			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: JULKISIVUPIIRUSTUS — MITTAKAAVAT: 1:100
SUUNNITTELIJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS: **Muurametalot** Pian olet kotona. Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ 14.05.2025 Juha Parviainen RI (AMK)			SUUNN.ALA: ARK — TYÖ No: 2237 — PIIR No: 3.1 — MUUTOS: — PIIRTÄJÄ:

Naapurilausunto

Asia: Närhitie 12 a rakennuslupahakemus, Vantaa

Lausunnon antaja: N[redacted]:n kiinteistön omistajat: [redacted]

Viitteet: Rakentamislaki 2025, Vantaan yleiskaava, Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli

1. Lausunnon tarkoitus

Lausunnon tarkoituksena on tuoda rakennusvalvonnan harkinnan tueksi tekniset ja oikeudelliset seikat, jotka liittyvät Närhitie 12 a:n suunnitellun rakentamishankkeen soveltumiseen ympäristöön, hulevesien hallintaan ja naapurivaikutuksiin. [redacted] omistajilla on rakennuslain ja Vantaan asemakaavan mukainen oikeus oman tonttinsa käyttöön; rakentaa paritalo, käyttää viihtyisää pihaa asumistarkoitukseen ja tehdä ajoväylä lähelle rajaa Narhitie 12 a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirrokseen (Narhitie 12 naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT Närhitie 12 a PKP-1asema-hulevesisuunnitelma) ja maastohavaintoihin.

2. Poikkeuslupakuulemisen puutteellisuus ja rakennushankkeen poikkeuslupaluonteisuus

Yhteenvetotaulukko 1. Rakennuslupahankkeen havaitut puutteet

Havaittu poikkeama	Sovellettava määräys	Johtopäätös ja ehdotettu toimenpide
Tontin korotus 1,6–2,0 m – ei sopeudu ympäröivään maastoon	Vantaan rakennusjärjestys §8, §14–15	Madalletaan tontin korkeusasema ±0,5 m maastoon sopeutuvaksi ennen perustustöitä.
Hulevesien johtaminen rajalle ja umpeenkasvaneeseen ojaan	Rakennusjärjestys §16 Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) luvut 5.2–5.3.1	Uudelleen suunnitellaan hulevesijärjestelmä siten, että imeytys ja viivytys toteutuvat omalla tontilla ennen purkua.
Terassin korkeus > 0,5 m korotetulla pihalla (4 m rajasta)	Rakennusjärjestys §21a Rakennusjärjestys §15	Terassi on lupavelvollinen. Edellytetään madaltamista .
Kuulemisessa ei kuultu kaikkia omistajia	Hallintolaki §34 Rakentamislaki luku 5 (kuuleminen)	Kuuleminen täydennettävä ennen päätöstä.

[redacted] -kiinteistö on yhteisomistuksessa. Nykyinen omistaja ja hänen perillisensä ovat kiinteistön laillisia omistajia. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n (Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta) sekä hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennus- tai poikkeuslupaa koskevassa asiassa on ennen päätöksentekoa kuultava kaikkia asianosaisia henkilökohtaisesti, mikäli hankkeella on vaikutusta heidän oikeuteensa tai etuunsa. Vain yhden osakkaan kuuleminen poikkeuslupahakemuksessa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n eikä hallintolain 34 §:n edellytyksiä, eikä rakennuslupaa voida myöntää ennen kuin kuuleminen on täydentynyt kaikkien

omistajien osalta. Koska Närhitie 12 a -rakennushanke sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asema-kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesta maaston käsittelystä, kuten luiskattu maaston korotus (1,6–2,0 m) tontin keskivaiheilta takarajalle, rajan vieressä sijaitseva hulevesipainanne ja hulevesien purku soistuvan korpimetsän avo-ojaan sekä korotettu terassi yli kahden metrin korkeudessa ja neljän metrin etäisyydellä rajasta poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen normaalista soveltamisesta, kyseessä on vaikutuksiltaan poikkeuslupaluonteinen rakentamishanke. Koska korkeusero ja vedenjohtosuunta vaikuttavat suoraan alemman tontin ([redacted]) Vantaan asemakaavaan mukaisen käytön edellytyksiin, naapurin kuulemisessa on siten perusteltua pyytää rakennusvalvontaa tarkistamaan poikkeuslupakuulemisen laillisuus, tarvitseeko kaikki [redacted] kiinteistön omistajat kuulla henkilökohtaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä sekä arvioimaan, täyttääkö nykyinen ratkaisu haitattomuusvaatimukset ja onko hankkeelle tosiasiallisesti tarvittu poikkeuslupa.

3. Naapurikuulemiskuvien ja hulevesisuunnitelman luonnehdinta

Naapurikuulemiskuvista on havaittavissa, että Närhitie 12 a tontin etupiha nousee Närhitietä kohti ja takapiha rajoittuu kosteaan korpimetsään, joka lähtee nousemaan mäelle noin 50 metrin päästä rajasta. Etu- ja takapihan korkeusero on noin 5 metriä. Närhitie 12 a:n yläpuolella on Närhitie 12B ja alapuolella Närhitie 10 tontti, joka laskee noin 2 metriä Närhitie 12 a:n rajalta rajalle. Rakennukset on sijoitettu tontilla etupihalle. Omakotitalo sijaitsee neljän metrin etäisyydeltä [redacted] rajasta. Kuulemiskuvien mukaan tontille on valittu tasamaan omakotitalo rinnetontille tarkoitetun sijaan. Omakotitalon etu- ja takareuna sekä terassi ovat samassa korossa (+49,95). Terassin korotus mukaan laskettuna talon korkeus (+58,30) on 10,5 metriä. [redacted] vastaisella rajalla Närhitie 12 a tonttia on korotettu etupihalla 0,7 (+49,95 ja (49,2) ja takapihalla 1,6 metriä (47 ja 45,39). Tontin korotus on korkeimmillaan terassin ja omakotitalon rajakohdassa 2,15 metriä (+49,95 ja (47,8). Terassilla oleilevat aikuiset katselevat ympäristöä noin 3,6–4 metrin korkeudelta. Omakotitalon [redacted] rajaa vasten olevat korotukset ovat nurmipäällysteiset ja ne on luiskattu. Tukimuureja ei ole piirretty kuvaan. Kahden talon autokatos on sijoitettu Närhitie 12B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää Närhitie 12 a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron.

Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksesta havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, Närhitie 12B ja [redacted] puolelta takarajan läheisyydessä sijaitsevaan hulevesien viivytyssäiliöön (3,9 kuutiota) ja siitä vedet johdetaan avo-ojia pitkin Tussinkoskeen. Naapuri näytti ojat, jolloin havaittiin, että ne ovat umpeen kasvaneita (ks. liite 2). Naapuri kertoi, että Tyllilä nimiseltä metsänomistajalta on pyydetty poikkeuslupa vesien purkamiseen, mitä ei ole mainittu asemapiirroksessa. Lisäksi naapuri kertoi, että yläpihalla on hulevesikaivo, josta johdetaan vedet ylimenokaivoon. Salaojaputkia ei ole merkitty hulevesisuunnitelmaan. Suunnitelmasta havaitaan, että toinen lumenläjityspaikoista on sijoitettu tieltä katsottuna asuinrakennuksen vasemman reunan [redacted] rajan väliin.

4. Rakennuksen korkeusasema ja tontin maaston sopeutumattomuus

Tonttia on korotettu 1,6–2 metriä, mikä ylittää rakennusjärjestyksen sallitun 0,5 metriä. Rakennuksen ja pihan korkeusasema ei sopeudu ympäröivään maastoon. Täyttö on tehty erityisesti omakotitalon ja terassin rajakohdasta eteenpäin, jolloin tontti ei enää seuraa rinteen luonnollista muotoa. Suunnitelma rikkoo Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 määräyksiä.

Naapurikuulemiskuvista ilmenee, että Närhitie 12 a:n tontti laskee noin viisi metriä kadun suuntaisesti ja rajoittuu takareunastaan luonnontilaiseen, kosteaan korpimetsään. Asemakaavassa tontti kuuluu AO – erillispientalojen korttelialueeseen, jonka rakentamistapaohje edellyttää, että rakentaminen sopeutetaan luonnonmaaston muotoihin. Nyt esitetty ratkaisu perustuu tasamaan omakotitalotyyppiin, jonka perustamiskorkeus on määritetty kadunpuoleisen autotallin ajettavuuden perusteella. Rakennuksen ja pihan korkeusasemaa on tämän seurauksena korotettu noin 1,6–2,0 yli tontin luonnollisen tason. Rakennusjärjestyksen (14 §) mukaan rakennuksen sijoittelun ja korkeusaseman on sopeuduttava maastoon ja olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, tontin rajalle ei saa aiheuttaa yli 0,5 metrin korkeuseroa ilman hyväksyttävää syytä eikä rakentamisesta saa aiheutua kohtuuttomia haittoja naapurille tai ympäristölle. Naapuri (Närhitie 12 a kiinteistön omistaja) kertoi, että he haluavat tasaisen takapihan ja tästä syystä sitä on suunnitelmassa nostettu. Tässä tapauksessa suunnitelma poikkeaa näistä periaatteista siten, että tontista muokataan tasamaan tontti rinnemaastossa. Vantaan yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen tarkoittamassa rakentamistavassa tontin luontainen muoto ja vedenvirtausolosuhteet edellyttävät rinnetontille soveltuvaa rakennustyyppiä ja porrastettua korkeusasemaa. Närhitie 12 a:n niin sanottu tasamaatonttimainen käyttö edellyttää niin suuria täyttöjä, että se muuttaa luonnonmukaisen maaston muodon ja hulevesitasapainon, mikä vaarantaa naapuritontin kuivatuksen lisätessään maaperän kuormitusta ja pintavesien valuntariskiä alaspäin [redacted] tontille. Suunnitelmaan valittu rakennustyyppi ei vastaa tontin maastonmuotoja eikä asemakaavan mukaista rakentamistapaa, jolloin korkeusasemien madaltaminen ja rakennuksen porrastaminen ovat vaihtoehdot, joilla tämä rakentamishanke voidaan sovittaa ympäristöön.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- lisärajaleikkausten esittämistä kiinteistöjen Närhitie 12 a ja [redacted] rajalta

5. Omakotitalon terassin sijoittaminen tontilla ja näkymähaitta

Rakennuksen ja korotetun terassin sijoittaminen kahden metrin korkeudelle ja neljän metrin päähän rajasta aiheuttaa huomattavan näkymähaitan. Terassin katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella, jolloin yksityisyyden suoja menetetään, mikä rikkoo rakennusjärjestyksen 15 §:ää.

Rakennusjärjestyksen 21 a §:n mukaan vain ja ainoastaan alle puolimetriä korkean ja vähintään 2,5 metrin päähän rajasta sijoitetun terassin saa rakentaa ilman poikkeuslupaa. Suunnitelmassa omakotitalo ja terassi on sijoitettu noin 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tonttia on korotettu 1,5–2 metriä omakotitalon ja terassin rajakohdasta alapihan rajalle asti ja terassi on rakennettu tämän täytön päälle. Rakennusjärjestyksen 14–15 § edellyttävät, että rakennus ja pihamaa sopeutetaan maastoon ja että maaperää ei saa muokata tavalla, joka aiheuttaa haittaa naapuritontille. Kun terassin lattian korko on noin +49,95 ja naapurin maanpinta on +47,8,

korkeusero on noin 2,15 metriä, jolloin terassilla seisovan aikuisen henkilön katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella ja lähellä rajalinjaa. Närhitie 12 a terassilta on suora yläviistosta tuleva näköyhteys suoraan [redacted] tulevalle oleskelupihalle. Tällaista näkymähaittaa eivät rakennusjärjestyksessä esitetyt tavanomaiset yksityisyyttä lisäävät pihanrakennuskeinot poista: Tonttien välinen aita voidaan yleensä toteuttaa ≤1,6 m ilman toimenpidelupaa (19 §) mutta se ei estä 3,5–4 m korkeudelta suuntautuvaa näkölinjaa 4 metrin etäisyydellä. Pensas- tai puuistutukset rajan päällä olevassa jyrkässä luiskassa eivät tarjoa välitöntä tai ympärivuotista näkösuojaa, mitä myös jyrkän luiskan sortumis- ja hulevesiriskit rajoittavat (14 §). Rakennusjärjestyksen 15 § edellyttää, että rakennelman sijoittaminen rajalle tai sen läheisyyteen ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. Närhitie 12 a:n terassin yläviistosta suuntautuva suora näköyhteys haittaa olennaisesti yksityisyyttä ja pihan viihtyisyyttä, mikä on ristiriidassa 8 §:n ja 14 §:n velvoitteen kanssa, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin ja pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katu- ja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- erillistä näkymähaitta-arviota

6. Hulevesien hallinta ja purkureitti

Närhitie 12 a:n vesiä johdetaan rajalle ja osittain [redacted] tontin suuntaan, mikä muuttaa luonnollista vedenjuoksua ja lisää tulvariskiä. Imeytys ja viivytys omalla tontilla eivät toteudu, mikä on hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) vastaista.

Siitä huolimatta, että Vantaan kaupungin Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) määrittää, että hulevesien käsittelyn ensisijainen tavoite on imeyttää ja viivyttää vedet tontilla niiden syntypaikalla, hulevesisuunnitelmassa viivytyssäiliön (3,9 m^3) ylivuoto on esitetty johdettavan avo-ojaan, joka maastohavaintojen perusteella on umpeutunut eikä toimi purkureittinä. Ilman laskelmia vaikuttaa siltä, että viivytyssäiliön tilavuus on mitoitettu alkuperäisen maastonmuodon perusteella eikä sen koko vastaa korotetun tontin vesimäärää. Keinotekoisesti muodostettu tasamaatontti, joka on korotettu terassilta takapihan rajalle noin 1,6–2 metriä, muuttaa luonnolliset pintavesien virtaussuunnat. Asemapiirroksessa lumenläjitysalue on esitetty [redacted]:n rajan läheisyyteen, mikä lisää routa- ja sulamisvesiriskiä. Yleiskaavan hulevesiperiaatteet edellyttävät, että rakentaminen sopeutetaan luonnonvesien virtaus-olosuhteisiin ja muuttuvaan ilmastoon. Lisäksi rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lumen läjitys tulee järjestää tontilla niin, ettei sulamisvesi rasita rajaa tai johda vesiä naapurille. Tontin korotus, lumensulamisriski ja ilmaston lämpenemisen edetessä lisääntyvät rankkasateet, erityisesti talvisin, ja voi johtaa tulvimiseen hulevesipainanteiden kohdalla, veden kulkeutumiseen ja kerääntymiseen [redacted] takapihalle. Takapihan rajan takana sijaitseva korpimetsä on luonnostaan kostea ja huonokuntoisten ja umpeutuneiden avo-ojien vuoksi heikosti vettä johtava ja läpäisevä. Korotettu pihamaa ja täytöt lisäävät valumapainetta rajalle, mikä aiheuttaa pitkäaikaista ja pysyvää kosteusrasitusta [redacted]:n tontin rakenteille.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- lumen läjityksen siirtämistä pois rajavyöhykkeeltä
- metsänomistajan purkureittiä koskevan suostumuksen liittämistä lupahakemukseen

7. Ehdotukset lupakäsittelyyn

Vantaan rakennusjärjestyksen (§§8, 14, 21a) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) perusteella Närhitie 12 a:n rakennuslupahanke sisältää merkittäviä poikkeamia, jotka edellyttävät ennen rakentamisen jatkamista seuraavia toimenpiteitä:

- Naapureiden kuuleminen täydennetään ennen päätöstä.
- Hulevesisuunnitelma uusitaan vastaamaan kaupungin toimintamallia.
- Tontin ja terassin korotukselle määrätään madaltamisvelvoite (Rakennusjärjestys 15 §ja 21 a §).
- Naapureille ei saa jäädä pysyvää haittaa asemakaavan mukaisen tontin käytölle sekä kuormitus- tai kunnossapitovastuuta

Jos näitä edellytyksiä ei voida täyttää, hanke edellyttää poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 57 §) ennen rakennusluvan käsittelyä.

8. Liitteet

Liite 1: Naapurille aiheutuvat haitat ja toimenpiteet

Liite 2: Ojan kuvauspisteet ja vedenjohtamisreitit (kuvauspistekartat ja valokuvat Oja 1 ja Oja 2

Liite 1.

1. Tontin korkeusaseman ja maastonmuokkauksen aiheuttamat haitat ja korjaavat toimenpiteet

Suunnitelmassa Närhitie 12 a:n tonttia on korotettu1,6–2,0 metriä. Maasto viettää kohtia [redacted] tonttia. Rajan korkeusero siirtää riskin ja pysyvän haitan [redacted] kiinteistölle.

Haitat:

- Maaperän kuormitus ja pintavesien valunta siirtyvät alaspäin viettävälle tontille (Rakentamislaki 44 §; rakenteiden ei saa aiheuttaa haittaa naapurille).
- Vesi ja hienoaines kulkeutuvat ajan myötä hulevesipainanteeseen ja [redacted] ajoväylän alle, mikä heikentää sen kantavuutta ja lisää kunnossapitokustannuksia.
- Tontin rajalle ei voi enää sijoittaa omaa ajoväylää tai pysäköintiä ilman kantavien rakenteiden (muurit, salaojat) rakentamista.

Korjaavat toimenpiteet:

- Rakennettava tukimuuri tai kuivatusrakenne rajalle
- Toteutettava uusi salaojitus rajaa pitkin
- Piha-alueen korotus, jotta hulevedet eivät valu paritalon ja ajotien perustuksiin.

Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 §

2. Hulevesijärjestelmän puutteista johtuvat haitat

Hulevedet puretaan hulevesipainanteisiin. Lumenläjitysalue sijoitettu lähelle [redacted]n rajaa. Koko tontin hulevesien ylivuoto johdetaan avo-ojaan, joka on maastossa umpeutunut. Hulevesien hallinnan puutteet siirtävät kunnossapitovastuun ja riskin [redacted] kiinteistölle. Suunnitellun rakentamisen vaikutukset korostuvat muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja lisäävät pitkäaikaisia ylläpitokustannuksia

Haitta:

- Purkureitti ei toimi, kun viivytyssäiliön ylivuoto kohdistuu alamäkeen Närhitie 10 tontille.
- Kevättalvella ja rankkasateilla ylivuodot aiheuttavat vettymistä ja eroosiota.
- Hulevesien lisääntyminen kasvattaa rakenteellista kosteusriskiä ja pihan kunnossapitotarvetta.
- Keväällä sulamisvesi valuu rajan yli, jolloin jää ja vesi rasittavat pihaa.
- Pidemmällä aikavälillä jäätyminen ja routiminen heikentävät ajoväylän kestävyyttä.
- Rankkasateiden ja talviaikaisten sulamisvesien lisääntyessä hulevesien virtaus kohti [redacted] tonttia kasvaa.
- Ilman hallittuja rakenteita seurauksena voi olla maan vettyminen ja rakenteiden painumat.

Korjaavat toimenpiteet

- Uuden ojan rakentaminen ja kunnossapito
- Erillinen kuivatuskaivo ja pumppausratkaisu
- Hulevesien jatkuva valvonta ja ylläpito
- Eroosiosuojaukset ja salaojat ajoväylän ja paritalon perustusten yhteyteen
- Kevätkuivatus ja vesien ohjausratkaisujen ylläpito vuosittain
- Rajarakenteiden vahvistaminen routaa vastaan.

Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 § ja 16 §

3. Omakotitalon ja terassin korkeus sekä näkymähaitta

Omakotitalo on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle rajasta ja terassin korko on +49,95. Naapuripihaan verrattuna katselukorkeus 3,7–3,8 m korkeammalla.

Haitta:

- Yksityisyys menetetään ja pihan käyttöarvo laskee.
- Rajan puoleinen terassi ja ikkunat lisäävät melu- ja valaistusheijasteita.
- Rakennuksen massoittelu (10,5 m korkeus) varjostaa pihaa.
- Yläviistosta suuntautuva näkymä rajoittaa piha-alueen hyödyntämistä

Korjaavat toimenpiteet:

- Siirretään oleskelualue muualle pihalle, mikä rajoittaa tontin käyttöä
- Rakennetaan oleskelualueelle katos

Rakentamislaki 147 §, Rakennusjärjestys §15–§21a

4. Rakennuksen sijoittelu ja tontin käytön rajoitukset

1,6–2 metriä korotettuun rinteeseen suunniteltu omakotitalo on sijoitettu etupihalle lähelle rajaa, mikä estää [redacted] tontin täysimääräisen hyödyntämisen ja nostaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia.

Haitta:

- [redacted]n asemakaavan paritalo ei voi enää hyödyntää rajaa seuraavaa ajoväylää tai pysäköintiä (Rakentamislaki 44 §, asemakaavan AO-alueen käyttötarkoitus).
- Tarvittavat luiskat ja rakenteet 2 m korkeuseron tasaamiseksi vievät käyttökelpoista piha-alaa n. 20–30 m^2.
- Raja-alueen korotuksen vuoksi paritalon perustamistapa muuttuu

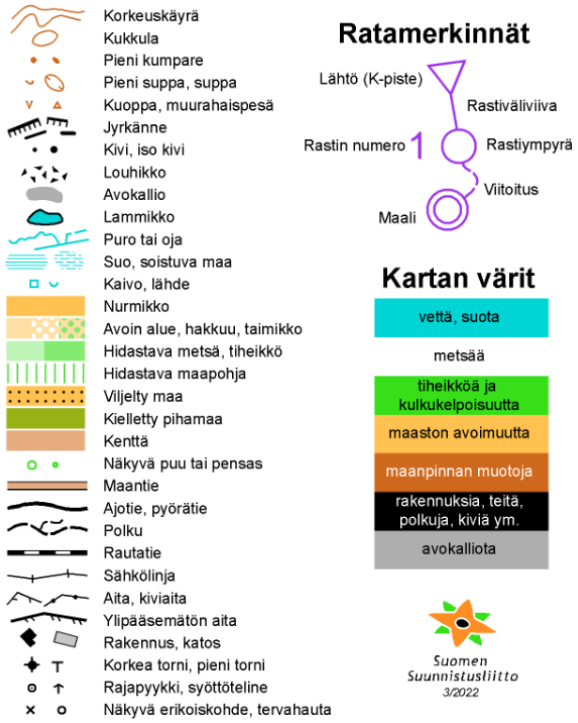
Korjaavat toimenpiteet

- Paritalo tulee sijoittaa tontin keskiosaan tai hieman alempaan kohtaan, jossa maasto on luonnollisempi ja korkoero hallittavissa ilman tukimuureja.
- Ajoväylä ja autopaikat siirretään rajasta noin 2–3 metriä sisemmäs, jolloin väliin jää tilaa omalle tukimuurille tai luiskalle.

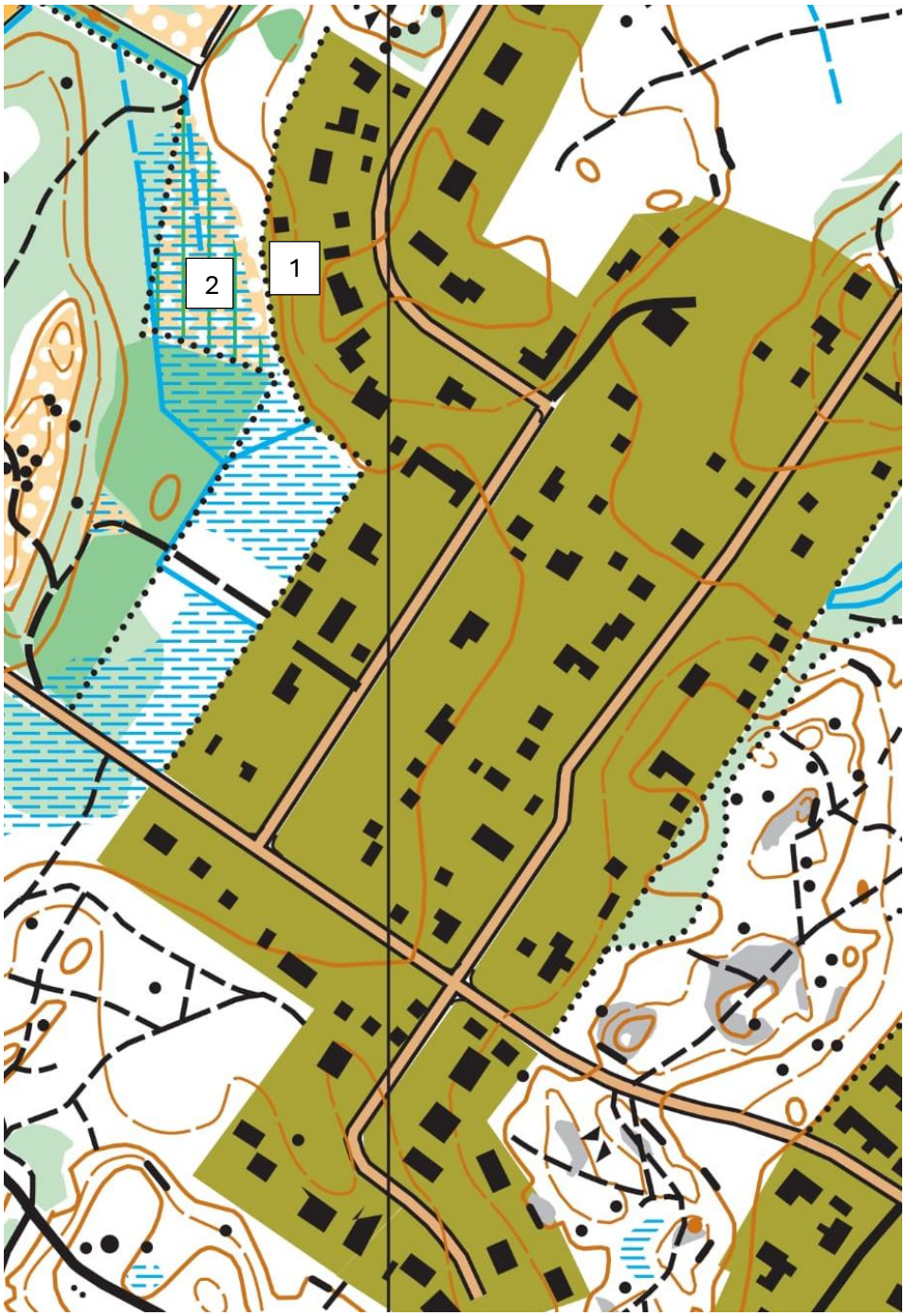
Rakennusjärjestys 14 §

Liite 2.

Yleisimmät suunnistusmerkit



Suunnistuskartta Vierumäki 1:7500



1. Rajaoja a) Koordinaatit 60.366198 N, 25.057204 N



Rajaoja b) Koordinaatit 60.366167 N, 25.057052 N
Rajaoja on yhdistettävä Tussinkoskelle johtavaan avo-ojaan



2. Umpeenkasvanut avo-oja, joka on johtaa Tussinkoskeen
   Koordinaatit 60.366365 N, 25.056714 N



Lupapiste

Poikkeaminen

Närhitie 12

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-404-2-217	**Hakemus jätetty** 31.10.2024
Asiointitunnus: LP-092-2024-05505	**Käsittelijä** Zukale Kai
Hankkeen osoite Närhitie 12	**Hakija** [redacted]
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

Poikkeamisluvan hakeminen kaksikerroksiselle omakotitalolle sekä talousrakennukselle tehokkuusluvulla e=0,25. Yläkerran kerrosala on 1u1/2- 1u2/3 välissä. Määräalan koko 1250m2

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

Suunniteltu omakotitalo sopii ympäristöön ja on arkkitehtonisesti linjassa alueen muiden rakennusten kanssa. Rakennus sulautuu ympäristöön muodon, värityksen ja materiaalien osalta.

Kunnallistekniikan saavutettavuus: Kiinteistö sijaitsee lähellä olemassa olevaa kunnallistekniikkaa (vesi, viemäri, sähkö), ja että rakentaminen ei vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuurin osalta.

Yleisen edun huomioiminen: Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapurustolle tai yleiselle edulle, kuten virkistysalueille, maisemalle tai luonnonsuojelualueille. Tämä hanke jopa parantaa alueen yleistä käytettävyyttä tai viihtyisyyttä, kun vanha huonokuntoinen varasto puretaan pois ja sen tilalle tehdään uusi rakennus.

Kaavallisten tavoitteiden toteutuminen: Vantaan kaupungin tavoitteena on tiivistää rakentamista. Tämä tontti palvelee tuota tavoitetta mitä parhaiten.

Tontin erityispiirteet: Tontin alaosa on melko märkää maastoa. Haemme lupaa täyttää tuota alapihaa, jotta se voitaisiin ottaa käyttöön. Nykyisillään sitä ei voi käyttää lainkaan.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö

Tilan nimi KARILA	**Rekisteröintipäivä** 02.11.1971
Maapinta-ala 0.2645	**Vesipinta-ala** (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste	Kaavatilanne
Oma	Asemakaava

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	[redacted]
[redacted]	Koistinen
Henkilötunnus	**Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto**
[redacted]	Ei

Yhteysosoite

Katuosoite	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka	**Maa**
[redacted]	Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Kyllä
Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.
Kyllä

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilötunnus	**Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto**
[redacted]	Ei

Yhteysosoite

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka	**Maa**
[redacted]	Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.
Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]
Henkilötunnus	**Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto**
[redacted]	Ei

Laskutusosoite

Katuosoite	[redacted]
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka	**Maa**
[redacted]	Suomi

Yhteystiedot

Puhelin	Sähköposti
[redacted]	[redacted]

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala	Pääasiallinen käyttötarkoitus
0	011 yhden asunnon talot

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus	Toimenpide
011 yhden asunnon talot	Uusi rakennus
Huoneistoja	**Kerroksia**
(Tyhjä)	(Tyhjä)

Kerrosala 160	**Kokonaisala** (Tyhjä)

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	**Rakennuspaikalla on yleiskaava** Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	**Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus** Ei
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	**Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto** Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	**Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun** (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	**Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin** (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	**Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun** Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	**Metsässä** Ei
Metsän reunassa Ei	**Nykyisen rakennuspaikan vieressä** Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Kyllä	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	**Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita** Ei

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon
10	Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella	
Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys
(Tyhjä)

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]

Postitus

Katuosoite	Postinumero
[redacted]	[redacted]
Postitoimipaikka	**Maa**
[redacted]	Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi
(Tyhjä)

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
[redacted]	[redacted]	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä
[redacted]	[redacted]	Kirjoitusoikeus	09.10.2024
[redacted]	[redacted]	Kirjoitusoikeus	10.10.2024

Päätös on saanut lainvoiman
19.02.2025 Kai Zukale
www.lupapiste.fi

Kirjoitusvirhe korjattu hallintolain 51 § 1 mukaisesti / 17.3.2025 Kai Zukale

Lupatunnus	LP-092-2024-05505
Kiinteistötunnus	92-404-2-217-M0501
Kiinteistön osoite	Närhitie 12
Hakijat	[redacted]

Toimenpide

Yksiasuntoisen 160 k-m² suuruisen omakotitalon rakentaminen oheisessa asemapiirroksessa alustavasti esitetyllä tavalla. Kerrosluku on enintään I u1/2. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa 40 k-m² taloustilaa. Rakennuspaikka on 1251 m2 suuruinen määräala tilasta 404-2-217. 2/3

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Toimenpiteessä poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Rakentamista haetaan tilasta 92-404-2-217 muodostetulle määräalalle. Tilan 92-404-2-217 pinta-ala on 2645 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1977 valmistunut 122 k-m²:n suuruinen omakotitalo sekä 48 k-m²:n ja noin 25 k-m²:n suuruiset talousrakennukset. Määräalan pinta-ala on 1251 m² ja sille sijoittuu edellä mainittu 48 k-m²:n suuruinen talousrakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen yhteydessä. Tila on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita.

Rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Alueella on voimassa Korso- niminen rakennuskaava (nyk. asemakaava), joka on vahvistettu 15.2.1959. Rakennuskaavan mukaan alue on pientaloja varten käytettävää korttelialuetta. Kaavassa on osoitettu tonttien rajat ohjeellisina.
Rakennuskaavan pientalojen korttelialueella alle 1200 m²:m suuruisilla tonteilla/rakennuspaikoilla sallitaan yksiasuntoinen erillispientalo tonttitehokkuudella e=0,25 ja 60 k-m² taloustilaa/talousrakennus.
Pientalojen korttelialueella yli 1 200 m²:n suuruisilla tonteilla/ rakennuspaikoilla sallitaan yksi kaksiasuntoinen erillispientalo, enimmäisrakennusoikeus 300 k-m² ja 60 k-m² taloustilaa/ talousrakennus. Kerrosluku saa olla enintään I u1/2.

Entisen rakennuskaavan alueella ei laadita erillisiä tonttijakoja, joissa muodostetaan rakentamiskelpoisia tontteja. Rakennuspaikat muodostetaan rakentamiselle myönnetyn luvan perusteella maanmittauslaitoksen lohkomisilla ja merkitään tilana kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavan (nyk. asemakaavan) mukainen rakennusoikeus on nykyisellä rakennuspaikalla 404-2-217 enintään 300 k-m² erillispientalolle, jossa voi olla kaksi asuntoa. Lisäksi saa rakentaa 60 k-m² taloustiloja.
Rakennuspaikalle toisen erillispientalon rakentaminen tai rakennuspaikan lohkominen kahdeksi rakennuspaikaksi edellyttää rakentamiselle myönnettyä poikkeamista em. rakennusoikeudesta.

Rakennuskaava-alue ja haetun rakennuspaikan ympäristö on täydentynyt poikkeamisluvilla myönnetyille rakennuspaikoille tapahtuneella rakentamisella. Alueen

lentomelu (Lden 55-60 dB) huomioidaan siten, että alueelle voidaan hyväksyä rakenteen tiivistämistä ja pienimuotoista täydennysrakentamista. Asuntojen lukumäärää ei saa merkittävästi lisätä kaavan sallimasta määrästä lohkomalla.

Poikkeamislupahakemus on jätetty 31.10.2024. Hakemuksessa esitetään 160 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen ja puolitoistakerroksisen omakotitalon rakentamista 1250 m²:n määräalalle.

Hakemuksen perusteluina esitetään, että suunniteltu omakotitalo sopii ympäristöön ja on arkkitehtonisesti linjassa alueen muiden rakennusten kanssa. Rakennus sulautuu ympäristöön muodon, värityksen ja materiaalien osalta. Kiinteistö sijaitsee lähellä olemassa olevaa kunnallistekniikkaa (vesi, viemäri, sähkö), ja että rakentaminen ei vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuurin osalta. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapurustolle tai yleiselle edulle, kuten virkistysalueille, maisemalle tai luonnonsuojelualueille. Tämä hanke jopa parantaa alueen yleistä käytettävyyttä tai viihtyisyyttä, kun vanha huonokuntoinen varasto puretaan pois ja sen tilalle tehdään uusi rakennus. Vantaan kaupungin tavoitteena on tiivistää rakentamista. Tämä tontti palvelee tuota tavoitetta mitä parhaiten. Tontin alaosa on melko märkää maastoa. Haemme lupaa täyttää tuota alapihaa, jotta se voitaisiin ottaa käyttöön. Nykyisillään sitä ei voi käyttää lainkaan.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater -laskurilla. Asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,2.

Asemakaavoitus toteaa, että hankkeen asemapiirroksen perusteella vihertehokkuuden tavoiteluku on saavutettavissa. Vihertehokkuuslaskelma laaditaan ja tarkistetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Sitä varten päätökseen annetaan ehto, joilla edellytetään vihertehokkuuden tavoiteluvun 1,2 saavuttaminen.

Valmistelija
Päättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamisen ehdolla, että

- rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 1,2.

Päätöksen perustelut

Alueella voimassa oleva asemakaava (ent. rakennuskaava) sallii rakentamisen tonttitehokkuudella 0,25. Rakennuskaavassa alueella rakentamisen määrä on kuitenkin rajoitettu siten, että yli 1200 m² suuruisilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m². Rakennuskaavassa myös asuntojen lukumäärää rajoitetaan siten, että alle 1200 m²:n rakennuspaikoilla sallitaan yksiasuntoinen pientalo ja yli 1200 m²:n rakennuspaikoilla sallitaan enintään kaksiasuntoinen pientalo. Alueella uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää rakentamiselle myönnettyä lupaa.

Poikkeamisella sallitaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen edelleen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallekin sijaitsee yksi omakotitalo. Poikkeaminen ei vaikeuteta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista ja noudatetaan kaupungin yleiskaavan asettamia tavoitteita täydennysrakentamiselle. Hanke on muilta osin asemakaavan mukaista ja vastaa alueella tapahtunutta rakentamisen määrää. Yhden omakotitalon rakentamisen katsotaan olevan lentomelualueelle hyväksyttävää pienimuotoista täydennysrakentamista ja alueen rakenteen tiivistämistä eikä se aiheuta kohtuutonta haittaa naapurustolle tai lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Hakemuksen suunnitelmassa ei ole esitetty tarkemmin alapihan ratkaisuja, joten poikkeamispäätös ei ota kantaa alapihan täyttöä koskevaan kysymykseen ja asia tulee tarkastella ympäristö ja siihen rajautuminen huomioon ottaen rakentamislupavaiheessa.

Haettu rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä ja tukee alueen täydennysrakentamista. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukaisen käytön edistäminen.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §. Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksa 8 §.
Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Päätöspäivämäärä	31.1.2025
Päätöksen julkipanopäivä	3.2.2025
Päätöksen antopäivä	4.2.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 18.2.2025
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 4.2.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.
Jatkotoimenpiteet	Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakentamislupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.
Lunastus	900 euroa.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl
Tiedoksi	Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN
Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA
Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ
Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin

oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-092-2025-00818
Kiinteistötunnus	92-404-2-8
Kiinteistön osoite	Närhitie 12a
Tilan nimi	Kotirinne
Pinta-ala	0.1250 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO(o); Erillispientalojen korttelialue, pientaloja varten käytettävä korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	[redacted]

Toimenpide	Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varastorakennuksen purkaminen.
Lisäselvitykset	Kerrosalaan sisältyy 5 kem2 (3 %) ulkoseinän (yli 250 mm) paksuudesta johtuvaa kerrosalaa RakL 9 §. Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen. Poikkeamispäätöksen toimenpiteessä poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo. Hankkeeseen liittyvälle ja liitetylle poikkeamispäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3 -25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus I u2/3. Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluiskan/nostimen osalta. Se tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee. Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen
Rakennusoikeus	e=0.25 enintään 300 kem2. Talousrakennukselle enintään 60 kem2, lukuun ottamatta auton säilytyspaikkaa, lämmitettäviä tiloja enintään 20 m2.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen
	Rakennussuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Olli Valtteri Välimäki, rakennusmestari
	Rakennussuunnittelija	Juha Elmeri Parviainen, rakennusinsinööri

Kerrosala	165 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	160 m^2
Tilavuus	720 m^3
Rakennettava kokonaisala	165 m^2
Poikkeamiset	Hakemuksella poiketaan asemakaavamääräyksestä siten, että talousrakennus sijoittuu osittain istutettavan alueen osalle, joka voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena RakL 59 § mukaisesti. Hakija on esittänyt perustelut poikkeamiselle.

Lausunnot	Vihertehokkuuden tarkistus, 25.8.2025, Puollettu Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 8.9.2025, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 29.8.2025, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 2.9.2025, Puollettu Vantaan Energia, 1.9.2025, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 10.9.2025, Ehdollinen

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 24.10.2025, Puollettu

Naapurien kuuleminen

24.9.2025 Naapurien kuuleminen on toimitettu viranomaisen toimesta kuulutuksena, joka on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 25.9 – 9.10.2025 välisen ajan.

Naapurikiinteistön 92-404-2-205 omistajat ovat huomauttaneet lupahakemuksen johdosta seuraavaa:
Naapurilausunto Asia: Närhitie 12 a rakennuslupahakemus, Vantaa Lausunnon antaja: [redacted] kiinteistön omistajat. Viitteet: Rakentamislaki 2025, Vantaan yleiskaava, Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli.

1. Lausunnon tarkoitus Lausunnon tarkoituksena on tuoda rakennusvalvonnan harkinnan tueksi tekniset ja oikeudelliset seikat, jotka liittyvät Närhitie 12 a:n suunnitellun rakentamishankkeen soveltumiseen ympäristöön, hulevesien hallintaan ja naapurivaikutuksiin. [redacted] omistajilla on rakennuslain ja Vantaan asemakaavan mukainen oikeus oman tonttinsa käyttöön; rakentaa paritalo, käyttää viihtyisää pihaa asumistarkoitukseen ja tehdä ajoväylä lähelle rajaa Narhitie 12 a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirrokseen (Närhitie 12 naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT Närhitie 12 a PKP-1asema-hulevesisuunnitelma) ja maastohavaintoihin.
2. Poikkeuslupakuulemisen puutteellisuus ja rakennushankkeen poikkeuslupaluonteisuus Yhteenvetotaulukko 1. Rakennuslupahankkeen havaitut puutteet

Havaittu poikkeama Sovellettava määräys Johtopäätös ja ehdotettu toimenpide
Tontin korotus 1,6–2,0 m – ei sopeudu ympäröivään maastoon Vantaan rakennusjärjestys §8, §14–15 Madalletaan tontin korkeusasema ±0,5 m maastoon sopeutuvaksi ennen perustustöitä. Hulevesien johtaminen rajalle ja umpeenkasvaneeseen ojaan Rakennusjärjestys §16 Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) luvut 5.2–5.3.1 Uudelleen suunnitellaan hulevesijärjestelmä siten, että imeytys ja viivytys toteutuvat omalla tontilla ennen purkua. Terassin korkeus > 0,5 m korotetulla pihalla (4 m rajasta) Rakennusjärjestys §21a Rakennusjärjestys §15 Terassi on lupavelvollinen. Edellytetään madaltamista. Kuulemisessa ei kuultu kaikkia omistajia Hallintolaki §34 Rakentamislaki luku 5 (kuuleminen) Kuuleminen täydennettävä ennen päätöstä.

[redacted] -kiinteistö on yhteisomistuksessa. Nykyinen omistaja ja hänen perillisensä ovat kiinteistön laillisia omistajia. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n (Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta) sekä hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennus- tai poikkeuslupaa koskevassa asiassa on ennen päätöksentekoa kuultava kaikkia asianosaisia henkilökohtaisesti, mikäli hankkeella on vaikutusta heidän oikeuteensa tai etuunsa. Vain yhden osakkaan kuuleminen poikkeuslupahakemuksessa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n eikä hallintolain 34 §:n edellytyksiä, eikä rakennuslupaa voida myöntää ennen kuin kuuleminen on täydentynyt kaikkien omistajien osalta. Koska Närhitie 12 a -rakennushanke sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesta maaston käsittelystä, kuten luiskattu maaston korotus (1,6–2,0 m) tontin keskivaiheilta takarajalle, rajan vieressä sijaitseva hulevesipainanne ja hulevesien purku soistuvan korpimetsän avo-ojaan sekä korotettu terassi yli kahden metrin korkeudessa ja neljän metrin etäisyydellä rajasta poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen normaalista soveltamisesta, kyseessä on vaikutuksiltaan poikkeuslupaluonteinen rakentamishanke. Koska korkeusero ja vedenjohtosuunta vaikuttavat suoraan alemman tontin ([redacted]) Vantaan asemakaavaan mukaisen käytön edellytyksiin, naapurin kuulemisessa on siten perusteltua pyytää rakennusvalvontaa tarkistamaan poikkeuslupakuulemisen laillisuus, tarvitseeko kaikki [redacted] kiinteistön omistajat kuulla henkilökohtaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä sekä arvioimaan, täyttääkö nykyinen ratkaisu haitattomuusvaatimukset ja onko hankkeelle tosiasiallisesti tarvittu poikkeuslupa.

3. Naapurikuulemiskuvien ja hulevesisuunnitelman luonnehdinta
Naapurikuulemiskuvista on havaittavissa, että Närhitie 12 a tontin etupiha nousee Närhitietä kohti ja takapiha rajoittuu kosteaan korpimetsään, joka lähtee nousemaan mäelle noin 50 metrin päästä rajasta. Etu- ja takapihan korkeusero on noin 5 metriä. Närhitie 12 a:n yläpuolella on Närhitie 12B ja alapuolella [redacted] tontti, joka laskee noin 2 metriä Närhitie 12 a:n rajalta rajalle. Rakennukset on sijoitettu tontilla etupihalle. Omakotitalo sijaitsee neljän metrin etäisyydeltä [redacted] rajasta. Kuulemiskuvien mukaan tontille on valittu tasamaan omakotitalo rinnetontille tarkoitetun sijaan. Omakotitalon etu- ja takareuna sekä terassi ovat samassa korossa (+49,95). Terassin korotus mukaan laskettuna talon korkeus (+58,30) on 10,5 metriä. [redacted] vastaisella rajalla Närhitie 12 a tonttia on korotettu etupihalla 0,7 (+49,95 ja (49,2) ja takapihalla 1,6 metriä (47 ja 45,39). Tontin korotus on korkeimmillaan terassin ja omakotitalon rajakohdassa 2,15 metriä (+49,95 ja (47,8). Terassilla oleilevat aikuiset katselevat ympäristöä noin 3,6–4 metrin korkeudelta. Omakotitalon [redacted] rajaa vasten olevat korotukset ovat nurmipäällysteiset ja ne on luiskattu. Tukimuureja ei ole piirretty kuvaan. Kahden talon autokatos on sijoitettu Närhitie 12B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää Närhitie 12 a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron. Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksesta havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, Närhitie 12B ja [redacted] puolelta takarajan läheisyydessä sijaitsevaan hulevesien viivytyssäiliöön (3,9 kuutiota) ja siitä vedet johdetaan avo-ojia pitkin Tussinkoskeen. Naapuri näytti ojat, jolloin havaittiin, että ne ovat umpeen kasvaneita (ks. liite 2). Naapuri kertoi, että xx nimiseltä metsänomistajalta on pyydetty poikkeuslupa vesien purkamiseen, mitä ei ole mainittu asemapiirroksessa. Lisäksi naapuri kertoi, että yläpihalla on hulevesikaivo, josta johdetaan vedet ylimenokaivoon. Salaojaputkia ei ole merkitty hulevesisuunnitelmaan. Suunnitelmasta havaitaan, että toinen lumenläjityspaikoista on sijoitettu tieltä katsottuna asuinrakennuksen vasemman reunan [redacted] rajan väliin.

4. Rakennuksen korkeusasema ja tontin maaston sopeutumattomuus Tonttia on korotettu 1,6–2 metriä, mikä ylittää rakennusjärjestyksen sallitun 0,5 metriä. Rakennuksen ja pihan korkeusasema ei sopeudu ympäröivään maastoon. Täyttö on tehty erityisesti omakotitalon ja terassin rajakohdasta eteenpäin, jolloin tontti ei enää seuraa rinteen luonnollista muotoa. Suunnitelma rikkoo Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 määräyksiä. Naapurikuulemiskuvista ilmenee, että Närhitie 12 a:n tontti laskee noin viisi metriä kadun suuntaisesti ja rajoittuu takareunastaan luonnontilaiseen, kosteaan korpimetsään. Asemakaavassa tontti kuuluu AO – erillispientalojen korttelialueeseen, jonka rakentamistapaohje edellyttää, että rakentaminen sopeutetaan luonnonmaaston muotoihin. Nyt esitetty ratkaisu perustuu tasamaan omakotitalotyyppiin, jonka perustamiskorkeus on määritetty kadunpuoleisen autotallin ajettavuuden perusteella. Rakennuksen ja pihan korkeusasemaa on tämän seurauksena korotettu noin 1,6–2,0 yli tontin luonnollisen tason. Rakennusjärjestyksen (14 §) mukaan rakennuksen sijoittelun ja korkeusaseman on sopeuduttava maastoon ja olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, tontin rajalle ei saa aiheuttaa yli 0,5 metrin korkeuseroa ilman hyväksyttävää syytä eikä rakentamisesta saa aiheutua kohtuuttomia haittoja naapurille tai ympäristölle. Naapuri (Närhitie 12 a kiinteistön omistaja) kertoi, että he haluavat tasaisen takapihan ja tästä syystä sitä on suunnitelmassa nostettu. Tässä tapauksessa suunnitelma poikkeaa näistä periaatteista siten, että tontista muokataan tasamaan tontti rinnemaastossa. Vantaan yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen tarkoittamassa rakentamistavassa tontin luontainen muoto ja vedenvirtausolosuhteet edellyttävät rinnetontille soveltuvaa rakennustyyppiä ja porrastettua korkeusasemaa. Närhitie 12 a:n niin sanottu tasamaatonttimainen käyttö edellyttää niin suuria täyttöjä, että se muuttaa luonnonmukaisen maaston muodon ja hulevesitasapainon, mikä vaarantaa naapuritontin kuivatuksen lisätessään maaperän kuormitusta ja pintavesien valuntariskiä alaspäin Närhitie 10 tontille. Suunnitelmaan valittu rakennustyyppi ei vastaa tontin maastonmuotoja

eikä asemakaavan mukaista rakentamistapaa, jolloin korkeusasemien madaltaminen ja rakennuksen porrastaminen ovat vaihtoehdot, joilla tämä rakentamishanke voidaan sovittaa ympäristöön.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • lisärajaleikkausten esittämistä kiinteistöjen Närhitie 12 a ja [redacted] rajalta.

5. Omakotitalon terassin sijoittaminen tontilla ja näkymähaitta rakennuksen ja korotetun terassin sijoittaminen kahden metrin korkeudelle ja neljän metrin päähän rajasta aiheuttaa huomattavan näkymähaitan. Terassin katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella, jolloin yksityisyyden suoja menetetään, mikä rikkoo rakennusjärjestyksen 15 §:ää. Rakennusjärjestyksen 21 a §:n mukaan vain ja ainoastaan alle puolimetriä korkean ja vähintään 2,5 metrin päähän rajasta sijoitetun terassin saa rakentaa ilman poikkeuslupaa. Suunnitelmassa omakotitalo ja terassi on sijoitettu noin 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tonttia on korotettu 1,5–2 metriä omakotitalon ja terassin rajakohdasta alapihan rajalle asti ja terassi on rakennettu tämän täytön päälle. Rakennusjärjestyksen 14–15 § edellyttävät, että rakennus ja pihamaa sopeutetaan maastoon ja että maaperää ei saa muokata tavalla, joka aiheuttaa haittaa naapuritontille. Kun terassin lattian korko on noin +49,95 ja naapurin maanpinta on +47,8, korkeusero on noin 2,15 metriä, jolloin terassilla seisovan aikuisen henkilön katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella ja lähellä rajalinjaa. Närhitie 12 a terassilta on suora yläviistosta tuleva näköyhteys suoraan [redacted] tulevalle oleskelupihalle. Tällaista näkymähaittaa eivät rakennusjärjestyksessä esitetyt tavanomaiset yksityisyyttä lisäävät pihanrakennuskeinot poista: Tonttien välinen aita voidaan yleensä toteuttaa ≤1,6 m ilman toimenpidelupaa (19 §) mutta se ei estä 3,5–4 m korkeudelta suuntautuvaa näkölinjaa 4 metrin etäisyydellä. Pensas- tai puuistutukset rajan päällä olevassa jyrkässä luiskassa eivät tarjoa välitöntä tai ympärivuotista näkösuojaa, mitä myös jyrkän luiskan sortumis- ja hulevesiriskit rajoittavat (14 §). Rakennusjärjestyksen 15 § edellyttää, että rakennelman sijoittaminen rajalle tai sen läheisyyteen ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. Närhitie 12 a:n terassin yläviistosta suuntautuva suora näköyhteys haittaa olennaisesti yksityisyyttä ja pihan viihtyisyyttä, mikä on ristiriidassa 8 §:n ja 14 §:n velvoitteen kanssa, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin ja pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katuja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • erillistä näkymähaitta-arviota.

6. Hulevesien hallinta ja purkureitti Närhitie 12 a:n vesiä johdetaan rajalle ja osittain [redacted] tontin suuntaan, mikä muuttaa luonnollista vedenjuoksua ja lisää tulvariskiä. Imeytys ja viivytys omalla tontilla eivät toteudu, mikä on hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) vastaista. Siitä huolimatta, että Vantaan kaupungin Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) määrittää, että hulevesien käsittelyn ensisijainen tavoite on imeyttää ja viivyttää vedet tontilla niiden syntypaikalla, hulevesisuunnitelmassa viivytyssäiliön (3,9 m³) ylivuoto on esitetty johdettavan avo-ojaan, joka maastohavaintojen perusteella on umpeutunut eikä toimi purkureittinä. Ilman laskelmia vaikuttaa siltä, että viivytyssäiliön tilavuus on mitoitettu alkuperäisen maastonmuodon perusteella eikä sen koko vastaa korotetun tontin vesimäärää. Keinotekoisesti muodostettu tasamaatontti, joka on korotettu terassilta takapihan rajalle noin 1,6–2 metriä, muuttaa luonnolliset pintavesien virtaussuunnat. Asemapiirroksessa lumenläjitysalue on esitetty [redacted]n rajan läheisyyteen, mikä lisää routa- ja sulamisvesiriskiä. Yleiskaavan hulevesiperiaatteet edellyttävät, että rakentaminen sopeutetaan luonnonvesien virtausolosuhteisiin ja muuttuvaan ilmastoon. Lisäksi rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lumen läjitys tulee järjestää tontilla niin, ettei sulamisvesi rasita rajaa tai johda vesiä naapurille. Tontin korotus, lumensulamisriski ja ilmaston lämpenemisen edetessä lisääntyvät rankkasateet, erityisesti talvisin, ja voi johtaa tulvimiseen hulevesipainanteiden kohdalla, veden kulkeutumiseen ja kerääntymiseen [redacted] takapihalle. Takapihan rajan takana sijaitseva korpimetsä on luonnostaan

kostea ja huonokuntoisten ja umpeutuneiden avo-ojien vuoksi heikosti vettä johtava ja läpäisevä. Korotettu pihamaa ja täytöt lisäävät valumapainetta rajalle, mikä aiheuttaa pitkäaikaista ja pysyvää kosteusrasitusta [redacted]n tontin rakenteille.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • lumen läjityksen siirtämistä pois rajavyöhykkeeltä • metsänomistajan purkureittiä koskevan suostumuksen liittämistä lupahakemukseen.

7. Ehdotukset lupakäsittelyyn Vantaan rakennusjärjestyksen (§§8, 14, 21a) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) perusteella Närhitie 12 a:n rakennuslupahanke sisältää merkittäviä poikkeamia, jotka edellyttävät ennen rakentamisen jatkamista seuraavia toimenpiteitä: • Naapureiden kuuleminen täydennetään ennen päätöstä. • Hulevesisuunnitelma uusitaan vastaamaan kaupungin toimintamallia. • Tontin ja terassin korotukselle määrätään madaltamisvelvoite (Rakennusjärjestys 15 §ja 21 a §). • Naapureille ei saa jäädä pysyvää haittaa asemakaavan mukaisen tontin käytölle sekä kuormitus- tai kunnossapitovastuuta Jos näitä edellytyksiä ei voida täyttää, hanke edellyttää poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 57 §) ennen rakennusluvan käsittelyä.

8. Liitteet

Liite 1: Naapurille aiheutuvat haitat ja toimenpiteet
Liite 2: Ojan kuvauspisteet ja vedenjohtamisreitit (kuvauspistekartat ja valokuvat Oja 1 ja Oja 2

1. Tontin korkeusaseman ja maastonmuokkauksen aiheuttamat haitat ja korjaavat toimenpiteet. Suunnitelmassa Närhitie 12 a:n tonttia on korotettu1,6–2,0 metriä. Maasto viettää kohtia [redacted] tonttia. Rajan korkeusero siirtää riskin ja pysyvän haitan [redacted] kiinteistölle.

Haitat: • Maaperän kuormitus ja pintavesien valunta siirtyvät alaspäin viettävälle tontille (Rakentamislaki 44 §; rakenteiden ei saa aiheuttaa haittaa naapurille). • Vesi ja hienoaines kulkeutuvat ajan myötä hulevesipainanteeseen ja [redacted] ajoväylän alle, mikä heikentää sen kantavuutta ja lisää kunnossapitokustannuksia. • Tontin rajalle ei voi enää sijoittaa omaa ajoväylää tai pysäköintiä ilman kantavien rakenteiden (muurit, salaojat) rakentamista.
Korjaavat toimenpiteet: • Rakennettava tukimuuri tai kuivatusrakenne rajalle • Toteutettava uusi salaojitus rajaa pitkin • Piha-alueen korotus, jotta hulevedet eivät valu paritalon ja ajotien perustuksiin. Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 §.

2. Hulevesijärjestelmän puutteista johtuvat haitat Hulevedet puretaan hulevesipainanteisiin. Lumenläjitysalue sijoitettu lähelle [redacted]n rajaa. Koko tontin hulevesien ylivuoto johdetaan avo-ojaan, joka on maastossa umpeutunut. Hulevesien hallinnan puutteet siirtävät kunnossapitovastuun ja riskin [redacted] kiinteistölle. Suunnitellun rakentamisen vaikutukset korostuvat muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja lisäävät pitkäaikaisia ylläpitokustannuksia.

Haitta: • Purkureitti ei toimi, kun viivytyssäiliön ylivuoto kohdistuu alamäkeen [redacted] tontille. • Kevättalvella ja rankkasateilla ylivuodot aiheuttavat vettymistä ja eroosiota. • Hulevesien lisääntyminen kasvattaa rakenteellista kosteusriskiä ja pihan kunnossapitotarvetta. • Keväällä sulamisvesi valuu rajan yli, jolloin jää ja vesi rasittavat pihaa. • Pidemmällä aikavälillä jäätyminen ja routiminen heikentävät ajoväylän kestävyyttä. • Rankkasateiden ja talviaikaisten sulamisvesien lisääntyessä hulevesien virtaus kohti [redacted] tonttia kasvaa. • Ilman hallittuja rakenteita seurauksena voi olla maan vettyminen ja rakenteiden painumat.
Korjaavat toimenpiteet • Uuden ojan rakentaminen ja kunnossapito • Erillinen kuivatuskaivo ja pumppausratkaisu • Hulevesien jatkuva valvonta ja ylläpito • Eroosiosuojaukset ja salaojat ajoväylän ja paritalon perustusten yhteyteen • Kevätkuivatus ja vesien ohjausratkaisujen ylläpito vuosittain • Rajarakenteiden vahvistaminen routaa vastaan. Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 § ja 16 §.

3. Omakotitalon ja terassin korkeus sekä näkymähaitta Omakotitalo on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle rajasta ja terassin korko on +49,95. Naapuripihaan verrattuna

katselukorkeus 3,7–3,8 m korkeammalla.
Haitta: • Yksityisyys menetetään ja pihan käyttöarvo laskee. • Rajan puoleinen terassi ja ikkunat lisäävät melu- ja valaistusheijasteita. • Rakennuksen massoittelu (10,5 m korkeus) varjostaa pihaa. • Yläviistosta suuntautuva näkymä rajoittaa piha-alueen hyödyntämistä
Korjaavat toimenpiteet: • Siirretään oleskelualue muualle pihalle, mikä rajoittaa tontin käyttöä • Rakennetaan oleskelualueelle katos
Rakentamislaki 147 §, Rakennusjärjestys §15–§21a.

4. Rakennuksen sijoittelu ja tontin käytön rajoitukset 1,6–2 metriä korotettuun rinteeseen suunniteltu omakotitalo on sijoitettu etupihalle lähelle rajaa, mikä estää [redacted] tontin täysimääräisen hyödyntämisen ja nostaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia.

Haitta: • [redacted]n asemakaavan paritalo ei voi enää hyödyntää rajaa seuraavaa ajoväylää tai pysäköintiä (Rakentamislaki 44 §, asemakaavan AO-alueen käyttötarkoitus). • Tarvittavat luiskat ja rakenteet 2 m korkeuseron tasaamiseksi vievät käyttökelpoista piha alaa n. 20–30 m². • Raja-alueen korotuksen vuoksi paritalon perustamistapa muuttuu
Korjaavat toimenpiteet • Paritalo tulee sijoittaa tontin keskiosaan tai hieman alempaan kohtaan, jossa maasto on luonnollisempi ja korkoero hallittavissa ilman tukimuureja. • Ajoväylä ja autopaikat siirretään rajasta noin 2–3 metriä sisemmäs, jolloin väliin jää tilaa omalle tukimuurille tai luiskalle.
Liitteet:
Rakennusjärjestys 14 §
Yleisimmät suunnistusmerkit
Suunnistuskartta Vierumäki 1:7500 1 2
Rajaoja a) Koordinaatit 60.366198 N, 25.057204 N
Rajaoja b) Koordinaatit 60.366167 N, 25.057052 N Rajaoja on yhdistettävä Tussinkoskelle johtavaan avo-ojaan
Umpeenkasvanut avo-oja, joka on johtaa Tussinkoskeen Koordinaatit 60.366365 N, 25.056714 N.

Hakijan vastine naapurien huomautuksiin:
Vastine naapurin huomautukseen — Närhitie 12 A, Vantaa
Päiväys: 14.10.2025

1. Tontin korkeus ja maaston muoto

Tontin täyttö on esitetty maltillisena, alle 1,1 metrin suuruisena takapihan osuudella. Naapurin lausunnossa mainittu 1,6–2,0 metrin korotus ei pidä paikkaansa — se perustuu ojan pohjan korkeuteen, ei tontin rajakorkeuteen. Rakennus sijoitetaan tontille siten, että: • tontin rajalla ei olevaa maanpintaa ei ole korotettu lainkaan, • rajan lähellä olevaa maanpintaa tontin omalla puolellamme ei ole nostettu yli 0,5 metriä, • täytöt tehdään ainoastaan tontin sisäpuolella, ja • maaston luontainen rinne säilyy, mutta muuttuu hieman turvallisemmaksi ja käyttökelpoisemmaksi.
Lisäksi naapuritontin [redacted] rakennukset sijaitsevat 0,4–1,5 metriä korkeammalla kuin meidän tonttimme, joten väite maastoon sopeutumattomuudesta on perusteeton. Tontti ei ole korotettu ympäristöä korkeammaksi, vaan päinvastoin muokattu hieman matalammaksi ympäröiviin korkoihin verrattuna.

2. Rakennuksen ja terassin korkeus Rakennus ja terassi on suunniteltu Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 mukaisesti. Terassin korkeus seuraa rakennuksen perustasoa, ja sen korkeutta voidaan tarvittaessa madaltaa noin 0,3 metriä ilman vaikutusta kokonaisuuteen.

• Terassi sijaitsee 4 metrin etäisyydellä rajasta, joten rakennusjärjestyksen vaatimus vähintään 2,5 metrin etäisyydestä täyttyy. • Terassi ei ole erillinen rakennelma, vaan kuuluu rakennuslupaa koskevaan pääsuunnitelmaan, joten erillistä toimenpidelupaa ei tarvita (§21a). • Näkymähaittaa ei synny, koska maasto laskee luonnostaan ja terassi jää alemmaksi kuin naapurin pihamaa.
Rakennusvalvonnan silmin tämä on siis täysin tavanomainen ratkaisu rinnetontilla.

3. Hulevesien hallinta ja vedenjohtaminen

Hulevesijärjestelmä on suunniteltu Vantaan hulevesien hallintamallin (2014) mukaisesti: ● Vedet johdetaan putkessa viivytyssäiliöön (3,9 m³), josta ylivuoto avo-ojaan hallitusti. ● Säiliöön lisätään yksi metrin korkuinen kaivonrengas, jolloin kapasiteetti kasvaa 1,5 m³ yli vaaditun määrän. ● Kaikki sade- ja salaojavedet kulkevat suljetussa järjestelmässä — mitään pintavaluntaa naapurin suuntaan ei tapahdu, sillä tontin rajojen lähellä (meidän tonttimme sisäpuolella) oleva painanne estää sen.
Naapurin väite hulevesien ohjautumisesta heidän tontilleen perustuu vanhaan tilanteeseen, jolloin tontilla ollut aiempi rakennus (noin 50 m²) laski vedet suoraan pihalle ilman hallintaa. Tilanne siis paranee huomattavasti uuden rakennuksen myötä.

4. Lapsiturvallisuus ja pihan käyttö Takapihan kevyt täyttö on tehty vain, jotta piha saadaan käyttökelpoiseksi ja turvalliseksi lapsille. Pihalle tulee tasainen leikkialue, joka sijaitsee kaukana ajoväylistä ja katuliikenteestä, mikä on sekä turvallista että rakennusjärjestyksen §13 mukaista (pihan käyttö asumiseen). Ratkaisu on ympäristöön sopeutuva ja perusteltu, ei poikkeama.

5. Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön Rakennuksen sijoittelu, korkeus ja ulkoasu sopeutuvat alueen rakennuskantaan: ● Naapurit ([redacted] ja 12B) ovat 0,4–1,5 m korkeammalla. ● Rakennuksen korkeus ja kattomuoto ovat tavanomaiset AO-alueelle. ● Tontin maastonmuoto säilyy, ja mahdolliset pengerrykset tehdään vain omalla tontilla. Rakennus ei muuta hulevesien luonnollista virtausta eikä aiheuta haittaa naapurille (Rakentamislaki 44 § täyttyy).

6. Kuuleminen ja poikkeamiset Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen ohjeiden mukaisesti. Kaikki tiedossa olevat asianosaiset on kuultu. Poikkeuslupaa ei ole haettu eikä tarvita, koska hankkeessa ei poiketa asemakaavasta eikä rakennusjärjestyksestä. Ainoa poikkeaminen liittyy invaluiskan määräykseen sekä talousrakennuksen sijoitteluun, jolloin rakennus sijoittuu kauemmas valittaneesta naapurista kuin mitä kaavaan on määritetty talousrakennuksen sijainniksi. Ratkaisu vähentää naapuriin kohdistuvia vaikutuksia ja on siten perustellusti asemakaavan hengen mukainen.

7. Yhteenveto Rakennushanke on: ● asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen, ● sopeutettu maastoon ja ympäröivään rakennuskantaan, ● parantaa hulevesien hallintaa, ● ei aiheuta haittaa naapurille, ● eikä vaadi poikkeus- tai toimenpidelupaa. Kaikki esitetyt epäselvyydet perustuvat virhetulkintoihin tai vanhoihin maastotietoihin. Rakennusvalvonta voi näin ollen hyväksyä hankkeen normaalissa rakennuslupamenettelyssä.

8. Liite ● Asemapiirros ja hulevesisuunnitelma (päivitetty) Ystävällisin terveisin, Rakennushankkeeseen ryhtyvät

Rakennusvalvonnan selvitys:

RakL 44 § mukaisesti rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan määräysten mukainen.
Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.
Perusteita ja lain edellyttämiä syitä rakennusluvan hylkäämiseen ei ole esitetty.
Rakennusluvan hyväksymättä jättämiselle ei ole perusteita.

Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 092-404-0002-0217 rajasta.
Talousrakennuksen etäisyys on asemapiirroksen mukaisesti kaksi (2) metriä, josta on saatu naapurien kirjallinen suostumus.

Hulevesien viivytyssäiliöstä johdetaan ylivuotoputki kiinteistöjen 404-2-332 ja 92-404-2-8 välissä olevaan avo-ojaan, josta on saatu naapurin kirjallinen suostumus.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	2 kpl
Pohjapiirustus	1 kpl

Päätös Myönnetty

Sovelletut oikeusohjeet

AkL 103 h §, 131 §,
RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 §, 42 §, 44 §, 48 §, 59 §, 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 69 §, 70 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90§, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 112 §, 113 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 125 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §, 181 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Porausraportti
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön kiinteistön ja rakennuksen sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi.

Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen mio_sijainti@vantaa.fi purkamisen jälkeen.
Sähköpostissa tulee mainita lupatunnus ja kiinteistön osoite.

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Energiakaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitetyyppinä "Porausraportti" Lupapisteen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Puiden kaatamista ei saa suorittaa lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.), jolloin lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (luonnonsuojelulaki 70 § ja 82 §).

Mikäli ilmenee välttämätön tarve kaataa puita lintujen pesimäaikana, on osoitettava, ettei kyseessä ole pesäpuu eikä kaadettavien puiden läheisyydessä ole lintujen pesiä. Tällöin Ympäristökeskukselle on toimitettava lintuasiantuntijan kuten ornitologin,

luontokartoittajan, luontokonsultin tai kokeneen lintuharrastajan laatima pesimäselvitys. Selvitys tulee toimittaa osoitteeseen: ymparistosuunnittelu@vantaa.fi. Ympäristökeskus varaa viisi työpäivää selvityksen tarkistamiseen. Puiden kaataminen voidaan aloittaa vasta, kun Ympäristökeskus on hyväksynyt pesimäselvityksen.

Jos lintujen pesintä on käynnissä, pesinnän häirinnän kiellosta poikkeamiseen tarvitaan poikkeuslupa. Rauhoitettujen lintulajien osalta poikkeuslupaa haetaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Rauhoittamattomien lajien ja riistalintujen osalta poikkeusluvan myöntää Riistakeskus.

Käsittelijä	Tarkastusinsinööri Pasi Kivikoski
Päättäjä	Tarkastusinsinööri Pasi Kivikoski Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	24.10.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	27.10.2025
Muutosta haettava	viimeistään 3.12.2025
Päätös lainvoimainen	4.12.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.12.2028 ja saatettava loppuun 4.12.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

MUUTOKSENHAKUOIKEUS

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:
- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain (434/2003) 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisun vaatijan nimi ja yhteystiedot
- se postiosoite tai mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja yhteystiedot.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä Vantaan rakennusvalvontaan, osoite PL 1850, 01030 Vantaa tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

Omalla vastuulla voidaan oikaisuvaatimus lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi toimittaa oikaisuvaatimusajan kuluessa myös sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

LAINHUUTOTODISTUS 7.11.2025

Rekisteriyksikkö 92-404-2-205 MARKKULA

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	92-404-2-205	Rekisteröintipvm:	9.7.1969
Nimi:	MARKKULA	Kokonaispinta-ala:	0,2680 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,2680 ha
Kunta:	Vantaa (92)		
Arkistoviite:	61:165-		

Lainhuutotiedot

1) Lainhuuto 4.6.1976

Asianumero: 108/01/4.6.1976/0283
Arkistoviite: 108/01 Vantaa tmk / Kansallisarkisto.

Omistusosuus: 13/15
Omistajat: [redacted]

2) Lainhuuto 29.11.2024

Asianumero / arkistoviite: MML/861385/71/2024

Omistusosuus: 1/15
Omistajat: [redacted]
Saanto: Ositus ja perinnönjako 18.6.2024

Omistusosuus: 1/15
Omistajat: [redacted]
Saanto: Ositus ja perinnönjako 18.6.2024

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.11.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasitustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.

Vantaa

Naapurien kuuleminen

(MRL 173 §, MRA 86 §)

- [x] Poikkeamislupaan
- [ ] Suunnittelutarveratkaisuun

HAKIJAN NIMI

Etunimi	Sukunimi
[redacted]	[redacted]

RAKENNUSPAIKKA

Kaupunki	Kaupunginosa	Korttelin nro	Tontin nro
Vantaa	Vallinoja	1102	92-404-2-217

Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Närhitie 12	01450 Vantaa

- [ ] Tila R:no -
- [ ] Määräala tilasta R:no -

RAKENNUSTOIMENPIDE

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerros-luku	Kerros-ala m²	Rakennuksen käyttötarkoitus	Kerros-luku	Kerros-ala m²
Omakotitalo/paritalo	1	1 1/2		Toimitilarakennus/varas-torakennus/liikerakennus	-	
Rivitalo	-			Talousrakennus (autotalli)	1	
Kerrostalo	-			Muu, mikä (esim. laajen-nus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatko-lupa)		
				-		

Poikkeamiset

Rakennuspaikan muodostaminen. Määräalan koko noin 1250m2.
Poikkeamisluvan hakeminen kaiskerroksiselle omakotitalolle ja talousrakennukselle tehokkuusluvulla e=0,25. Yläkerran kerrosala on 1u1/2 - 1u2/3 välillä.

Kuulemislomakkeen yhteydessä tulee naapureille esittää vähintään hankkeen asemapiirros, johon tulee pyytää naapureiden allekirjoitukset.

TULOSTA TYHJENNÄ LOMAKE

NAAPUREIDEN ALLEKIRJOITUKSET

Kiinteistötunnus: 92-404-2-180
Päivämäärä:

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- [ ] Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- [ ] Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus:

Nimenselvennys: [redacted]

Kiinteistötunnus: 92-404-2-180
Päivämäärä:

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- [ ] Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- [ ] Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus:

Nimenselvennys: [redacted]

Kiinteistötunnus: 92-404-2-205
Päivämäärä: 17.10.2024

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- [ ] Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- [x] Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus: [redacted]

Nimenselvennys: [redacted]

Kiinteistötunnus: 92-404-2-205
Päivämäärä:

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- [ ] Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- [ ] Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus:

Nimenselvennys: [redacted]

LOMAKKEEN JA HUOMAUTUSTEN TOIMITTAMINEN

Naapureiden allekirjoittama lomake palautetaan hakijan toimesta skannattuna Lupapiste-palveluun lupahakemuksen liitteeksi.

Mikäli kuultava naapuri valitsee kohdan: "Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa", tulee naapurin toimittaa kirjallinen huomautuksensa hankkeesta seitsemän päivän kuluessa allekirjoituspäivästä osoitteella: Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu / poikkeamiset, PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki tai sähköpostilla kaupunkisuunnittelu.poikkeamiset@vantaa.fi

TULOSTA | TYHJENNÄ LOMAKE

Aihe: Re: Tuleva poikkeamislupahakemus Närhitie 12 Vantaa.
Lähetetty: 19.10.2024, 22.04.05
Mistä: [redacted]
Mihin: Zukale Kai

Seurantamerkintä: Flag for follow up
Merkinnän tila: Valmis

[redacted] Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted]. Lue, miksi tämä on tärkeää
Hei,
saimme kuulla naapurikuulemisien yhteydessä, että kiinteistöltä 92-404-2-205 [redacted] on menehtynyt alkuvuodesta tänä vuonna.
Miten toimimme tässä tilanteessa?

Miten toimimaan kun kiinteistön 92-404-2-332 henkilöitä lähestyessä. He kertoivat, että heidän puolesta kiinteistön asioita hoitaa [redacted]. Soittaessaani [redacted], hän kertoi että hänellä valtakirja kiinteistön asioiden hoitamiseen.
Saako hän lisättyä sen liitteeksi vai lähettääkö hän sen johonkin sähköpostilla?

Ystävällisin terveisin [redacted]

ti 1. lokak. 2024 klo 16.40 Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi> kirjoitti:

> Hei
> Alueelle uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan määräyksistä. Voitte hakea tälle määräalalle rakentamista enintään tonttitehokkuudella 0,25, johon esittämäsi rakennus sopii hyvin. Asemakaavassa sallitaan rakennuksen kerrosluvuksi enintään 1u1/2, jossa 1/2 tarkoittaa, että puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Silloin rakennuksesta tulee siis harjakattoinen. Esittämässäsi pohjapiirroksesta tulkiten ullakon tasolla on kerrosalaa vähän enemmän, mutta sillekin voi samalla hakea poikkeamista, joka on mielestäni hyväksyttävissä, kunhan rakennuksesta ei tule selkeästi kaksikerroksisen näköinen.
> Naapurien kuulemisen voi tehdä sen jälkeen, kun olemme hyväksyneet hakemukseen liitetyn asemapiirroksen siihen tarkoitukseen. Siinä vaiheessa laadimme luettelon kuultavista naapureista, mikäli haluat suorittaa kuulemisen itse. Silloin kannattaa varautua kertomaan lisäksi mm. rakennuksen ulkonäöstä ja massasta, vaikka periaatteessa kuulemiseen riittää pelkästään asemapiirros. Olisi siis hyvä, jos valmiina olisi myös julkisivupiirustuksia.
>
> Koska alueella voimassa oleva asemakaava on ns. vanha rakennuskaava, ei kaupunki tee alueella tonttijakoja eikä lohkomisia. Rakennuspaikat muodostetaan lohkomisilla Maanmittauslaitoksen toimesta. Myönnetyn poikkeamispäätöksen perusteella lohkominen voidaan tehdä.
>
> Terveisin
> Kai Zukale
> Asemakaavainsinööri
>
> Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus
> PL- 1860, 01030 Vantaan kaupunki
> (Käyntiosoite: Kielotie 28, 01300 Vantaa)
>
> 050 3124546
> kai.zukale@vantaa.fi
> www.vantaa.fi
>
> ---
>
> **Lähettäjä:** [redacted]
> **Lähetetty:** sunnuntai 29. syyskuuta 2024 11.21
> **Vastaanottaja:** Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>
> **Aihe:** Tuleva poikkeamislupahakemus Närhitie 12 Vantaa.
>
> [redacted] Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted] Lue, miksi tämä on tärkeää
> Hei,
>
> Olemme tehneet esisopimuksen Närhitie 12, Vantaa 404-2-217 määräalasta. Tarkoituksenamme on rakentaa 1,5krs omakotitalo tulevalle tontille. Kyseiselle alueelle tarvitaan poikkeamislupa. Vantaan kaupungin nettisivujen mukaan, ennnen poikkeamislupahakemuksen tekemistä, tulisi olla teihin yhteydessä.

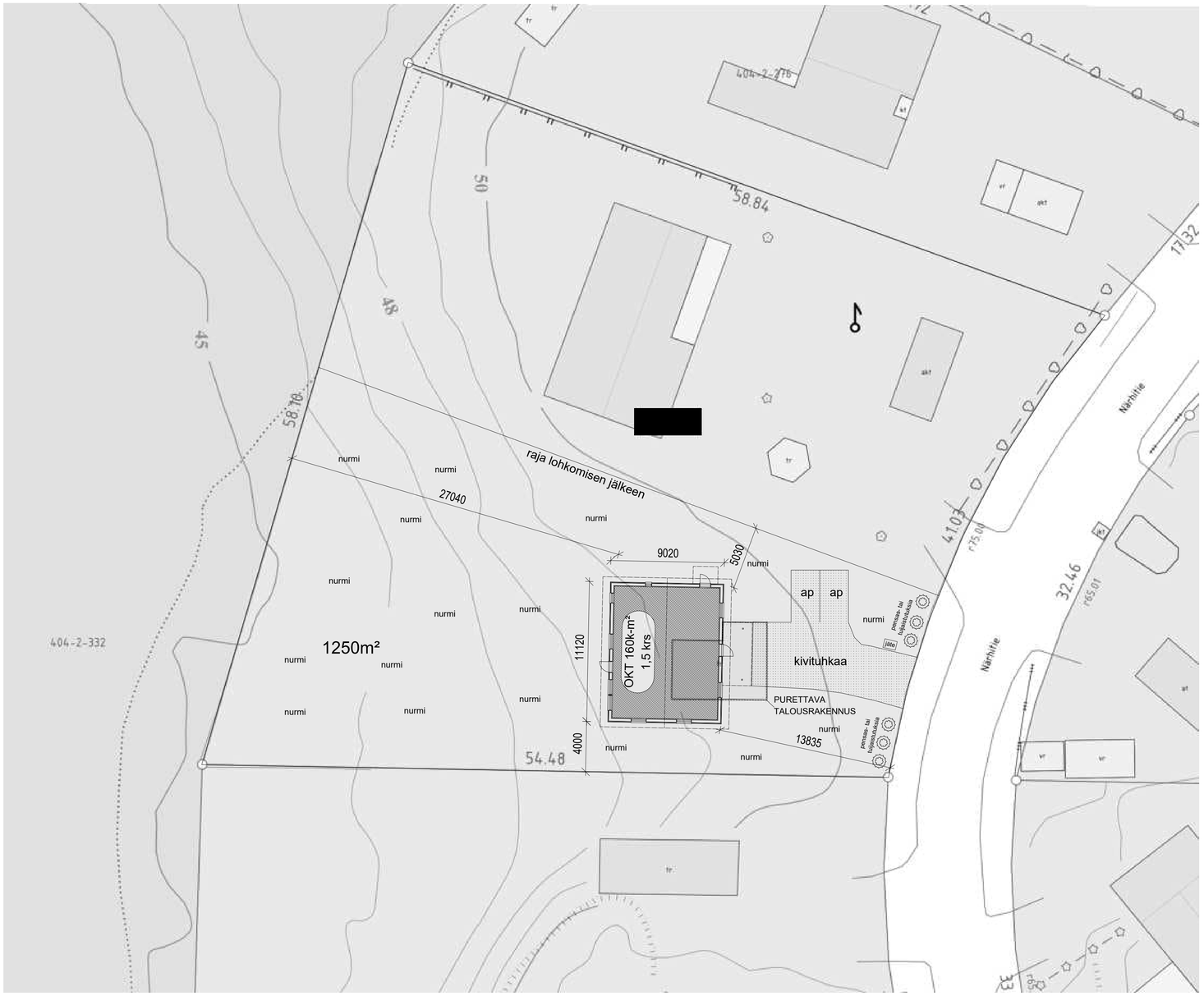
Teetämme lähiviikkoina tontille maaperätutkimuksen, jonka jälkeen olisi tarkoitus hakea poikkeamislupaa rakentamiselle.

Miten Vantaan kaupunki määrittelee 1,5krs talon? Ohessa yksi mahdollinen pohjapiirros tulevaksi kodiksi. Lämmitysmuotona maalämpö.

Kysyisimme, missä vaiheessa naapureiden kuuleminen voidaan tehdä? Ketkä naapureista tulisi kuulla ja millä tarkkuudella projektia tulisi osata heille kuvata?

Onko jotain muuta mitä meidän tulisi tässä vaiheessa ottaa huomioon?

Ystävällisin terveisin,
[redacted]



Kaupunkikartta, ©Vantaan kaupunki

Kiinteistötunnus 92-404-2-217	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten Rak.luvan n:o
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS - poikkeamislupa	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuskohteen nimi ja osoite OKT KOISTINEN Närhitie 12 01450 VANTAA	Piirustuksen sisältö Asemapiirros mk 1:200
Koskenmäen konsulttipalvelu Suunnittelija, päiväys ja allekirjoitus Joona Hirvonen, INS (AMK) 4.10,2024	Suunnittelualа ARK Piirustusnumero 01

Vantaa

Pientalohankkeen rakennuslupakäsittely ja liitteet

NEUVONTAPYYNTÖ

Ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontaan ollaan yhteydessä Lupapisteen neuvontapyyntötoiminnon kautta. Neuvontapyynnön kautta hankkeelle nimetään lupakäsittelijä ja lupasihteerit. Ennakkoneuvotteluaika varataan lupakäsittelijältä puhelimitse puhelinaikana. Puhelinajat löytyvät käsittelijöiden aluejakokartasta Vantaan rakennusvalvonnan verkkosivuilta. www.lupapiste.fi

ENNAKKONEUVOTTELU

Ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä järjestetään rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa ennakkoneuvottelu, johon osallistuvat rakennussuunnittelija ja pääsuunnittelija, tarpeen mukaan myös muita erityissuunnittelijoita. Ennakkoneuvottelut järjestetään ensisijaisesti etäkokouksina (Teams).

PIENTALOHANKKEEN RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEN LIITTEET

Rakennuslupahakemukseen liitettävät asiakirjat käydään läpi ennakkoneuvottelussa ja lupakäsittelijän kanssa sovitaan hakemukselle edellytettävät liitteet. Liiteluettelo on sovellettavissa myös muihin pientalohankkeisiin (laajennus, ym.).

Liiteluettelo täytetään ennakkoneuvottelussa ja tallennetaan sähköiseen asiointijärjestelmään hakemuksen liitteisiin. Kun kaikki ennakkoneuvottelussa sovitut liitteet on täydennetty Lupapisteeseen, voi hakemuksen jättää asiointipalvelussa.

RAKENNUSVALVONNAN YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT

Lupakäsittelijän etunimi	Sukunimi
Pasi	Kivikoski
Rak-tarkastusinsinöörin etunimi	**Sukunimi**
Toni	Kemppainen
Lvi-tarkastusinsinöörin etunimi	**Sukunimi**
Sampo	Riikonen
Lupasihteerin etunimi	**Sukunimi**
Minna	Sivonen
Lupatunnus	**Ennakkoneuvottelun pvm:**
	7.3.2025

TYHJENNÄ LOMAKE

HAKEMUKSELLE TARVITTAVAT LIITTEET

- [x] **Pääpiirustukset**
  https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/P%C3%A4%C3%A4piirustusohje%20ARK11%20VANTAA2022.pdf

- [x] **Asemapiirros dwg-tiedostona**

- [x] **Pientalon kerrosalakaaviot ja -taulukko**
  https://www.toptenrava.fi/asp2/haku.aspx?hakuehto=topten&s=56

- [x] **Suunnittelijoiden kelpoisuus**
  Rakennussuunnittelija:
  https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f01D.pdf
  Rakennesuunnittelija:
  https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f02C.pdf
  Pohjarakennesuunnittelija:
  https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f03A.pdf
  LVI-suunnittelija
  https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f04A.pdf

  - [ ] Tutkintotodistukset opintosuorituksineen
  - [ ] CV:t
  - [ ] Työtodistukset

- [x] **Rakennuspaikan lähtötiedot**
  - [x] Kartta-aineisto karttamyynnistä
    https://gis.vantaa.fi/karttatilaus/
  - [x] Tonttijakokartta, jos kiinteistö ei ole rekisterissä (kevennetty menettely)
  - [x] Selvitys rakennuspaikan pohja- ja perustamisolosuhteista
    - [x] Perustamistapalausunto
    - [x] Pintavaaitus
    - [ ] Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä

- [x] **Rakennuspaikan hallinta**
  - [x] Todistus hallintaoikeudesta
  - [x] Omistaja hakee tai antaa valtakirjan
  - [x] Tonttijakokartta, mikäli kiinteistö ei ole rekisterissä

- [x] **Hankkeen kuvaus ja poikkeamiset täydennetään Lupapisteen hankkeen kuvaus -osioon, ei erillisellä liitteellä**
  - Poikkeamiset täytetään Lupapisteen poikkeamiset säännöksistä perusteluineen -tietokenttään
  - Jos hankkeessa ei ole poikkeamisia, niin sekin tieto ilmoitetaan Lupapisteen tietokenttään

- [x] **Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan**
  - [x] Jos hankkeeseen liittyy purkamista, liitetään mukaan valokuvat ja haitta-aineselvitys puretta-vista rakennuksista.
  - [x] Valokuvia läheisistä kiinteistöistä yhtenä tiedostona
  - [x] Yhdistelmäjulkisivu katujulkisivusta naapurirakennuksineen korkoasemineen

TYHJENNÄ LOMAKE

- [x] **Rakennetyypit**
  - [x] Päärakennetyypit joko A4-vihkona tai leikkauspiirustuksissa https://toptenrava.fi/doc/ohjeet/OHJE-ARK11D.pdf kohta ”olennaiset rakennetyypit”
- [x] **Energiaselvitys ja energiatodistus**
- [x] **Maalämpökaivon poraaminen**
  - [x] Maanalaisten johtojen sijaintikartta, toimenpiteen alle kirjataan energiakaivojen laskennallinen osuus tehontarpeesta ja mahdollinen lisälämmitysjärjestelmä
- [x] **Akustiikan suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja** https://toptenrava.fi/doc/lomakkeet/LOMAKE-RAK06.pdf
  - [ ] Meluselvitys
  - [x] Ääneneristysselvitys 35 dB
  - [ ] Tärinäselvitys
- [x] **Kosteudenhallintaselvitys ja rakennuslupahakuvaiheen kosteudenhallintaraportti** https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Kosteudenhallinnan%20laadunvarmistusket-jun%20tarkastusraportti_0.pdf
- [x] **Hulevesien hallinnan lähtötiedot**
  - [x] Hulevesisuunnitelma
  - [x] Hulevesien hallinnan lähtötietolomake
- [x] **Vihertehokkuus, jos asemakaavassa tai poikkeamispäätöksessä edellytetty** www.vantaa.fi/vihertehokkuus
  - [x] Vihertehokkuuslaskelma (iWater) lähtötietoineen, myös excel-muodossa
  - [ ] Pihasuunnitelma, myös dwg-muodossa
  - [x] Hulevesisuunnitelma
  - [x] Hulevesien hallinnan lähtötietolomake
- [x] **Rasite- tai yhteisjärjestelysopimus**
  - Sopimus allekirjoitettuna
- [x] **Naapurin tiedottaminen**
  - [x] Viranomainen tiedottaa naapurit
  - [ ] Hakija tiedottaa naapurit itse (naapurin puhelinnumero ja sähköposti on ilmoitettava)
  - [x] Naapurikuulemisaineisto: pääpiirustuksista asemapiirros ja julkisivupiirustukset, yhdistelmäjulkisivu vähintään katujulkisivusta naapurirakennuksineen (korkoasemat), tarvittaessa olennaiset maastoleikkaukset osoittava leikkauspiirustus (tukimuurit ja maastonmuodot) yhtenä A3-kokoon tulostettavana tiedostona
- [x] **Naapurin suostumus**
  - Hakija toimittaa
  - Voidaan hakea vasta kun naapurikuuulemisaineisto ja esitetty suunnitelma on hyväksytty

TYHJENNÄ LOMAKE

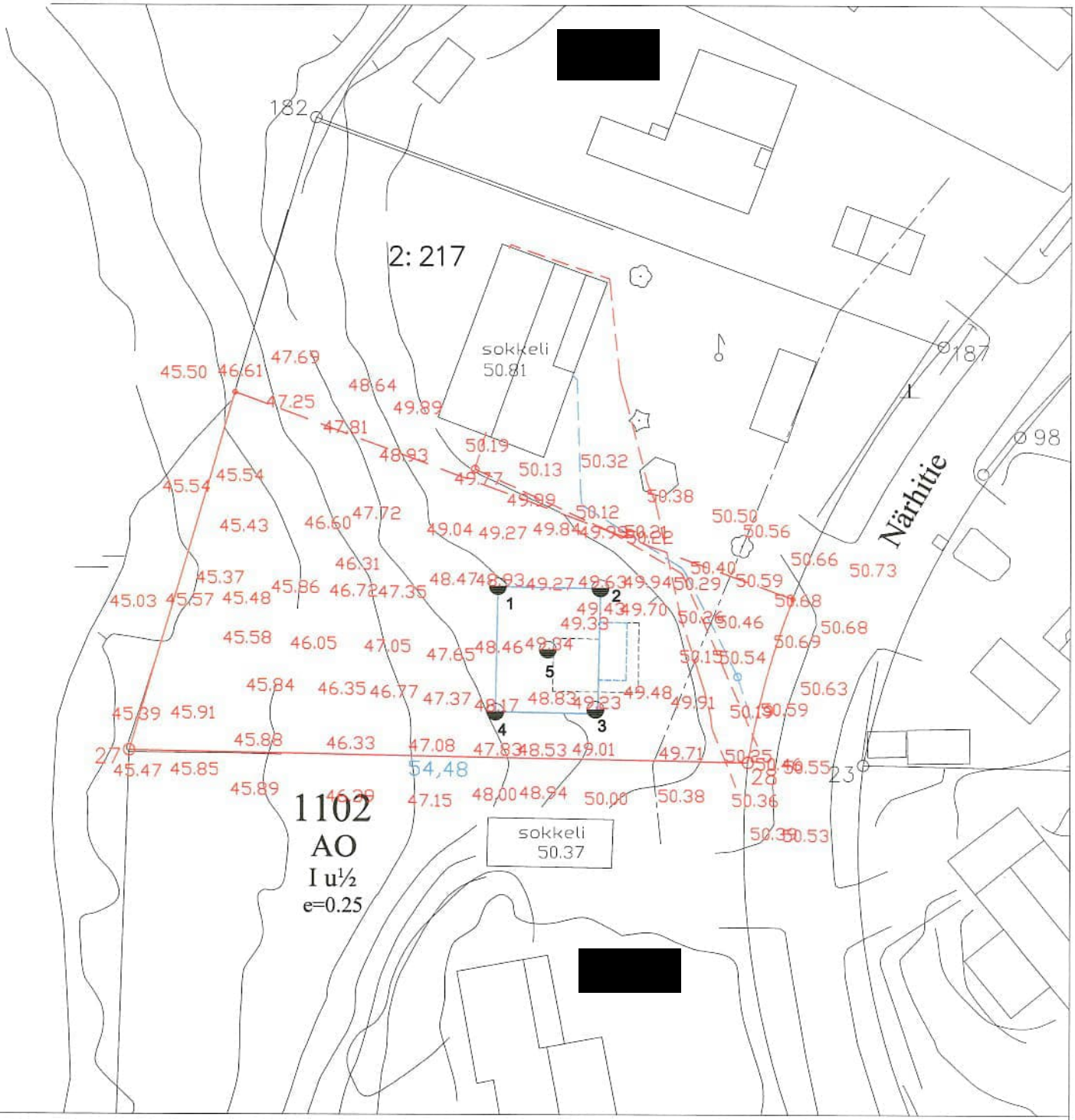
☑ Poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisu

☐ Tietomalli
https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20rakennusvalvonnan%20tieto-malliohje.pdf

☑ Muut erikseen sovitut liitteet ja muistiinpanot:

Rakentamisalueen rajan ylitys sovittiin vähäisenä poikkeamisena yhdenvertaisuusperiaatteella ympäröivän rakennuskannan mukaisesti.
Katujulkisivukuvaan kadun korko, räystäskorot ja sokkelikorot. Lisäksi vasemmanpuolen naapurin asuintalo.
Jäteastioiden sijainti sekä autojen kääntösäteet.
Palo-osastointia ei tule. Asia on tarkistettu pientalon palokortista.
Viranomainen tekee naapurinkuulemiset.
Hulevesisuunnitelma esitetään asemapiirrustuksen yhteydessä.
Perustetaan rasite viemärille. Rasitealue ja putkirasitelinja esitetään/nimetään myös asemapiirrustuksessa

LÄHETÄ TYHJENNÄ LOMAKE



Kaupunginosa	Kortteli	Tontti
88.VALLINOJA	1102	2:217ma

Rakennustoimenpide
UUDISRAKENNUS

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Koistinen

Närhitie 12a
01450 VANTAA

Suunnittelija

Tuusulan Maaperätutkimus Oy

Pvm

Piirustuslaji
TYÖPIIRUSTUS

Juoks.nro

Piirustuksen sisältö

KAIRAUSPISTEET

Mittakaavat
1:500

Suunnitteluala, työn numero
GEO

Koordinaatistot
ETRS-GK25
N2000







LUPAPISTE

Lausunto

Närhitie 12a

Asiointikunta Vantaa	**Hakemuksen vaihe** Täydennettävänä
Kiinteistötunnus 92-404-2-8	**Hakemus jätetty** 03.05.2025
Asiointitunnus LP-092-2025-00818	**Käsittelijä** Kivikoski Pasi
Hankkeen osoite Närhitie 12a	**Hakija** [redacted]
Toimenpiteet Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo), Uuden varaston, autotallin tai muun talousrakennuksen rakentaminen, Energiakaivo, Purkamislupa (rakennuksen purkaminen)	

Lausunto

Lausunnon pyyntöpäivä 24.10.2025	**Kuvaus** Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu
Lausunnon antopäivä 24.10.2025	**Lausunnon antaja** lausunnot.vesi@vantaa.fi
Lausuntoteksti Vesihuollon (10.9.2025) aiemman lausunnon ehtona ollut naapurin suostumus hulevesien johtamiseen naapurin omistamalle maalle lisätty luvalle.	

Iiro Lehtinen (+358438268911)

iiro.lehtinen@vantaa.fi

Lausuntotieto	Liitteet
puollettu	0 kpl

Vantaa

Naapurin kuuleminen tai suostumus

lupahakemuksen johdosta

☐ Naapurin kuuleminen ☑ Naapurin suostumus

TÄYTTÖOHJE | TYHJENNÄ LOMAKE

* Pakollinen kenttä

HAKIJA TÄYTTÄÄ

1. KIINTEISTÖ, JOTA HAKEMUS KOSKEE

Kaupunginosa/kylä *	Korttelin nro/tilan nimi *	Tontin nro/tilan RN:o *
Vallinoja	1102	92-404-2-8

Osoite *	Postinumero ja -toimipaikka *
Närhitie 12 A	01450 Vantaa

2. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄ

Nimi * [redacted]

Puhelin virka-aikana * [redacted]

Osoite * [redacted]

Postinumero ja -toimipaikka * [redacted]

3. TOIMENPIDE

Lupa *

☑ Rakennuslupa ☐ Toimenpidelupa ☐ Maisematyölupa ☐ Purkamislupa

Toimenpide *

☑ Uusi rakennus ☐ Lisärakennus tai laajennus ☐ Korjaus tai muutostyö ☐ Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusten käyttötarkoitus *

011 Yhden asunnon talot

Rakennusten lukumäärä *	Kerrosluku *	Kerrosala *
1	2	160 m²

Hankkeen kuvaus (sama kuin Lupapisteessä)

Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varastorakennuksen purkaminen.
Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen.

Vesihuollon lausunto: "Huleveden johtaminen yksityisellä maalla olevaan ojaan edellyttää maanomistajan suostumuksen."
Hakijan tulee pyytää suostumus ennen lupapäätöstä.
Suostumuksessa esitetään selostus toimenpiteestä ja esitetään Asemapiirros ja tarvittavat suunnitelmat.

Hulevesien viivytyssäiliöstä johdetaan ylivuotoputki kiinteistöjen 404-2-332 ja 92-404-2-8 välissä olevaan avo-ojaan.
Hulevesien viivytystilavuus 3,9 m3. Viivytystilavuus tarve 3,1 m3. Viivyttämättä jää 0 m3.
Liitteenä asemapiirros 11.04.2025 ja vihertehokkuus-tuloskortti 5/3/2025.

Mahdollinen poikkeaminen säännöksistä perusteluineen (sama kuin Lupapisteessä)

4. PÄIVÄYS JA PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *	Pääsuunnittelijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *

NAAPURI TÄYTTÄÄ

5. NAAPURIN ALLEKIRJOITUS KUULEMISESTA JA MAHDOLLINEN HUOMAUTUS (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat) *

- [ ] Olen/olemme saaneet tutustua yllämainittuun hakemukseen ja sitä koskeviin päivättyihin piirustuksiin.
- [ ] Hakemuksen johdosta ei ole huomautettavaa.

☐ Hakemuksen johdosta esitän/esitämme seuraavat huomautukset:

Naapurin nimi * Puhelin *

Sähköposti *

Osoite * Postinumero ja -toimipaikka *

Muiden mahdollisten kiinteistön omistajien/haltijoiden nimet

1.

2.

3.

6. NAAPURIN KIINTEISTÖ

Kaupunginosa/kylä *	Korttelin nro/tilan nimi *	Tontin nro/tilan RN:o *
Vallinoja	Kytölä	92-404-2-332

7. PÄIVÄYS JA NAAPURIN ALLEKIRJOITUS

Päiväys * Nimenselvennys *

22/9/25 [redacted]

Päiväys * Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus * Nimenselvennys *

VALTAKIRJALLA MUUT KIINT. OMISTAJAT

Päiväys * Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus * Nimenselvennys *

Päiväys * Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus * Nimenselvennys *

TULOSTA TYHJENNÄ LOMAKE

Vantaa

Naapurin kuuleminen tai suostumus

lupahakemuksen johdosta

☐ Naapurin kuuleminen ☑ Naapurin suostumus

TÄYTTÖOHJE | TYHJENNÄ LOMAKE

* Pakollinen kenttä

HAKIJA TÄYTTÄÄ

1. KIINTEISTÖ, JOTA HAKEMUS KOSKEE

Kaupunginosa/kylä *	Korttelin nro/tilan nimi *	Tontin nro/tilan RN:o *
Vallinoja	1102	92-404-2-217-M501

Osoite *	Postinumero ja -toimipaikka *
Närhitie 12 A	01450

2. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄ

Nimi * [redacted]

Puhelin virka-aikana * [redacted]

Osoite * [redacted]

Postinumero ja -toimipaikka * [redacted]

3. TOIMENPIDE

Lupa *

☑ Rakennuslupa ☐ Toimenpidelupa ☐ Maisematyölupa ☐ Purkamislupa

Toimenpide *

☑ Uusi rakennus ☐ Lisärakennus tai laajennus ☐ Korjaus tai muutostyö ☐ Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusten käyttötarkoitus *

011 Yhden asunnon talot

Rakennusten lukumäärä *	Kerrosluku *	Kerrosala *
2	1,2/3	160 m²

Hankkeen kuvaus (sama kuin Lupapisteessä)

Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen. Tähän on haettu poikkeamislupa vuonna 2024.

Mahdollinen poikkeaminen säännöksistä perusteluineen (sama kuin Lupapisteessä)

Talousrakennus sijoitetaan 2m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saamme enemmän käyttöpihaa.

4. PÄIVÄYS JA PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *	Pääsuunnittelijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *
3.4.2025	[redacted]	[redacted]

NAAPURI TÄYTTÄÄ

5. NAAPURIN ALLEKIRJOITUS KUULEMISESTA JA MAHDOLLINEN HUOMAUTUS (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat) *

- [x] Olen/olemme saaneet tutustua yllämainittuun hakemukseen ja sitä koskeviin päivättyihin piirustuksiin. 17.03.2025
- [x] Hakemuksen johdosta ei ole huomautettavaa.

☐ Hakemuksen johdosta esitän/esitämme seuraavat huomautukset:

Naapurin nimi *

Puhelin *

Sähköposti *

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

Muiden mahdollisten kiinteistön omistajien/haltijoiden nimet

1.

2.

3.

6. NAAPURIN KIINTEISTÖ

Kaupunginosa/kylä *	Korttelin nro/tilan nimi *	Tontin nro/tilan RN:o *
Vallinoja	1102	92-404-2-217

7. PÄIVÄYS JA NAAPURIN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *	Naapurin allekirjoitus *	Nimenselvennys *
19.03.2025		

Päiväys *	Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *
19.03.2025		

Päiväys *	Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *

Päiväys *	Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *

TULOSTA TYHJENNÄ LOMAKE

NAAPURIN KUULEMINEN

Ennen kuulemista on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan, jossa arvion kuulemisen tarpeesta ja laajuudesta tekee luvan käsittelijä. Suunnitelmilla, hankkeen kuvauksella ja naapurinkuulemiskoosteella on oltava lupakäsittelijän hyväksyntä ennen kuulemista. Jos suunnitelmia muutetaan naapurin etuun vaikuttavalla tavalla naapurin kuulemisen jälkeen, tai kuuleminen on suoritettu puutteellisella aineistolla, naapuria on kuultava uudestaan.

Naapurin kuulemisten yhteydessä naapureille esitetään naapurinkuulemiskooste, joka liitetään rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Naapurinkuulemiskooste on vaakasuuntainen, A3-kokoon tulostettava tiedosto. Tiedoston ensimmäiselle sivulle kirjataan hankkeen kuvaus sekä poikkeamiset säännöksistä perusteluineen (samat kuin Lupapisteessä). Poikkeamiset kirjataan seuraavassa järjestyksessä: ensin säännös mistä poiketaan, sitten kuvaus siitä miten säännöksestä poiketaan, ja lopuksi perustelut poikkeamiselle. Seuraavilla sivuilla esitetään pääpiirustuksista asemapiirros, julkisivupiirustukset ja yhdistelmäjulkisivu vähintään katujulkisivusta naapurirakennuksineen (korkoasemat), sekä tarvittaessa myös olennaiset maastoleikkaukset osoittava leikkauspiirustus (tukimuurit, maastonmuodot tai poikkileikkaus keskeltä tonttia).

Naapureiden kuuleminen voidaan suorittaa viranomaisen toimesta kirjeitse, jos hakija näin pyytää. Tällöin kuulemiselle on varattava aikaa yhteensä 14 vuorokautta kirjeiden lähettämisestä.

Luvan hakija voi myös itse huolehtia naapureiden kuulemisesta tällä lomakkeella. Jos luvanhakija kuulee naapurit itse, rakennusvalvonnasta saa listan kuultavista naapureista (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat on kuultava). Hakija esittelee hankkeen sekä piirustukset naapureilleen, jotka allekirjoittamalla lomakkeen vahvistavat saaneensa tiedon vireillä olevasta hankkeesta. Samalla naapurit voivat esittää mahdolliset huomautuksensa lupahakemukseen liittyen. Naapureiden lausuntolomakkeet on toimitettava lupahakemuksen liitteeksi Lupapisteeseen.

NAAPURIN SUOSTUMUS

Lomaketta käyttäen voidaan myös tarvittaessa antaa naapurin suostumus (esimerkiksi rakennettaessa alle 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta asemakaava-alueella), mikäli asia on kirjattu lomakkeeseen. Naapurin suostumusta ei voida hankkia viranomaisen toimesta. Naapurin suostumus voidaan hakea vasta kun lupakäsittelijä on hyväksynyt suunnitelmat ja naapurinkuulemiskoosteen. HUOM! Suostumus tarvitaan kaikilta kiinteistön omistajilta/haltijoilta!

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan lupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyyden tai sijainnin taikka kaavan sisällön huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajaa tai haltijaa. Vantaalla on kuultu naapureina myös kulmatontit, kiinteistöt "kirvesvarsitontin", tien tai kapeahkon vesistön tai kapean puistokaistaleen toisella puolella ja hallinnanjakosopimuksen osapuolet. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan rakennuslupaviranomaisen on annettava naapureille tieto vireille tulleesta lupahakemuksesta ja samalla varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen asiasta tiedon saatuaan.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 mom. mukainen kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-2-8 naapureille

Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa Vantaan kaupungin 88 (Vallinoja) kaupunginosassa sijaitsevalla kiinteistölle 92-404-2-8.

Haetaan rakennuslupaa rakentaa omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varastorakennuksen purkaminen. Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen.

Ennakkoneuvottelu on pidetty 7.3.2025

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen: Talousrakennus sijoitetaan 2 m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saamme enemmän käyttöpihaa.

Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluiskan / nostimen osalta. Se tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.

Rakennuslupahakemus on nähtävillä rakennusvalvonnassa, osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 C, 01370 Vantaa. Lisätietoja antaa lupakäsittelijä Pasi Kivikoski, pasi.kivikoski[at]vantaa.fi.

Rakennuslupahakemuksesta on tiedotettava naapureille siten kuin rakentamislain 63 § 1 momentissa säädetään. Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §) eli kuulutus on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 25.9 – 9.10.2025 välisen ajan. Kuulutuksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta eli 2.10.2025.

Mahdolliset huomautukset tulee jättää Vantaan rakennusvalvonnan kirjaamoon 9.10.2025 mennessä, kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTA

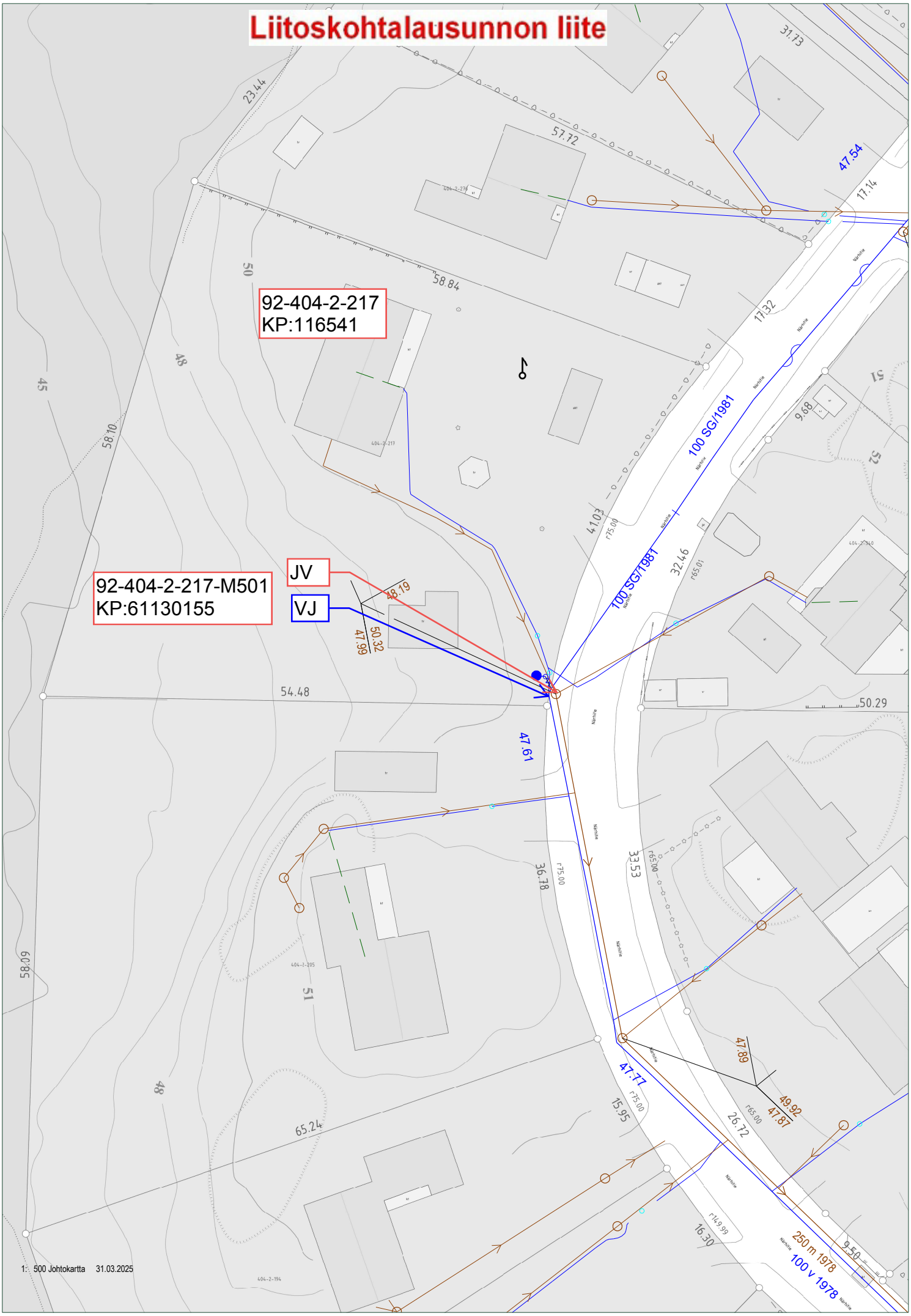
Kiinteistö	Katuosoite **Närhitie 12 A** **01450 VANTAA**	Kiinteistötunnus **92-404-2-217-M0501** Käyttöpaikka **61130155**

Vesijohtoliittymä	Runkovesijohto Valurauta 100 mm	Normaali painetaso +89 ... +94		
Jätevesiliittymä	Runkoviemäri Muovi 250 mm	Pohjan korkeus +47.99	Alin liitoskorkeus +48.14	Padotuskorkeus +49.24

Korkeusjärjestelmä N2000
Painetasot ovat metreinä merenpinnasta. Muutokset painetasoihin ovat mahdollisia.
Paineviemärillä ei saa liittyä suoraan HSY:n viettoviemäriin, vaan kiinteistöllä on oltava rauhoituskaivo.
Liittyminen voi edellyttää rasitteita tai sijoituslupaa, joista vastaa liittyjä.
Risteävät ja samaan kaivoon liitetyt putket voivat haitata/estää liittymisen lausunnon mukaisesti.
Erityishuomiot:
Määräala, tonttijako vireillä.
Muodostajakiinteistöllä 92-404-2-217 on käyttöpaikka 116541, jonka liittymien käytöstä/käytöstä poistosta aiheutuvista kustannuksista ja vanhan liittymis- ja käyttösopimuksen korvausarvosta on sovittava uusien kiinteistöjen kesken.
Lausunnon tekohetkellä kiinteistö ei kuulu huleveden viemäröintialueeseen, joten liittymisvelvollisuutta ei ole.
Jos/kun kiinteistö liitetään HV-viemäröintialueeseen, astuu liittymisvelvollisuus voimaan.

Päivämäärä	Liittymistietojen antaja
31.3.2025 16:10	HSY

Liitoskohtalausunnon liite



VANTAAN KAUPUNGIN
HULEVESIEN HALLINNAN TOIMINTAMALLI

Perustietoa suunnittelijoille
ja rakentajille








Julkaisija	Vantaan kaupunki Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kuntatekniikan keskus
Toimittajat	Vantaan kaupunki, Marika Orava ja Elina Lehikoinen Ulla-Maija Rimpiläinen, Sonja Semeri ja Ulla Loukkaanhuhta
Taitto	Vantaan kaupunki, Elina Lehikoinen
Piirustukset	Vantaan kaupunki, Elina Lehikoinen Muut piirustukset, tekijä erikseen mainittu
Valokuvat	Vantaan kaupunki Muut valokuvat, kuvaaja erikseen mainittu

Kuntek, tammikuu 2014

SISÄLLYSLUETTELO

KÄSITTEET.....1

1. JOHDANTO.....5

2. HULEVESIEN HALLINNAN TARVE.....6

3. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET.....8

4. HULEVESIEN HALLINNAN MENETELMÄT.....10
4.1. Hulevesien hallinta vesien syntypaikalla.....10
4.1.1. Hulevesien luonnonmukainen käsittely.....10
4.1.2. Hulevesien muodostumisen vähentäminen.....11
4.1.3. Viherkatot ja vesivarastot.....12
4.1.4. Imeyttäminen.....13
4.1.5. Viivyttäminen.....13
4.2. Esikäsittely.....13
4.2.1. Esimerkkinä Tikkurilantien biosuodatus/painannesuodatus.....14
4.3. Kasvillisuuden merkitys.....15
4.4. Suurten hulevesimäärien hallinta.....17
4.5. Kompensaatio.....17
4.6. Vantaan hulevesikohteita.....18

5. HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN.....19
5.1. Alueellisetlähtötiedot.....19
5.2. Hulevedet alueiden käytön suunnittelussa.....20
5.3. Hulevedet tontin käytön suunnittelussa.....21
5.3.1. Tontin suunnittelun lähtökohtia.....21
5.3.2. Rakennuslupa.....21
5.3.3. Työmaa.....22
5.4. Suunnitteluperiaatteet.....23
5.5. Suunnittelijoiden pätevyys.....23
5.6. Hulevesijärjestelmän mitoitus.....24
5.7. Kivistönasuntomessualueenhulevedenhallinta.....25

6. YHTEYSTIEDOT.....27

LISÄTIETOA.....28

LIITTEET.....30
LIITE 1: Hulevesien hallinnan suunnittelu- ja rakennusprosessit Vantaalla.....30
LIITE 2: Hulevesiselvityksen ja -suunnitelmien laadinta.....36
LIITE 3: Hulevesiselvityksen ja suunnitelman sisältö.....40
LIITE 4: MITOITUSOHJE, kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet.....42
LIITE 5: MITOITUSOHJE, asuntoalueet.....44
LIITE 6: MITOITUSOHJE, liikennealueet.....46

KÄSITTEET

Taulukkoon 1 on koottu käsitteitä, joita käytetään tässä toimintamallissa sekä lisäksi käsitteitä, jotka ovat muuten kiinteässä yhteydessä hulevesien hallinnassa käytettyihin termeihin. Lisää käsitteitä löytyy Kuntaliiton Hulevesioppaasta.

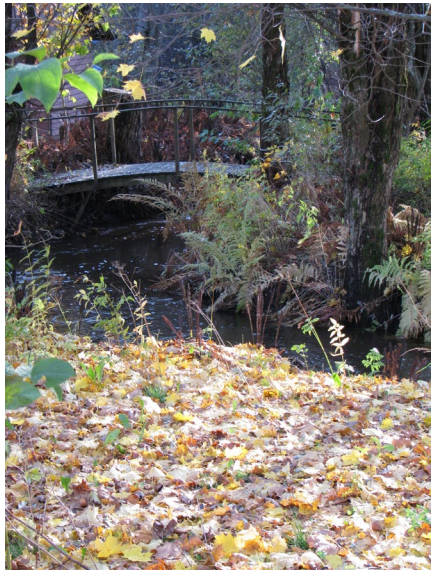
Taulukko 1. Hulevesien hallinnassa käytetyt termit

Alivalunta (mm)	Tietyn ajanjakson pienin valunta.
Alivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson pienin virtaama.
Avo-oja	Maahan kaivettu peittämätön uoma, joka kuivattaa tai kastelee tietyn maa-alueen, sekä johtaa myös muuta vettä.
Avopainanne	Rakennettu avoin, loivareunainen ja yleensä kasvipeitteinen hulevesien johtamisrakenne.
Avouoma	Veden avoin kulkureitti.
Biosuodatus	Veden suodattuminen ja puhdistuminen orgaanisessa maakerroksessa.
Erillisviemäröinti	Putkijärjestelmä, jossa jätevedet ja hulevedet johdetaan erillään toisistaan.
Eroosio	Kallioperän, maaperän ja maa-aineksen kuluminen tuulen, veden tai muun mekaanisen kuluttavan tekijän vaikutuksesta.
Huleveden imeytysrakenne	Järjestelmä, joka edistää huleveden suodattumista ja imeytymistä maakerrosten läpi maaperään.
Huleveden käsittely	Hulevesien laadun parantaminen. Esimerkiksi kiintoaineen sekä ympäristöä likaavien aineiden, kuten ravinteiden ja katu- ja pysäköintialueilta kertyvien öljyjen, poistaminen hulevesistä.
Hulevesi	Maan pinnoilta, rakennuksen katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta poisjohdettava sade- tai sulamisvesi sekä salaojavedet.
Hulevesiallas	Hulevesien varastoimiseen, viivyttämiseen ja/tai laskeuttamiseen käytetty tai rakennettu allas.
Hulevesien hallinta	Hulevesien kertymiseen vaikuttavat ja niiden johtamiseen sekä käsittelyyn liittyvät toimenpiteet.
Hulevesijärjestelmä	Hulevesien hallintaan tarkoitettujen rakenteiden kokonaisuus.
Hulevesikaivo	Hulevesien kokoamiseen tarkoitettu kaivo, jossa voi olla ritiläkansi ja/tai lietepesä.
Hulevesikosteikko	Vesirakenne, joka toimii hulevesien kerääjänä, viivyttäjänä ja puhdistajana sekä usein maisemallisena aiheena.

Hulevesipuutarha, sadepuutarha	Kasvipeitteinen painanne, jonne hulevedet johdetaan. Vesi pidättyy ja puhdistuu kulkiessaan suodattavan maakerroksen läpi. Lopuksi vesi imeytyy maaperään tai johdetaan hulevesijärjestelmään.
Hulevesistrategia – tai ohjelma	Päämäärät, keinot ja linjaukset hulevesien hallinnan järjestämisessä.
Hulevesiverkosto	Verkosto, johon johdetaan hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä. Huleverkostoon kuuluvat hulevesikaivot, putkiviemärit, avouomat sekä mahdolliset pumppaamot.
Hulevesiviemäri	Viemäri, joka on tarkoitettu pelkästään hulevesien johtamiseen.
Imeytyskaivanto	Rakenne, jossa hulevedet viipyvät ennen imeytymistä. Vesi varastoituu täytemateriaalin huokostilavuuteen (yli 30 %).
Imeytyskenttä	Huleveden imeytykseen rakennettu laajahko alue.
Imeytyspainanne	Ympäristöään alempana oleva, yleensä kasvillisuuden peittämä alue tai loivaluiskainen oja, joka on normaalisti kuiva ja johon hulevesi voi väliaikaisesti kertyä ja imeytyä maaperään lyhyessä ajassa.
Keskivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson keskimääräinen virtaama.
Luonnonmukainen hulevesien hallinta	Luonnon omien veden kiertoon ja veden laatuun vaikuttavien tekijöiden hyödyntäminen ja tukeminen hulevesien hallinnassa.
Läpäisemätön pinta	Tiivis pinta, joka estää huleveden imeytymisen maaperään ja lisää pintavaluntaa.
Läpäisevä pinta	Huokoinen pintamateriaali, missä hulevesien imeytymistä tapahtuu.
Maavesi	Maaperässä pohjaveden yläpuolisessa vyöhykkeessä sitoutuneena ja vapaana oleva vesi.
Mitoitussade (l/(s·ha))	Mitoitussade määritetään valuma-alueen kertymisajan (mitoitussateen kesto), todennäköisyyden (toistuvuuden) ja rankkuuden/sademäärän avulla. Rakenteen mitoitussadetta suurempi sade saattaa aiheuttaa tulvimista.
Mitoitustapahtuma	Mitoituksen lähtökohta, jonka tulisi perustua mieluiten paikallisiin sadetilastoihin ja jossa on syytä ottaa huomioon myös yksittäisten tapahtumien välisen keskimääräisen kuivan ajan pituus, jotta rakenteet ehtivät riittävästi tyhjentyä ennen seuraavaa tapahtumaa.
Painanne	Ympäröivää maanpintaa alempi maaston kohta.
Painennesuodatus	Vesi kertyy painanteeseen, josta se suotautuu johtavan kerroksen läpi salaojaan.
Pidättyminen	Valuma-alueelta purkautuvan huleveden varastoituminen, esimerkiksi kasvualustaan.
Pidätysallas	Huleveden pidättämiseen tarkoitettu allas, jossa on pysyvästi vettä.
Pienvedet, virtavedet	Ojat, purot, norot, lammet ja lähteet.
Pintavalunta (mm)	Maan pinnalta valuva sadannan osa.
Pintavalutus	Hulevesien käsittelymenetelmä, jossa hulevesiä valutetaan kaltevaa kasvipeitteistä maastoa hyödyntäen.
Purkureitti	Kaavassa osoitettu tai muuten tarkoitukseen varattu luonnontilainen tai rakennettu reitti, joka mahdollistaa hulevesien johtamisen vesistöön tai muuhun tarkoitukseen soveltuvaan paikkaan mahdollisimman vähäistä haittaa aiheuttaen.
Rankkasade	Sade, joka on kyseiselle alueelle poikkeuksellinen. Ilmatieteen laitoksen määrittelemät rankkasateet sateen keston ja sademäärän avulla maan etelä- ja keskiosissa:
Sadanta, sademäärä (mm)	Tietylle alueelle tiettynä ajanjaksona sataneen vesimäärän paksuus.
Sadesumma (mm)	Tiettynä ajanjaksona sataneen vesimäärän määrä vesipatsaana.
Sadetapahtuma	Yhtäjaksoinen sadanta, jota edeltää ja seuraa kuiva jakso, joka voi olla kestoltaan muutamasta tunnista useisiin viikkoihin.

Aika	Sademäärä
5 min	2,5 mm
30 min	5,5 mm
60 min	7,5 mm
4 h	10 mm
14 h	15 mm
24 h	20 mm

Sateen rankkuus (intensiteetti) (mm/min, l/(s·ha))	Tietyn aikavälin, esimerkiksi tunnin tai minuutin, keskimääräinen sadanta.
Sateen kesto	Ajanjakso sateen alkamisesta sen päättymiseen tai ajanjakso, jonka aikana sitä havainnoidaan.
Sekaviemäröinti	Putkijärjestelmä, jossa sekä jätevedet että hulevedet johdetaan samassa viemärissä. Järjestelmä on mitoitettu molemmille vesille ja mitoitussadetta suurempi sade aiheuttaa tulvimista.
Sulanta (mm)	Sen vesikerroksen paksuus, joka tietyssä ajassa vapautuu lumipeitteestä.
Taajamatulva	Taajamatulva syntyy, kun vettä kasautuu kaduille ja pihoille tai muille alueille, mistä se purkautuu hallitsemattomasti aiheuttaen vahinkoja.
Tehoisa sadanta (mm)	Sadannan välitöntä valuntaa muodostava osa, joka jää jäljelle, kun kokonaissadannasta poistetaan häviöt eli haihdunta, imeytyminen, interseptio ja painannesäilyntä.
Tulvareitti	Maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet johdetaan hallitusti silloin, kun hulevesijärjestelmän kapasiteetti ylittyy.
Tulvariski	Tulvan todennäköisyyden ja tulvasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen yhdistelmä. (riski = tulvan todennäköisyys · mahdollinen vahinko)
Tulvauoma	Luonnollinen tai keinotekoinen uoma, jossa vesi virtaa tai virtautetaan tulvan aikana.
Valuma (mm/ha, l/(s · km²))	Alueelta aikayksikössä purkautuva vesimäärä pinta-alayksikköä kohden.
Valuma-alue	Maaston korkeimpien kohtien (vedenjakajien) rajaama alue, jolta vedet virtaavat samaan puroon, jokeen, järveen tai mereen. Taajamissa hulevesiverkostolla on voitu muuttaa valuma-alueiden rajoja maaston muodoista poikkeaviksi.
Valuntakerroin	Suhdeluku, joka kuvaa valuma-alueelta pintavaluntana välittömästi purkautuvan veden osuuden alueelle satavasta konaisvesimäärästä erilaisten häviöiden, kuten haihtumisen, pintavarastoitumisen, imeytymisen ja pidättymisen, jälkeen.
Valuntatapahtuma	Valuntatapahtuma alkaa, kun pintavalunta alkaa tai tietyn raja-arvon määrittävä sadanta on tapahtunut, ja loppuu, kun pintavalunta loppuu tai tietty raja-arvo alitetaan.
Vesihuolto	Vedenhankinta eli veden johtaminen, käsittely ja toimittaminen talousvetenä käytettäväksi sekä viemäröinti eli jäteveden, huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtaminen ja käsittely.
Vesistö	Luonnollinen tai keinotekoinen sisävesialue lukuun ottamatta ojaa, noroa ja sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkään aikana ei ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten. Se ei myöskään tarkoita lähdettä, kaivoa ja muuta vedenottamoa, vesisäiliötä tai tekolammikkoa.
Viemäritulva	Tulva, joka syntyy sen jälkeen, kun viemärin padotuskorkeus ylittyy.
Viivyttäminen, viivytys	Pintavalunnan jakaminen pitkälle ajanjaksolle.
Virtaama (l/s)	Uoman poikkileikkauksen läpi kulkevan vesimäärän tilavuus tietyssä ajanjaksossa.
Viivytysallas	Huleveden viivyttämiseen tarkoitettu allas, jossa on vettä vain osan aikaa.
Ylivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson suurin virtaama.







1. JOHDANTO

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli on koottu ohjeeksi Vantaalla rakentaville ja rakentamista ohjaaville henkilöille. Toimintamalli ohjaa suunnittelua ja rakentamista vuonna 2009 hyväksytyssä Vantaan hulevesiohjelmassa linjattujen periaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupunki on sitoutunut kestävän kehityksen vaalimiseen ja ympäristövastuun kantamiseen. Vantaan kaupungin ympäristöohjelmassa 2013-2016 sekä ilmastonmuutokseen varautumisen ja sopeutumisen ohjelmissa hulevesien hallinta on merkittävässä roolissa. Huleveden muodostumisen vähentämisellä ja hajautetulla vesien hallinnalla pyritään mm. vähentämään tulevaisuuden tulvahaittoja ja -vahinkoja.

Hulevesien kokonaisvaltainen hallinta edellyttää monialaista ja laajaa asiantuntemusta. Tämän toimintamallin kirjoittamiseen, kommentoimiseen ja muokkaamiseen ovat osallistuneet useat tahot erityisesti Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan hulevesityöryhmästä.

> *Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.*

Tämä hulevesien hallinnan toimintamalli koskee kaikkia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita Vantaan kaupungin alueella. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Tarkempia ohjeita huleveden hallintasuunnitelmien sisällöstä, hulevesien käsittelyvaatimuksista ja huleveden hallinnan mitoituksesta annetaan erillisissä ohjeissa, jotka löytyvät liitteinä toimintamallin lopusta. Tähän ohjeeseen ei ole kirjattu yksityiskohtaisia eri rakenteiden suunnittelu- ja mitoitusohjeita, sillä niihin voi perehtyä Kuntaliiton julkaisemassa Hulevesioppaassa.

Pääsääntöisesti toimintamalli koskee liike-, teollisuus-, julkis-, ja asuinkerrostalorakennuksia, joiden tonteille hulevesiä muodostuu runsaasti vähäisen imeytyspinta-alan vuoksi. Liike-, teollisuus- julkis- ja asuinkerrostalorakennukset saattavat rajoittua suoraan katualueseen, jolloin hulevesiä ei välttämättä pystytä käsittelemään kiinteistön rajojen sisäpuolella.

Pientaloalueella on yleensä enemmän vettä läpäiseviä pintoja, jolloin hulevesien käsittely voidaan toteuttaa helpommin. Pientaloalueen vaikutus hulevesien laatuun on vähäisempi kuin liikekiinteistöillä, mutta vaatimuksia on silti sovellettava. Hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan yhtenä tavoitteena on turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.



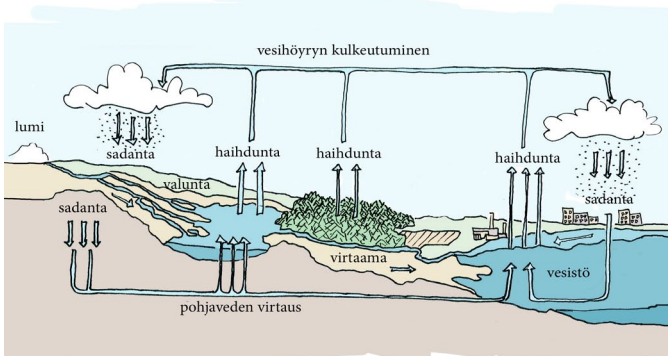





Valokuvat ovat otettu Pähkinärinteen Lammaslammelta kesällä 2013. Lammaslampi kuuluu Pitkäjärven valuma-alueeseen. Lampea on jo pitkään kunnostettu ruoppaamalla ja hapettamalla. Viimeksi lampea on ruopattu keväällä 2001. Näillä toimilla on haluttu parantaa edelleen lammen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

2. HULEVESIEN HALLINNAN TARVE

Kaupunkiympäristössä veden luontainen kiertokulku muuttuu tiiviin rakentamisen, läpäisemättömien pintojen laajuuden ja hulevesien tehokkaan viemäröinnin vuoksi. Alla olevassa kuvassa on esitetty veden luontainen kiertokulku.



Kuva osoittaa veden olomuodon muutoksia sekä kuvaa veden jatkuvaa liikettä vesikehässä. Hulevesien hallinnassa on otettava huomioon veden kaikki olomuodot sekä rakennettava ympäristö mahdollisimman monimuotoiseksi ja luonnonmukaiseksi.

Uusia toimintatapoja hulevesien hallintaan edellyttävät kaupunkirakenteen tiivistyminen, vesistöjen tilan heikkeneminen, ilmastonmuutos, hulevesitulvien yleistyminen sekä EU:n vesipuite- ja tulvadirektiivit ja valmisteilla oleva vesihuoltolain muutos.

Vantaan kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymä Vantaan hulevesiohjelma sisältää hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen. Hulevesiohjelmassa on linjattu, että hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä paikallisesti ja hulevesien luonnonmukainen hallinta otetaan maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi.

Hulevesien hallinta on ensisijaisen tärkeää paljon hulevesiä tuottavissa kohteissa. Näillä alueilla on tyypillisesti tehokkaasti rakennetut tontit, laajat yhtenäiset kattopinnat ja päällystetyt piha- ja liikennealueet. Rakentamisen myötä tonteilta purkautuvat hulevesivirtaamat voivat kasvaa 5…20 -kertaisiksi luonnontilaan tai rakentamista edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

Maankäytön tyypistä, toiminnasta tontilla ja liikenteen määrästä riippuen päällystetyiltä pinnoilta huuhtoutuu hulevesien mukana erilaisia haitallisia aineita, jotka välittömästi viemäröityinä päätyvät vastaanottavaan vesistöön. Kasvaneet virtaamat aiheuttavat eroosiota uomissa ja huuhtoutumia muilta virtauspinnoilta. Tämä lisää hulevesien mukana kulkeutuvia ainemääriä ja huonontaa vedenlaatua, mikä heikentää kasvillisuuden, pieneliöiden ja kalojen elinolosuhteita.

Huleveden paikallinen hallinta mahdollistaa veden laadun parantamisen ennen vesistöön johtamista.

Tiiviissä kaupunkiympäristössä päällystettyjen pintojen suuri määrä ja hulevesien tehokas viemäröinti äärevöittävät virtaamia ja lisäävät tulvavaaraa erityisesti valuma-alueen alimmilla osilla. Vesien luontaisen maaperään imeytymisen vähentyessä pienilmasto ja maaperä kuivuvat sekä pohjaveden pinta alenee. Samalla maakerrosten kautta vesistöihin purkautuvan veden määrä vähenee, mikä pienentää alivirtaamia ja lisää vesistöjen kuivumista kuivina vuodenaikoina. Maaperästä purkautuva pohjavesi on kesällä pintavettä viileämpää ja sen määrän vähentyessä pintavesien lämpötila nousee. Virtaaman suuret vaihtelut ja veden lämpötilan nousu heikentävät vesistön tilaa monimuotoisena elinympäristönä.

Huleveden luonnonmukainen hallinta mahdollistaa virtaamien hallinnan, pohjaveden imeytymisen ja uomien alivirtaaman säilyttämisen.

Ilmastonmuutoksen ennustetaan lisäävän sateiden rankkuutta tulevaisuudessa, mikä lisää ja pahentaa tulvaongelmia. Hulevesien määrän vähentäminen ja hulevesien hallinta lähellä syntypaikkaa auttavat varautumaan paheneviin tulvaongelmiin.









Kuvat on otettu vuoden 2004 tulvista eri puolilta Vantaata. Vantaanjoen vesistöalueella tulvat leviävät pääasiassa pelto- ja metsäalueille. Suurimmat tulva-alueet muodostuvat Vantaalla Vantaanjoen ja Keravanjoen varsille. Suurten tulvien aikana Vantaanjoen tulva-alueet ulottuvat Kehä III:n sillalta Vantaan ja Tuusulan rajalle ja Keravanjoella Matarinkoskelta Keravan vankilalle.

3. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET



Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on edistää kaupungin toimivuutta, kestävää yhdyskuntarakennetta sekä turvallista ja hyvää ympäristöä. Hulevesiohjelman visiona on, että rakennettavan alueen luontainen vesitasapaino säilyy ja Vantaan vesistöjen ekologinen tila paranee. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa rakennuksille eikä ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle.

Ympäristön kannalta kestävin ratkaisu on säädellä hulevesien määrää niin, että veden kiertokulku on rakentamisen jälkeenkin mahdollisimman luonnontilaisen kaltainen.

Hulevesien luonnonmukaisen hallinnan ratkaisut ovat joustavia. Ne toimivat hyvin erilaisissa ja vaihtuvissa tilanteissa, kuten pitkien kuivien kausien, rankkasateiden, jäätymisen ja lumen sulamisen aikana.

Hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti luontaisia maaston muotoja ja kosteikkoja. Rakentamisessa suositaan maanpäällisiä, kasvillisuuspintaisia rakenteita, jotka myös puhdistavat hulevesiä.

Valokuva on otettu Korson Ankkalammilta kesällä 2013. Ankkalammet luovat miellyttävän virkistysmahdollisuuden lähialueen asukkaille.

HULEVESIEN HALLINNAN PÄÄTAVOITTEET

0. Vähentää muodostuvien hulevesien määrää

1. Hulevesien laatua ja määrää hallitaan paikallisesti hulevesien syntypaikalla
Rakentamisella ei lisätä tontilta purkautuvia virtaamia tontin rakentamista edeltäneeseen tilaan verrattuna eikä heikennetä ympäristön vesien laatua.

2. Hulevesitulvien hallinta
Hulevesien hallinnalla vähennetään tulvimista ja estetään hulevesistä aiheutuvat tulvavahingot.

3. Pohjaveden määrän ja laadun suojelu
Jos maaperä- ja muut olosuhteet sallivat, puhtaat ja tarkoituksenmukaisesti puhdistetut hulevedet imeytetään syntypaikallaan.

4. Vesistönsuojelu ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen
Huleveden hallinta toteutetaan valuma-alueella ennen veden johtamista vesistöön. Hulevesien luonnonmukainen hallinta säilyttää alivirtaamat ja vähentää ylivirtaamia. Samalla uomien eroosio vähenee. Vesistöt ja pienvedet sekä kosteikot säilytetään ensisijaisesti rakentamattomina. Pienvesien kunnossapito ja rakentaminen toteutetaan luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin. Purojen ylityskohdat toteutetaan ensisijaisesti siltoina.

5. Tulevaan kehitykseen varautuminen
Varaudutaan ilmastonmuutoksen ja maankäytön muutosten aiheuttamaan hulevesien määrän kasvuun.







Kuvat on otettu kesällä 2013 Håkansbölen kartanon ympäristöstä Kormuniitynojalta. Håkansbölen ympäristö ja Sotungin laakso ovat kyläkuvallisesti arvokkaita alueita. Näiden väliin jäävä osuus on yleiskaavan merkitty maisemallisesti arvokas alue.

Kormuniitynoja on merkittävä osa Håkansbölen kartanopuistoa ja purouoman viheralueilla kulkevilla osilla on suuri virkistysarvo. Sekä yläjuoksun että alajuoksun virkistysalueilla ulkoilureittejä on linjattu puron varteen.

4. HULEVESIEN HALLINNAN MENETELMÄT

4.1. Hulevesien hallinta vesien syntypaikalla

4.1.1. *Hulevesien luonnonmukainen käsittely*

Hulevesien hallinnan ja hulevesijärjestelmän suunnittelussa noudatetaan hulevesiohjelman mukaista prioriteettijärjestystä. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan luonnonmukaisin menetelmien. Tavoitteena on, että rakentamisella ei lisätä tontilta poistuvia virtaamia verrattuna rakentamista edeltäneeseen tilaan.

Tontin suunnittelussa alue jaetaan pieniin osavaluma-alueisiin, jolloin hulevesiä voidaan käsitellä hajautetusti pieninä yksikköinä. Samalla puhdistamista vaativat vedet pidetään erillään puhtaista hulevesistä, mikä mahdollistaa esimerkiksi pienemmän puhdistusjärjestelmän rakentamisen kuin keskitetyssä järjestelmässä. Päällystetyiltä pinnoilta vedet voidaan ohjata pintavaluntana kasvillisuuspintaiselle alueelle. Hajautettu käsittely ja vesien kuljettaminen maanpinnalla lisäävät virtaaman viivettä tontilla.



Läpäisemättömän pinnan vaikutus haihduntaan, pintavaluntaan, pintakerrosvaluntaan ja pohjavesivaluntaan (muokattu Eskola ja Tahvonen 2010).

Kuvasta nähdään, että mitä enemmän prosentuaalisesti on läpäisemätöntä pintaa, niin sitä vähemmän hulevettä imeytyy pohjavedeksi ja sitä enemmän hulevettä purkautuu kaduille kaupunki- tai taajamatulvien muodossa.

A) Luonnontilainen alue:
- *haihdunta 40 %*
- *pintavalunta 10 %*
- *pintakerrosvalunta 25 %*
- *pohjavesivalunta 25 %*

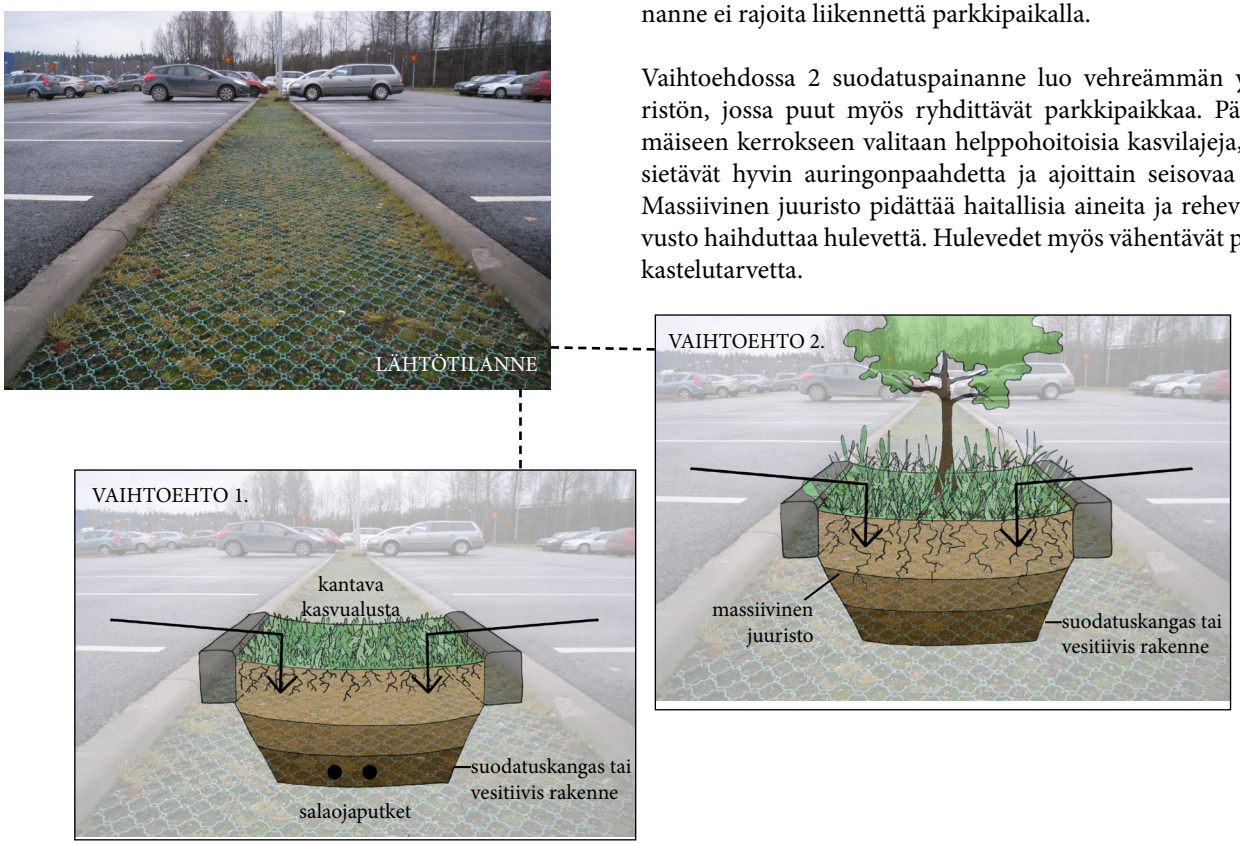
B) 10...20 % läpäisemätöntä pintaa
- *haihdunta 38 %*
- *pintavalunta 20 %*
- *pintakerrosvalunta 21 %*
- *pohjavesivalunta 21%*

C) 30...35 % läpäisemätöntä pintaa
- *haihdunta 35 %*
- *pintavalunta 30 %*
- *pintakerrosvalunta 20 %*
- *pohjavesivalunta 15%*

D) 75...100 % läpäisemätöntä pintaa
- *haihdunta 30 %*
- *pintavalunta 55 %*
- *pintakerrosvalunta 10 %*
- *pohjavesivalunta 5%*

Pienikokoisille käsittely- ja viivytysrakenteille on helpompi löytää tilaa tontin eri osissa kuin suurikokoisille rakenteille. Painanteita ja tontin muita luontaisia lähtökohtia voidaan hyödyntää, kun käytetään hajautettuja hallintamenetelmiä. Niiden toimintavarmuus on hyvä, kun rakenteet ovat lähellä, pieniä ja rakenteeltaan yksinkertaisia.

Kasvillisuuspintaiset käsittelyalueet jäsentävät myös tontin laajoja päällystettyjä alueita parantaen tontin viihtyisyyttä ja pienilmastoa. Hajautetuilla toimenpiteillä voidaan hyödyntää tontin korkeuseroja. Hulevesien pumppausta tulisi välttää.



Laajoilla asfalttipäällysteisillä alueilla hulevedet saattavat aiheuttaa ongelmia, mutta hulevesien oikea hallinta voidaan nähdä myös mahdollisuutena monipuolisempaan ja viihtyisämpään ympäristöön. Asfalttipäällysteisillä parkkipaikoilla hulevesien käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi vaihtoehtojen 1 ja 2 mukaan.

Vaihtoehdossa 1 hulevedet suodatetaan kantavan kasvualustan läpi salaojaputkiin. Painanteen ympärille asennetaan suodatinkangas tai vesitiivis rakenne riippuen siitä saako hulevesiä myös imeytyä maaperään. Tässä vaihtoehdossa kantavan kasvualustan päältä on mahdollista ajaa myös autolla, joten painanne ei rajoita liikennettä parkkipaikalla.

Vaihtoehdossa 2 suodatuspainanne luo vehreämmän ympäristön, jossa puut myös ryhdittävät parkkipaikkaa. Päällimmäiseen kerrokseen valitaan helppohoitoisia kasvilajeja, jotka sietävät hyvin auringonpaahdetta ja ajoittain seisovaa vettä. Massiivinen juuristo pidättää haitallisia aineita ja rehevä kasvusto haihduttaa hulevettä. Hulevedet myös vähentävät puiden kastelutarvetta.

4.1.2. *Hulevesien muodostumisen vähentäminen*

Muodostuvien hulevesien määrää vähennetään tontin hyvällä suunnittelulla ja toimintojen yhteensovittamisella eli sallimalla läpäisevien pintojen rakentaminen. Puhtaat hulevedet imeytetään pohjavedeksi aina, kun se on mahdollista. Likaantuneet hulevedet puhdistetaan tarkoituksenmukaisesti ennen imeyttämistä tai vastaanottavaan vesistöön laskemista.

Esimerkiksi puistoon voidaan rakentaa hulevesirakenne, jossa nykyiseen maanpintaan nähden muotoillaan painanne. Painanteen alle asennetaan hulevesirakenteet, kuten hulevettä viivyttävät tai imeyttävät hulevesikasetit. Hulevesirakenteet voivat olla hyvin huomaamattomia, kun ympäristö otetaan huomioon niiden rakentamisessa.

4.1.3. *Viherkatot ja vesivarastot*

Tontilla muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää korvaamalla osa kattopinnoista viherkatoilla. Ohutrakenteinen viherkatto vähentää katolta muodostuvasta valumasta vuositasolla noin puolet. Hulevesiä voidaan myös varastoida käyttövedeksi, jolloin sitä voidaan käyttää tontilla esim. kasteluun.

Hulevesiä varastoivia rakenteita ovat erilaiset maanpäälliset ja maanalaiset altaat ja säiliöt. Hulevesiä varastoivien rakenteiden mitoituksessa on otettava huomioon, että varastotilavuuden ollessa täynnä rakenteet eivät pysty pidättämään tai varastoimaan enempää vettä.


1.


3.


2.




4.


5.

Valokuvia viherkatoista:

Viides ulottuvuus - viherkatot osaksi kaupunkia

Kuvaajat:
Malgorzata Babrych: 1, 3, 4
Niina Ala-Fossi: 2, 5

4.1.4. *Imeyttäminen*

Olosuhteiden salliessa ensisijainen hallintamenetelmä on hulevesien maaperään imeyttäminen. Hulevesiä imeyttäviä rakenteita ovat mm. läpäisevät pinnat yhdistettynä hyvin vettä imeyttäviin maaperäkerroksiin, imeytyspainanteet, -altaat ja –kaivot sekä erilaiset maanalaiset imeytysrakenteet, kuten hulevesikasetit ja -kennostot.

Imeytyksen rajoitteita voivat olla mm. maaperän laatu, kuten huonosti vettä johtava maaperä tai pilaantuneet maa-alueet, pohjavesiolosuhteet, maankäytön tyyppi ja käytettävissä oleva tila sekä rakennusten ja rakenteiden suhde maastoon ja topografiaan. Imeyttämisellä ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa rakennuksille, rakenteille, pohjaveden laadulle tai muulle ympäristölle. Hulevettä imeyttämällä pienennetään ympäristön ylivirtaamia ja lisätään alivirtaamia. Imeytysrakenteeseen tulee suunnitella ylivuoto tulvatilanteita varalle.

4.1.5. *Viivyttäminen*

Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää tai käyttää niiden syntypaikalla, vesiä viivytetään maassa ja maan pinnalla. Hulevesiä suodattavia ja viivyttäviä rakenteita ovat kasvipeitteiset painanteet, kuten vihersuodatuspainanteet, pidätysaltaat, sadepuutarhat, ojastot ja pintavalutuskentät. Hulevesiä viivyttäviä rakenteita ovat mm. kosteikot, altaat, lammikot, painanteet, ojat ja kanavat.

Hulevesien imeytyksessä, suodatuksessa ja viivytyksessä ensisijaisia ovat maanpäälliset, kasvillisuuspintaiset rakenteet, joissa on mahdollisimman paksut rakenne- ja käsittelykerrokset. Kovien pintojen alla sijaitsevia maanalaisia suodatus- ja viivytysrakenteita käytetään vain silloin, kun maanpäälliset rakenteet eivät ole mahdollisia. Maanalaisiin rakenteisiin tulee tukkeutumisen estämiseksi johtaa vain kattovesiä tai tarkoituksenmukaisella tavalla esikäsiteltyjä ja puhdistettuja hulevesiä.

4.2. Esikäsittely

Hulevesien esikäsittely koskee lähinnä liike-, teollisuus- ja julkisrakennuksia samoin kuin pysäköintialueita, joissa hulevesiä syntyy paljon vähäisen imeytyspinta-alan vuoksi.

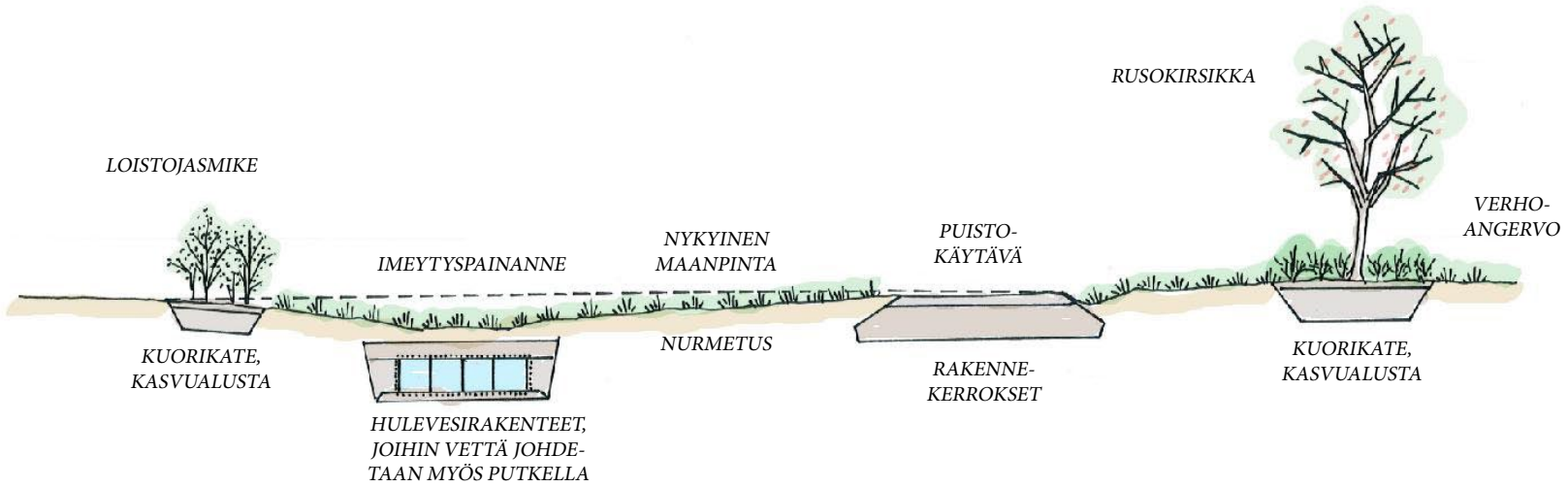
Mikäli hulevedet sisältävät paljon kiintoainesta ja epäpuhtauksia, niiden esikäsittely erillisessä, helposti puhdistettavassa ja ylläpidettävässä rakenteessa on suositeltavaa ennen vesien johtamista (laajempaan) kasvillisuuspintaiseen hulevesirakenteeseen, kosteikkoon tai altaaseen.

Eri esikäsittelymenetelmiä voivat olla hiekan- tai öljynerotuskaivot, tasausaltaat, kasvillisuuden peittämät pintavaluntakaistat ja -kentät, viherpainanteet tai laskeutusaltaat. Puhdistamistarpeesta annetaan ohjeita liitteenä olevissa mitoitusohjeissa. Määräyksiä voidaan antaa asemakaavassa ja/tai rakennusluvassa sekä ympäristöviranomaisen antamissa ohjeissa.

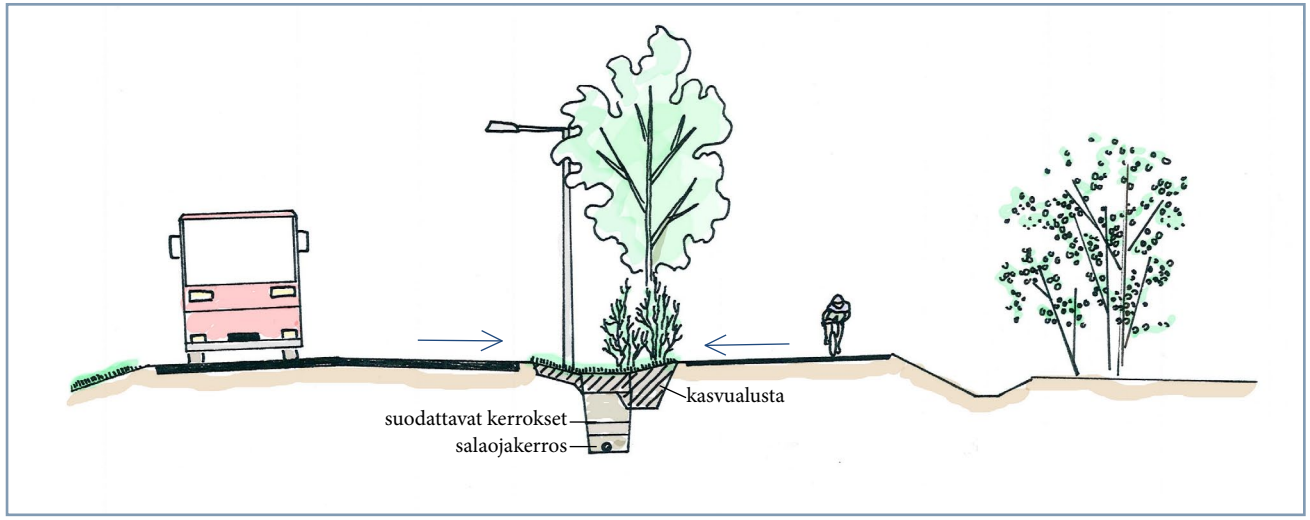
Kun maanpäällisille hulevesijärjestelmille ei ole tilaa, voidaan hulevesiä hallita maanalaisilla hulevesirakenteilla. Tällöin niiden yläpuolista aluetta voidaan hyödyntää esimerkiksi puisto- tai paikoitusalueena.

Maanalaiset huleveden viivytysrakenteet voivat koostua karkeasta maa-aineksesta, ylisuurista putkista tai muovisista moduuleista. Hulevesikasetit ja muut viivytysrakenteet tasaavat huleveden virtaamavaihteluita.

Esimerkin poikkileikkauspiirustuksessa Leinelän Metsänhengen puistossa hulevesikasetteihin johdetaan Leinelän uuden asuinalueen hulevesiä.



4.2.1. *Esimerkkinä Tikkurilantien biosuodatus/painannesuodatus*



Vantaan kaupunki on rakentanut hulevesien biosuodatuksen Tikkurilantielle. Biosuodatusalueella tutkitaan vedenlaatututkimuksin 7 erilaisen noin 80 metrin pituisen biosuodatuspainanteen toimivuutta hulevesien käsittelemiseksi.

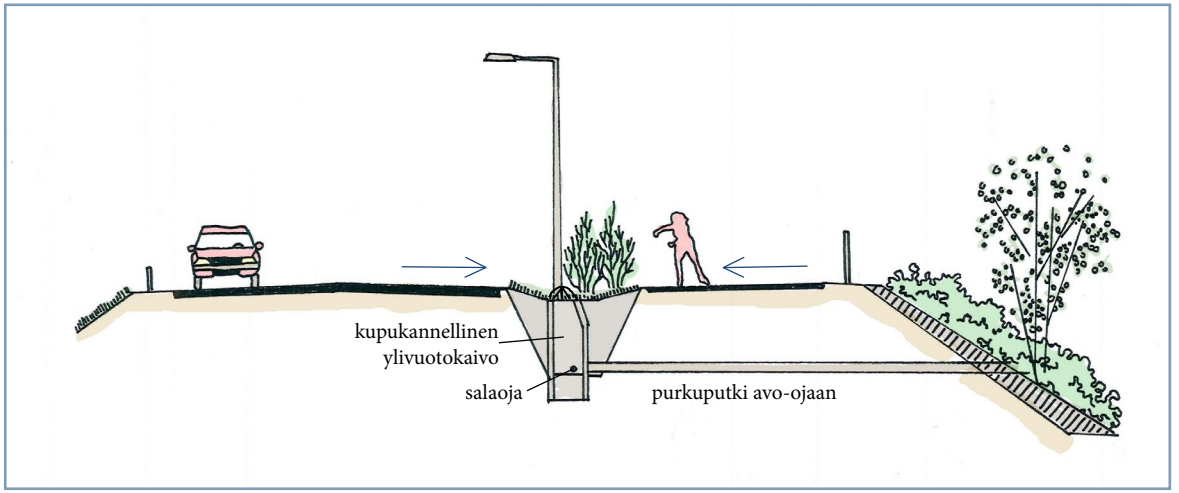
Tikkurilantien länsipäässä painanteet muodostavat pitkän viheruomaväylän, jonne katuvedet ohjataan ajoradalta ja kevyen liikenteen väylältä. Kasvillisuus ja rakennekerrokset vaihtelevat eri biosuodatuspainanteissa.





Hulevesi suodatetaan kasvillisuus- ja rakennekerrosten läpi, jotka sitovat hulevedestä kiinto- ja haitta-aineita. Puhdistunut hulevesi johtuu salaojiin ja edelleen purkuputkea sekä avo-ojia pitkin Vantaajokeen

Yhteistyökumppaneita hankkeessa ovat Suomen Ympäristökeskus (SYKE), Destia ja WSP. Rakentaminen on aloitettu 2012, rakenteet valmistuivat syksyllä 2013 ja vesinäytteitä otetaan vuoteen 2016 saakka.



4.3. Kasvillisuuden merkitys

Kasvillisuudella on suuri merkitys veden luontaisessa kierrossa, hulevesien hallinnassa ja terveellisen sekä viihtyisän ja monipuolisen ympäristön muodostamisessa.

Kasvillisuus vähentää tehokkaasti kokonaisvalumaa, varjostaa ja viilentää kesällä sekä luo miellyttävän pienilmaston. Kasvillisuus sitoo maaperää tehokkaasti vähentäen eroosiota.

Viherkatoilla kasvillisuus ja kasvualusta parantavat rakennuksen eristystä. Biosuodatuksessa ja kosteikossa kasvillisuus, maaperä ja mikrobit puhdistavat vettä tehokkaasti ennen veden imeytymistä, haihtumista tai eteenpäin johtamista.

Vettä käsittelevissä ja käyttävissä rakenteissa suositaan monikerroksisia ja runsaita kasvillisuuspintoja sekä paksuja kasvualustakerroksia, jolloin mahdollisimman suuri osa vedestä imeytyy, haihtuu tai pidättyy kasvillisuuteen ja jäljelle jäävän veden kulku hidastuu.

Harkitut kasvivalinnat ovat tärkeä osa ekologisesti kestävää tontin ja luonnonmukaisten hulevesien käsittelyrakenteiden toteutusta. Ekologisesti kestävässä viherrakentamisessa suositaan nurmikoiden sijaan luonnollista ja kerroksellista kasvillisuutta sekä vaihtelevia oloja, kuten ajoittain seisovaa vettä tai kuivuutta, kestäviä lajeja. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja erityisesti puita säilytetään mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina siellä missä mahdollista.

Nummelan portin kosteikkopuisto on hyvä esimerkki kasvillisuuden tuomasta monimuotoisuudesta, sillä kosteikkopuisto on pyritty toteuttamaan mahdollisimman luonnonmukaisena. Nummelan portin kosteikosta löytyy lisätietoa Vantaan kaupungin internet-sivujen kautta (toimintamallin lopun lisätiedot).

Kasvillisuuden monimuotoisuus saattaa myös houkutella eri lintu-, eläin- ja hyönteislajeja alueelle tehden alueesta vielä luonnonmukaisemman.









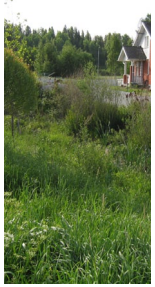


Kuvat 1, 3 ja 6 ovat otettu Nummelan portin kosteikkoon laskevasta purosta, joka on palautettu mahdollisimman luonnonmukaiseksi. Kuvassa 3 on mittapato virtaaman mittaamiseen.









Kuvat 4, 5 ja 6 ovat otettu Nummelan portin kosteikosta. Kosteikko on noin kahden hehtaarin kokoinen, jossa noin hehtaari on ympärivuotisesti veden peittämänä.

Valokuvat 2 ja 8 on otettu Porista.

Kaikkien kasvilajien ei tarvitse olla kosteikkolajeja vaan osa voi olla myös kuivien alueiden kasveja. Kasvillisuuden asettelussa on tärkeää tuntea istutusolosuhteet, jotta eri alueille löytyy oikeat kasvit. Suomen oloissa kasvien tulisi kestää niin kuumia ja kosteita olosuhteita kesällä, mutta toisaalta myös viileitä ja kosteita olosuhteita syksyisin. Kasvien tulisi kestää kesän runsasta valoa sekä talvehtia talven pimeillä pakkasilla.

Kasvillisuutta valitessa tulisi suosia kotimaisia kasvilajeja, jotta vierasperäiset lajit eivät pääse leviämään. Yleisesti kaikki kasvit pidättävät jonkin verran ravinteita ja raskasmetalleja sekä kasvien juuret estävät eroosiota. Kasvillisuuden valinnassa on tärkeää myös miettiä kasvillisuuden helppohoitoisuutta, sillä kosteat alueet saattavat olla hankalia tai lähes mahdottomia hoitaa.

Puulajeista veden äärellä viihtyvät kaikki pajunsukuiset puut sekä tervaleppä, hieskoivut ja kynäjalavat. Veden äärellä viihtyvät kasvit voivat olla myös rehevää paikkaa tai vähäravinteisia paikkoja suosivia. Sopivia ruohovartisia kasveja ovat esimerkiksi leveäosmankäämi, rantakukka, kurjenmiekka, pikkutalvio, paljakkapaju, hanhenpaju, tyrni, viiruhelpi, ranta-alpi, rantatädyke, vehka ja rentukka.


1.


2.


3.


4.


5.


6.


7.


8.

VALOKUVAT:

Kuvat 1, 2, 3, 7:
Pinja Kasvio/
SYKE

Eri kasvilajeista löytyy tietoa LuontoPortin Internet-sivuilta
(http://www.luontoportti.com/suomi/fi/)

4.4. Suurten hulevesimäärien hallinta

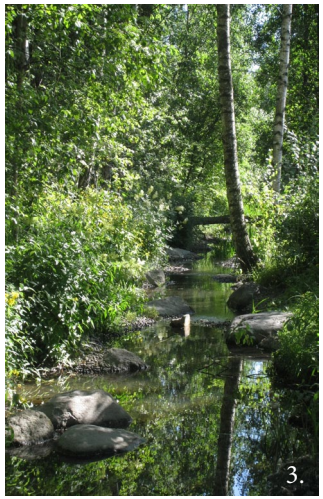
Erittäin suurten tai pitkäkestoisten, tilastollisesti harvinaisten sateiden aiheuttamia suuria virtaamia ei ole aina mahdollista tai tarkoituksenmukaista käsitellä hajautetusti. Ensisijainen tavoite näiden sadetapahtumien osalta on estää ihmisiin kohdistuvat uhat sekä vahingot tontilla ja naapurustossa.

Tulvatilanteissa hulevesien hallinnassa on tärkeintä vesimäärien viivyttäminen. Tavanomaisille sateille mitoitettujen hulevesirakenteiden varastotilavuuden täytyttyä virtaamia voidaan hallitusti viivyttää tontin muilla osilla, kuten pihan viheralueilla, pysäköintialueilla tai erityisillä tulva-alueilla.

Erittäin poikkeuksellisissa oloissa eli ns. suurtulvatilanteissa vedet johdetaan hallitusti varasto- ja tulvatilavuuden ylittäviltä osin tulvareittejä pitkin tontilta eteenpäin.


1.


2.


3.


4.


5.


6.

Valokuvat 1, 3 ja 5 on otettu Helsingin Tapaninkylässä, Fallkullan kaupunginosassa.

4.5. Kompensaatio

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, hulevesien hallinta voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensaatioperiaatteella. Tällöin hulevedet johdetaan yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin ja huleveden käsittelystä laskutetaan kiinteistöä. Hulevesiä pyritään viivyttämään samalla valuma-alueella tulvahaittojen vähentämiseksi rakennuspaikan alapuolella.

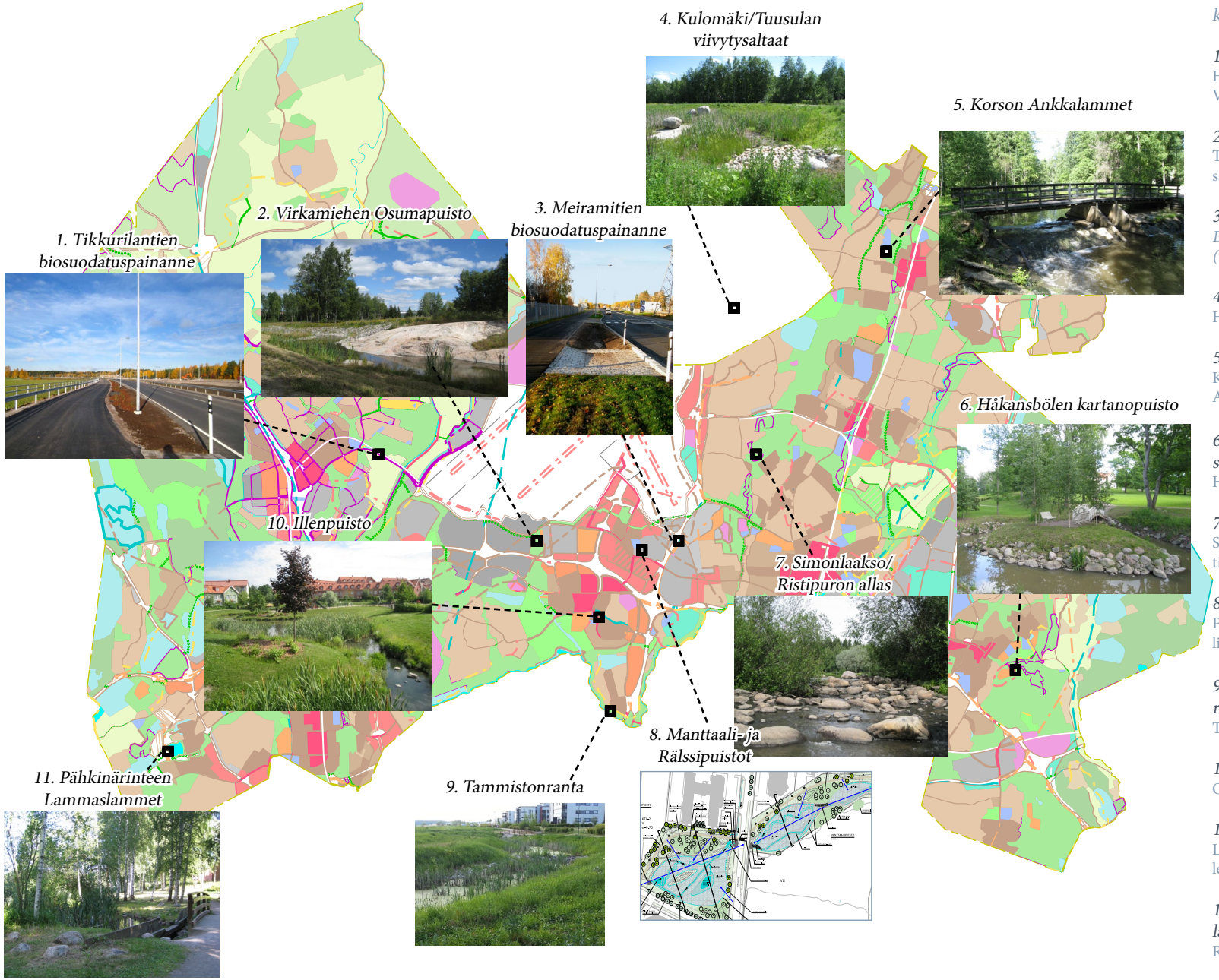
Kompensaatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensaatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin tai vesihuoltolaitoksen kanssa.

Kun kiinteistön hulevedet johdetaan hallitusti yleiselle alueelle, joudutaan käsittely ja viivytys suunnittelemaan ja toteuttamaan esimerkiksi puistossa.

Kompensaationa toteutetun hulevesien hallinnan kustannukset määritellään tapauskohtaisesti elinkaarikustannuksena, joka voi pitää sisällään suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä hulevesien hallintajärjestelmän vuosittaiset hoito- ja ylläpitokustannukset ja tarvittavat kunnostustoimenpiteet rakenteen elinkaaren ajalta. Kustannuksista vastaa hulevesiä tuottavan tontin omistaja.

Valokuvat 2 ja 4 on otettu Helsingin Arabian Verkatehtaan läheisyydestä. Kuva 6 on otettu Helsingin Annalan huvilan pihasta.

4.6. Vantaan hulevesikohteita



Vantaalla on paljon hulevesikohteita, joissa on mahdollista vierailla. Kartalle on merkitty osa hulevesikohteista ja tarkempia tietoja voi kysellä Vantaan kaupungin vesihuoltoyksiköstä.

1. Tikkurilantie biosuodatuspainanne
Hulevesipuutarha on uudella Tikkurilantien osuudella, Vantaanjoesta Riipiläntien suuntaan.

2. Osumapuiston hulevesien käsittely
Tikkurilantien, Osumakujan, Pakkalantien ja Kehä III:n sisään jäävä viheralue.

3. Meiramitien biosuodatuspainanne
Biosuodatuspainanteet alkavat Meiramitien länsipäästä (Niittytien risteyksestä).

4. Kulomäentien viivytysaltaat
Högberginhaaran päässä (Tuusula).

5. Korson Ankkalammet
Korsontien ja Metsotien risteyksen läheisyydestä alkaa Ankkalampien puistoalue.

6. Håkansbölen kartanonpuisto, maisema-allas ja sivu-uoma (Kaffeholmen)
Håkansbölen kartanon länsi- ja pohjoispuolen puistoalue.

7. Simonlaakson Ristipuron allas
Simonkylän ja Araliatien risteyksen läheisyydestä alkaa ristipuron puistoalue.

8. Manttaalipuisto ja Rälssipuisto (suunnitteilla)
Puistot jäävät Manttaali- ja Äyritien väliin, ja puistojen välissä kulkee Rälssitie.

9. Tammistonrannan viivytysaltaat, kaksi erillistä rakennetta
Tammistontien päässä, Vantaanjoen reunusta.

10. Kartanonkosken Illenpuisto
Oolannintien päässä.

11. Pähkinärinteen Lammaslammet
Lammaslammentien päästä alkaa Lammaslammen kiertävä lenkkipolku.

12. Pähkinärinteen Kolmikallionpuiston viivytysallas, (suunnitteilla)
Rajatorpantien/Hämeenkylän koillispuolella.

5. HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

5.1. Alueelliset lähtötiedot

Hyvän ja tarkoituksenmukaisen hulevesien hallinnan suunnittelun pohjana ovat aina tiedot vastaanottavasta vesistöstä ja sen valuma-alueesta.

Tarvittavia lähtötietoja suunnittelulle on muun muassa Vantaan pienvesiselvityksessä, Vantaan pienvesien vesistömallinnuksissa, erilaisissa tulvaselvityksissä ja -kartoituksissa sekä pohjavesikartoituksissa, -selvityksissä ja suojelusuunnitelmissa. Rakennettavan kohteen omistaja on vastuussa hulevesien hallinnan suunnitteluun tarvittavien selvitysten kokoamisesta tai laatimisesta.

Vantaan kaupungin pienvesiselvitys on laadittu maankäytön muutosten ja pintavesien tilan perusteella määritellyssä järjestyksessä. Kaupungin rajojen ulkopuolelle ulottuvien valuma-alueiden selvitystyössä tehtiin yhteistyötä naapurikuntien kanssa. Selvitys on julkaistu kaupungin Internet-sivuilla.

Suunnittelun alussa laaditaan valuma-alueselvitys, jonka yhteydessä tehdään vesistötarkastelu. Tarkastelussa selvitetään vesistön tai pienveden perustiedot:
- hydrologinen nykytila
- veden laatu
- mahdolliset erityispiirteet ja arvot

Valuma-alueella selvitetään olemassa olevan maankäytön ja tulevien maankäytön muutosten vaikutus vesitaseeseen. Selvitysten perusteella esitetään arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille ja hulevesien hallinnan tarve valuma-alueella. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja suojeltavat luontokohteet otetaan huomioon kuten myös turvallisuuden ja esteettisyyden vaatimukset. Valuma-alueselvitysten perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnan tarpeesta eri valuma-alueilla.

Kaupunki on laatinut pienvesikohteille valuma-alueselvityksiä, mutta valuma-aluetarkastelu tehdään myös tonttikohtaisesti.

5.2. Hulevedet alueiden käytön suunnittelussa






Valokuvat on otettu Osumapuistosta kesällä 2013. Alueen on tarkoitus pidättää hulevesiä lähialueen tiheään rakennetulta teollisuusalueelta.

Veden luontainen kiertokulku ja ihmisen vaikutus siihen tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytön suunnittelussa. Aluesuunnittelussa lähtökohtana on vesistö ja sen valuma-alue. Kaavatyössä voidaan hyödyntää jo tehtyjä valuma-alueselvityksiä ja muita selvityksiä, mutta niiden puuttuessa on tarvittavien selvitysten sisältö määritettävä suunnittelualuekohtaisesti.

Yleiskaavakartalla ja -määräyksissä tulee ottaa huomioon pohjavesi- ja pintavesialueet sekä vesistöjen ja hulevesien tulvaarvioinnit. Tavoitteellisesti yleiskaavaselostuksessa esitetään vesistöihin, tulviin ja pohjavesiin liittyvät lähtötiedot kartoilla. Kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsittelystä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä ympäristövaikutuksia myös hydrologian kannalta.

Yleiskaavaa tarkemmassa osayleiskaavatyössä tulisi laatia lisäksi hulevesien hallinnasta erityissuunnitelma sekä huomioida hulevesien hallinta-alueet tilavarauksina.

Asemakaavoituksen yhteydessä on olennaista määritellä hulevesien hallinnan kannalta tärkeät rakentamattomiksi jätettävät alueet ja asettaa maankäytölle sellaiset rajat, että alueen rakentaminen onnistuu hydrologian kannalta kestävällä tavalla.

Asemakaavaan liittyvässä hulevesiselvityksessä hahmotetaan kyseisen suunnittelualueen vaikutusalue vastaanottavassa vesistössä. Hulevesiselvityksessä otetaan huomioon tiedot suunnittelualueen vesistöistä ja pintavesistä sekä valuma-alueista, pohjavesistä, tulvista ja vastaanottavasta vesistöstä. Kaavan toteutumisesta aiheutuvista vesitaseen muutoksista esitetään arviot sisältäen hydrologiset laskelmat hulevesivalunnasta ja vesistökuormituksesta. Selvitysten perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnalle sekä vesistön- ja ympäristönsuojelulle ja määritellään alueen tulvanhallinnan periaatteet.

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan usein hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien hallinnan periaatteet ja aluevaraukset. Kaavamääräyksissä voidaan esimerkiksi määrätä tietyn suuruisen sateen imeyttäminen pohjavedeksi, suurin sallittu tontilta lähtevä hulevesivirtaama, hulevesien laadullinen puhdistustarve tai tarvittava hulevesien viivytystilavuus. Määräykset käytettävistä menetelmistä eivät yleensä ole tarpeen. Kuitenkin viherkaton käytöstä voi olla kaavamääräys. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä ympäristövaikutuksia myös hydrologian kannalta.

Asemakaavaan liittyvissä lähiympäristösuunnitelmissa ja rakennusohjeessa voidaan antaa täydentäviä ohjeita hulevesien hallinnasta sekä esimerkkejä hulevesien hallinnan ratkaisujen yhteensovittamisesta tonteilla ja yleisillä alueilla.

5.3. Hulevedet tontin käytön suunnittelussa

5.3.1. *Tontin suunnittelun lähtökohtia*

Tontin suunnittelussa hyödynnetään lähtötietoina tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia, kuten asemakaavaa. Puutteellisen aineiston tai vanhan kaavan/kaavoittamattoman alueen tontin esisuunnitteluvaiheessa tehdään vesistötarkastelu, jossa selvitetään suunnittelualueeseen liittyvän vesistön perustiedot: hydrologinen nykytila, veden laatu sekä vesistön mahdolliset erityispiirteet ja arvot.

Tämän jälkeen selvitetään hulevesien hallintatarve suhteessa valuma-alueen maankäyttöön ja hulevedet vastaanottavan vesistön tilaan. Suunnittelualueen nykytila sekä suunnitellun maankäytön vaikutukset valuma-alueen hydrologiaan ja vastaanottavaan vesistöön selvitetään riittävän laajasti. Näiden perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnalle ja laaditaan hulevesisuunnitelma. Lisäksi rajataan se vesistöalueen osa, johon suunnittelualueen hulevesien hallinta vaikuttaa. Vesistöön kohdistuvat vaikutukset tulisi pitää mahdollisimman pieninä.

Kaikissa rakennushankkeissa laaditaan tontin suunnittelun yhteydessä hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa kuvataan yksityiskohtaisesti tontin hydrogeologinen nykytila ja liittyminen alueelliseen hulevesijärjestelmään. Tontin rakennuttaja vastaa hulevesisuunnitelman laatimisesta osana tontin suunnittelua. Hulevesisuunnitelma laaditaan yhteistyössä tontin LVI-suunnittelun ja muiden suunnittelun osa-alueiden kanssa. Rakennusluvan saaminen edellyttää hyväksyttyä hulevesisuunnitelmaa.

Hulevesien hallinnan suunnittelu perustuu tontin luontaisiin hydrologisiin olosuhteisiin ja asemakaavan antamiin lähtökohtiin. Hulevesisuunnitelmassa on otettava huomioon vesistöä ja sen valuma-aluetta koskevat lähtökohdat ja yleiset hulevesien hallinnan suunnittelu- ja mitoitusohjeet. Myös Vantaan hulevesiohjelma, Vantaan rakennusmääräykset sekä tässä ohjeessa ja ohjeen liitteissä esitetyt suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet on otettava huomioon. Hulevesiselvitysten ja -suunnitelmien laatimista on kuvattu tarkemmin liitteissä 1 ja 2.

5.3.2. *Rakennuslupa*

Uusilla asemakaava-alueilla huleveden viivytys- ja käsittelyvaatimukset on pyritty esittämään kaavamääräyksissä tai rakentamisohjeessa ja lähiympäristösuunnitelmassa. Rakennus- ja toimenpidelupakäsittelyssä rakennusvalvonta edellyttää, että kaavan vaatimukset toteutuvat ja rakentamisen säännöksiä noudatetaan.

Nykyisillä asemakaava-alueilla kaavamääräyksissä ei aina ole annettu vaatimuksia huleveden käsittelylle. Kunnallisteknisessä lausunnossa voidaan kuitenkin asettaa vaatimuksia huleveden käsittelylle.

Kaikissa rakennushankkeissa on esitettävä lupahakemuksessa pääsuunnittelijan allekirjoittama hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnan periaate esitetään rakennuslupavaiheessa ja toteutussuunnitelma vaaditaan lupaehtona ennen rakennustyöhön ryhtymistä.

Mahdolliset hulevesien hallintaan ja luonnonolosuhteisiin liittyvät määräykset ja ehdot määritellään kuntatekniikan keskuksen ja/tai ympäristökeskuksen lausunnossa. Lausunnoissa määritellään imeyttämiseen liittyvät reunaehdot, hulevesien pidättämisen parametrit ja annetaan mitoitusohjeet suunnittelua varten. Poikkeamisluvan myöntämisen yhteydessä voidaan myös antaa määräyksiä huleveden hallintaan.

Rakennusluvissa on mahdollista antaa tapauskohtaisia hulevesien hallintaa edistäviä määräyksiä, vaikka painopisteen tulisi olla asemakaavan määräyksissä. Täydennys- ja korjausrakentamisessa lupaprosessien yhteydessä voidaan esimerkiksi määrätä ojien ja muiden vedenpoistumisreittien säilyttämisestä tonteilla ja tonttien rajoilla. Kaupunkirakenteen tiivistämisessä otetaan huomioon veden kulkureittien säilyttäminen.

Tilanteissa, joissa hulevesien käsittely ja johtaminen poikkeaa Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D1 määräyksistä, lupapäätöstä tehtäessä voidaan harkita vähäistä poikkeamista rakentamismääräyksistä. Poikkeaminen on perusteltava lupaa haettaessa.

5.3.3. *Työmaa*

Työmaalla on järjestettävä rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Vaativiin kohteisiin tehdään työmaan aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, muissa tapauksissa hulevesien hallinnasta sovitaan viimeistään aloituskokouksessa. Erityistä huomiota rakentamisenaikaiseen hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää, jos purkuvesistössä on luontoarvoja tai purkuvesistö on herkkä tulville.

Työmaan käyttöön tarvittavat alueet sijoitetaan tontin rakennettaville osille. Rakentamattomina säilyvät tontin osat suojataan aitaamalla. Hulevesien käsittelyjärjestelmän tulisi olla valmiina ennen tontin muuta rakentamista. Imeyttävät rakenteet on kuitenkin suojattava rakentamisen aikaiselta liialliselta kiintoaineskuormitukselta rakenteen tukkeutumisen estämiseksi. Sekä hulevesijärjestelmää että tontin rakennuksia rakennettaessa pitää huolehtia siitä, että tontilta ei pääse kulkeutumaan vesistöön kiintoainesta tai haitta-aineita.







5.4. Suunnitteluperiaatteet

Hyvällä tontin suunnittelulla ja laadukkaalla viherrakentamisella vähennetään hulevesien muodostumista ja luodaan vihreä, elinvoimainen, viihtyisä ja terveellinen ympäristö. Läpäisemättömien pintojen välttäminen, tontin luontaisten olosuhteiden hyödyntäminen, olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen ja tontin osien luonnontilaan jättäminen ovat tehokkain keino vähentää tontin rakentamis- ja ylläpitokustannuksia sekä käsiteltävien hulevesien määrää.

Perinteisesti hulevesien johtaminen ja tontin viherrakentaminen on usein suunniteltu muusta tontinsuunnittelusta erillisenä valmiin tai lähes valmiin tonttisuunnitelman määrittelemissä rajoissa. Kun tavoitteena on vähentää hulevesiä ja tehdä kestävää maisemarakentamista, tulisi tontin suunnittelun lähtökohtana olla tontin luontaiset olosuhteet. Tällöin suunnittelu tehdään kokonaisvaltaisesti eri osa-alueiden suunnittelijoiden yhteistyönä, jonka tavoitteena on rakentamisen haitallisten vaikutusten minimointi.

Suunnittelun aloitusvaiheessa selvitetään tontin olosuhteet ja tunnistetaan tärkeät säilytettävät ominaispiirteet. Tontilta varataan riittävästi tilaa säilytettäville ja rakennettaville viheralueille sekä hulevesien käsittelylle. Muut toiminnot sijoitetaan tontin vähemmän herkille, rakentamista paremmin kestäville osa-alueille. Toimintojen huolellisella suunnittelulla, alueiden yhteiskäytöllä ja materiaalivalinnoilla vähennetään läpäisemättömien pintojen määrää.

Tontin tasaaminen ja kasvillisuuden poistaminen tulee rajoittaa välittömille rakentamisalueille. Tontin rakentamattomat osat pyritään jättämään luonnonmukaisiksi ja puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Kaltevassa maastossa tavoitteena on jakaa laajat piha- ja pysäköintialueet pienemmiksi osa-alueiksi, jotka voidaan sovittaa maaston eri korkeustasoihin tontin yhtenäisen tasaamisen sijaan.

Hulevesien hallintajärjestelmä suunnitellaan tontin ominaispiirteitä hyödyntäen niin, että veden kierto säilyy mahdollisimman paljon luontaisen kaltaisena. Hulevesien hallinnassa hyödynnetään tontin luontaisia lähtökohtia säilyttämällä rakentamattomina vesitalouden kannalta tärkeät tontin osat, kuten parhaat imeytymisalueet, vesiuomat ja luontaiset vettä kuljettavat painanteet, tulva-alueet ja tontin alavimmat osat.

Kaikkien hulevesirakenteiden kuivatus ja ylivuoto on järjestettävä hallitusti. Rakenteiden ja järjestelmien toimivuus eri olosuhteissa on varmistettava ja otettava huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa.

5.5. Suunnittelijoiden pätevyys

Hulevesien hallintaa suunniteltaessa tulee yhdistää monialaista osaamista. Kaavoitettavan alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee käyttää esimerkiksi vesihuollon asiantuntijan, maisemasuunnittelijan ja luontoasiantuntijan osaamista. Hulevesijärjestelmien suunnittelussa on yhdistettävä vähintään geoteknisen, vesistö-, maisema- ja kunnallistekniikan suunnittelun sekä ylläpidon osaamista. Työryhmässä tulee olla kokemusta hulevesirakenteiden mitoituksesta.



5.6. Hulevesijärjestelmän mitoitus







Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohtana ovat tontin rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tontilta poistuvia virtaamia. Tämän ohjeen liitteissä on yksityiskohtaisesti määritelty mitoitusperusteet paljon hulevettä tuottaville kohteille (kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet) sekä asunto- ja liikennealueille.

Tontin suunnittelun tavoitteena on, että pienillä kesäsateilla tontilta ei poistu hulevesivirtaamaa. Tavanomaisten ja keskisuurten sateiden virtaamat ohjataan hajautettuihin hulevesirakenteisiin. Hulevettä puhdistavat rakenteet mitoitetaan toimimaan optimaalisesti mm. viipymän suhteen tavanomaisilla ja keskisuurilla sateilla. Rankkasateiden virtaamia varastoidaan ja viivytetään hulevesirakenteiden varastotilassa. Varastotilavuuden tulee tyhjentyä mitoitusohjeessa määritellyn ajan kuluessa.

Erittäin suurten, poikkeuksellisten sateiden virtaamia viivytetään hulevesirakenteiden lisäksi hallitusti tontin muilla osilla (ns. tulva-alueet).

Suurtulvatilanteissa hulevesirakenteiden ja tulva-alueiden varastointitilavuuden ylittävät vedet ohjataan tontilta hallitusti tulvareiteille.

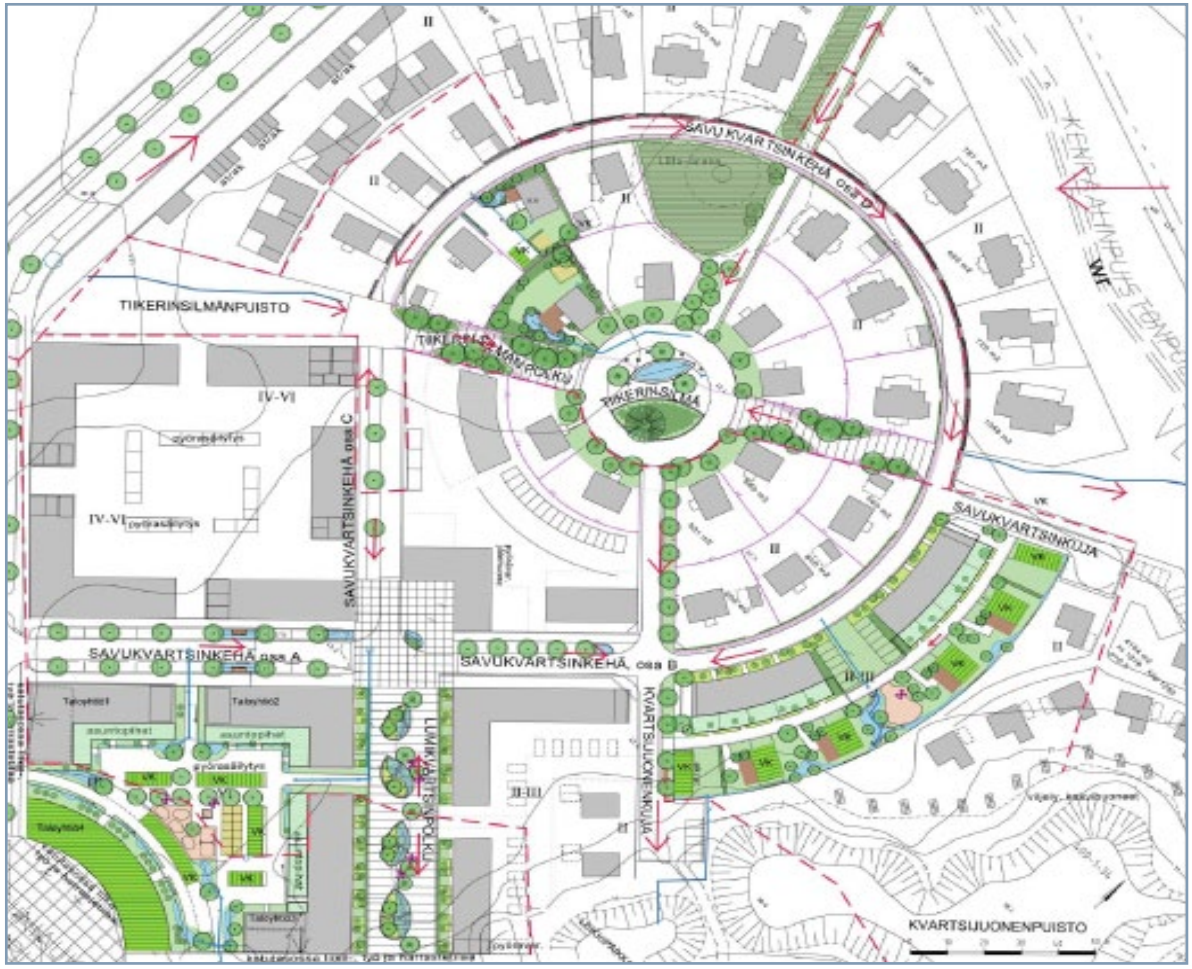
5.7. Kivistön asuntomessualueen huleveden hallinta

Vantaan Kivistössä huleveden hallinta on otettu huomioon suunnittelussa osayleiskaavasta alkaen. Yleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelman tavoitteena oli määrittää osayleiskaavan alueelle riittävät huleveden viivytystilavuudet ja alueelliset tilavaraukset, jotta alueen rakentumisen vaikutukset hulevesivirtaamien muutoksiin pystyttäisiin pitämään mahdollisimman vähäisinä.

Kaavoituksen edetessä laadittiin Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, jossa esitettiin huleveden hallinnan periaatteellisia ratkaisuja erilaisille korttelityypeille alueellisten huleveden viivytystavoitteiden saavuttamiseksi. Lähtökohtana Kivistössä on, että hulevedet hallitaan tonteilla. Lisäksi tulvatilanteita varten määriteltiin alueellisen tulva-altaan tilavaraus.

Asemakaavoituksen yhteydessä edelleen tarkennettiin aiemmin laadittuja hulevesien hallintasuunnitelmia ja laadittiin lisäksi Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma, jossa hulevesien luonnonmukainen hallinta on otettu yhdeksi suunnittelun lähtökohdaksi.

Kivistöön sijoittuu vuoden 2015 asuntomessualue, jonka suunnittelun pohjaksi laadittiin raportti Marja-Vantaan keskusta, messualue, Huleveden hallinnan periaatteelliset esimerkit. Asuntomessualueen kortteleista ja tonteista valittiin eri tyyppisiä kohteita, joille laadittiin esimerkkejä huleveden hallintaan.



Esimerkkikortteli Marja-Vantaan messualueelta, Kuvat Ramboll

Esimerkki: Kivistön asuntomessualueen huleveden hallinta

Kuvan 1 pientalotontilla hulevesimäärän tasaamiseen on käytetty läpäiseviä pinnoitteita, hulevesipainannetta ja kattovesille hulevesitynnyriä. Lisäksi autotallissa on viherkatto.

Kuvan 2 kerrostalokorttelissa huleveden hallintatarpeeseen voidaan vaikuttaa merkittävästi pihan pintamateriaali- ja kasvillisuusvalinnoilla. Esimerkissä käytetään painanteita, viherkattoja ja ylimitoitettuja hulevesiviemäreitä.

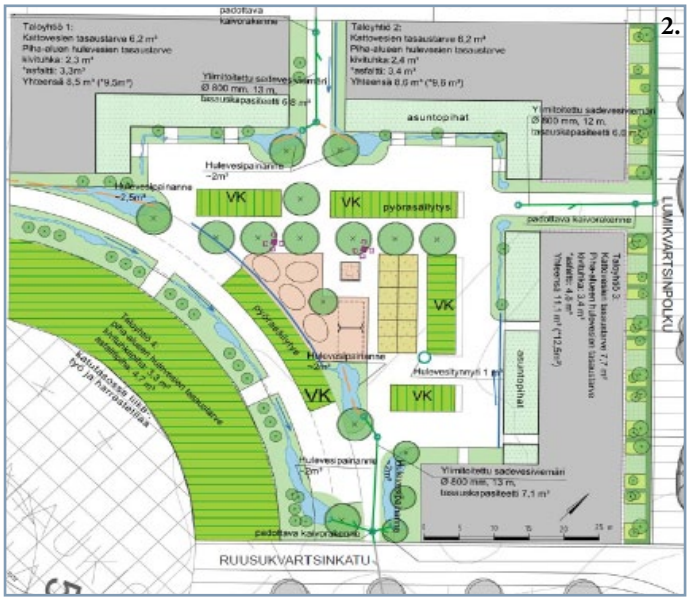
Kuvan 3 pientalotontilla päällystetyn alueen määrä saadaan minimoitua yhdistämällä auton kääntöpaikka ja rakennuksen sisäänkäyntialue.

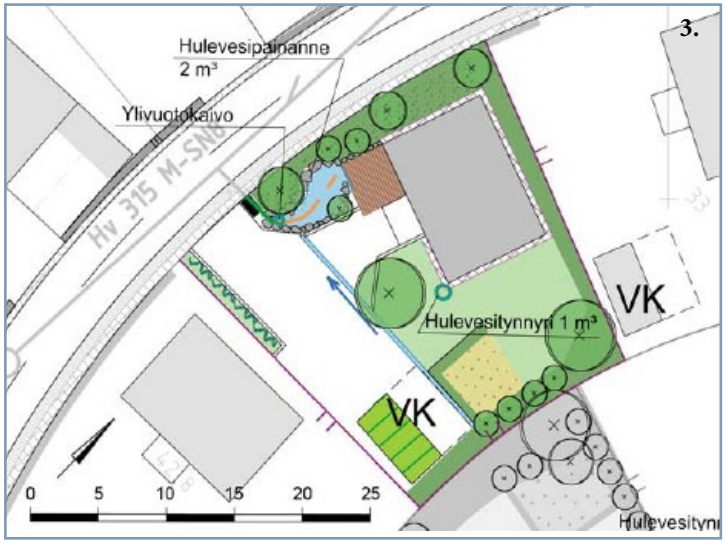
Kuvan 4 kaupunkipientalo-korttelissa hyödynnetään viherkattoja ja yhteisiä huleveden viivytyspainanteita.

Kuvassa 5 katualueelle sijoitetun hulevesialtaan ja kourujen suunnittelukriteereitä ovat viivytystarpeen lisäksi toiminnallisuus ja esteettisyys.

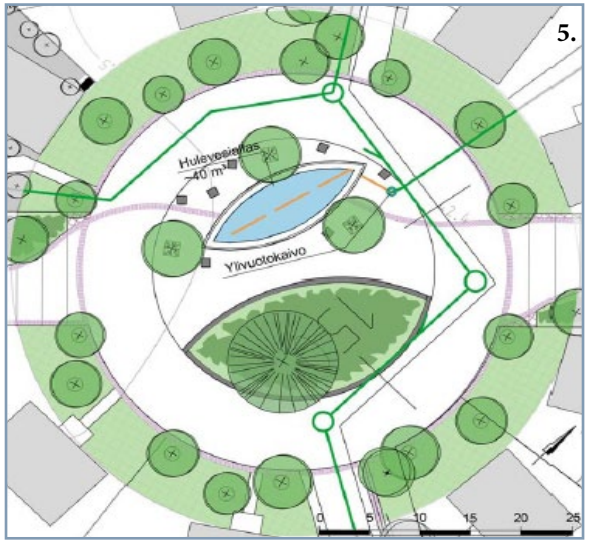
Kaikissa kohteissa tehtiin lisäksi tulvatarkastelu.











Kuvat Ramboll

6. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset
Kaupunkisuunnittelu,
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu: kaavoitus.asiakaspalvelu@vantaa.fi

Kunnallistekniset lausunnot, kompensaatiot
Kuntatekniikan keskus, Virastotalo
Kielotie 13 , 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu: 09-8392 6085 tai
asiakaspalvelu.kuntatekniikankeskus@vantaa.fi
Kunnallistekniset lausunnot: 09-8392 2418

Liitoskohtalausunnot
HSY:n vesihuolto
Hosantie 5, 01360 Vantaa
Asiakaspalvelu: 09-1561 2110

Maankäyttösopimukset
Yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Rakennusluvat
Rakennusvalvonta
Kielotie 20 C, 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu ja ajanvaraus: 09-8392 2456 / 09-8392 2321

Vapautushakemus vesijohtoon ja viemäriin liittymisvelvollisuudesta
Ympäristökeskus
Pakkalankuja 5, 01510 Vantaa
ymparistotarkastajat@vantaa.fi

LISÄTIETOA

Vantaan kaupungin Internet-sivustolta löytyy lisätietoa hulevesistä osoitteesta www.vantaa.fi/hulevedet. Sivustolle lisätään ja päivitetään tietoa jatkuvasti.

Sivustolta löytyvät linkit mm. seuraaviin julkaisuihin ja sivustoihin:

- *Vantaan hulevesiohjelma*
- *Kuntaliiton hulevesiopas*
- *Ilmastonkestävä kaupunki - Työkaluja suunnitteluun*
- *Viiden ulottuvuus - viherkatot osaksi kaupunkia*

Vantaan ympäristökeskuksen tekemiä julkaisuja löytyy kaupungin Internet-sivuilta.

Sivustoilta löytyy mm. seuraavat julkaisut:

- *Vantaan kaupungin pienvesiselvitys*
- *Vantaan kaupungin virtavesiselvitys*

Alle on listattu Vantaan kaupungille tehtyjä opiskelijoiden lopputöitä.

- Arlander, Harald
  Hulevesipuisto Vantaan Kivistöön. 2013.
- Hakola, Jaana
  Hulevesien luonnonmukainen hallinta
  - käytännön toimenpiteitä ja ratkaisuja. 2011.
- Keinänen, Harri
  Pyhtäänkorvenojan valuma-alueen hulevesien ja uoman tulvimisen mallintaminen Keski-Vantaalla. 2013.
- Komulainen, Elina
  Hulevesien biosuodatuksen soveltuvuus Suomen ilmasto-oloihin. 2012.
- Krebs, Gerald
  Development of land-use within the urbanizing Kylmäoja watershed. 2009.
- Soininen, Sami
  Marja-*Vantaan urheilupuiston hulevesien hallinta-suunnitelma. 2010.*
- Talvinen, Tiina
  Vantaan Kylmäojan itäisen haaran mallinnus: Kaupungistuminen ja ilmastonmuutoksen vaikutukset puron virtaamaan. 2012.







HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU- JA RAKENNUSPROSESSIT VANTAALLA

Seuraavissa taulukoissa on pyritty kuvaamaan hulevesien hallinta osana suunnittelua ja rakentamisen vaiheita.
Hulevesien hallinnan suunnittelu- ja rakennusprosessit- osuus on jaettu:

- strategisiin lähtökohtiin
- alueellisiin lähtökohtiin
- alueiden käytön suunnitteluun
- sopimuksiin
- tontin käytön suunnitteluun ja rakentamiseen

STRATEGISET LÄHTÖKOHDAT		
	Kaupungin strategia/tahtotila	Kestävän kehityksen vaaliminen ja ympäristövastuun kantaminen
	Hulevesiohjelma, Vantaan kaupunki 2009	Mm. hulevesien hallinnan prioriteettijärjestys, tavoitteet ja toimenpiteet
	Päätavoitteet hulevesien hallinnalle	Laadun ja määrän hallinta, tulvien hallinta, pohjaveden suojelu, vesistön suojelu ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen sekä tulevaan kehitykseen varautuminen
	Vantaan kaupungin ympäristöohjelma 2013-2016	Mm. ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet, kuten hulevesien hallinnan parantaminen.

ALUEELLISET LÄHTÖTIEDOT			
Selvitettävät kokonaisuudet	**Selvitykset**	**Selvitysten sisältöä**	**Vastuutaho**
Vesistöt ja valuma-alueet	Vantaan pienvesiselvitys (Vantaa 2009)	- pienvesien kartoitus (uomat, lammet, järvet ja päävaluma-alueet) - pienvesikohtaiset inventointikortit (mm. luontoarvot ja suojelutarpeet)	Kaupungin kuntatekniikka ja ympäristökeskus
	Vantaan virtavesiselvitys (Vantaa 2010-2011)	- arvioidaan mitkä Vantaan pienvesistöistä ovat vesilain mukaisia puroja - arvoidaan luontoarvojen ja kalaston kannalta arvokkaat uomaosuudet	Kaupungin ympäristökeskus
	Vantaan vesistöalueiden rajaukset (selvitetään tapauskohtaisesti)	- uomat ja muut pintavesialueet - valuma-alueet	Kaupungin kuntatekniikka ja ympäristökeskus
	Vantaan pienvesien vesistömallinnukset (tekeillä)	Tehtyjä selvityksiä (sisältää myös tulvakartat): - Rekolanoja, Kylmäojan haarat, Myllymäen uoma, Varistonoja	Kaupungin kuntatekniikka
	Valuma-alueselvitykset (selvitetään tapauskohtaisesti)	- vesistötarkastelu (vesistöjen tila, virtaamat) - maaperä, topografia, luontoarvot, maankäyttö, ympäristövauriot - arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille - esitys hulevesien hallinnan tarpeesta valuma-alueella	Kaupunki/ Kuntarajoja ylittävät valuma-alueet yhteistyössä muiden kaupunkien kanssa
Hulevesi- ja vesistöalueet	Tulvavaarakartat	Keravanjoen ja Vantaanjoen tulvakartat	Suomen ympäristökeskus
	Vesistöennusteet	Vantaanjoen vesistöalue: vesistöennusteet ja vesitilannekartat	Suomen ympäristökeskus
	Tulvariskien alustava arviointi	Vantaanjoen vesistöalue Arviot tulvavahingoista	Uudenmaan ELY-keskus
	Vantaanjoen tulvantorjunnan toimintasuunnitelma	Tulvasuojaustarve	Uudenmaan ELY-keskus
	Alueelliset hulevesi- ja tulvaselvitykset	Tehtyjä selvityksiä: - Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys 2008 - Jokiniemen tulvaselvitys	Kaupungin kuntatekniikka
Pohjavedet	Pohjavesikartta, ympäristöhallinnon ympäristöpalvelu OIVA	Pohjavesialueiden kartoitus ja luokittelu	Uudenmaan ELY-keskus
	Pohjavesien suojelusuunnitelmat eri pohjavesialueille	Tehtyjä suunnitelmia: - Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma - Lentoaseman pohjavesialueen suojelutoiminta - Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma	Kaupungin ympäristökeskus
	Muut selvitykset	Tehtyjä selvityksiä: - Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella	Kaupungin ympäristökeskus

ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELU			
Prosessin vaihe	**Suunnitelma/asiakirja**	**Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä**	**Vastuutaho**
Valtakunnalliset alueiden-käyttötavoitteet	Valtakunnalliset alueiden käyttöta-voitteet	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen, sään ääri-ilmiöt, taajamatulvat, vesien hyvän tilan saavuttaminen ja ylläpito	Valtioneuvosto
Maakuntakaava	Maakuntakaavakartta ja -määräykset	Määräys tulvavaara-alueista	Maakuntaliitto
Yleiskaavoitus	Maisema- ja luontoselvitys (ja maankäyttösuositus)	Alueen rakennettavuuden määrittely maisemarakenteen ja luontotyyp-pien perusteella	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnittelu ja ympäristökeskus
	Osayleiskaavassa yleispiirteinen hulevesiselvitys	Valuma-aluekohtaiset hulevesien hallinnan tavoitteet	Kaupungin kaupunkisuun-nittelu
	Osayleiskaava / Osayleiskaavakartta ja -määräykset	- pohjavedet, pintavedet ja tulva-arvioinnit otetaan huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä - hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsitte-lystä otetaan huomioon kaavamääräyksissä	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnitelu, ympäristökeskus, kuntatekniikka
	Kaavaselostus	- kaavamerkintöjen selostus - vesistöihin, tulviin ja pohjavesiin liittyvät tarkat lähtötiedot liitekartoissa - kaavan vaikutusten arviointi	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnitelu, ympäristökeskus, kuntatekniikka
Suunnittelutarveratkaisu	Suunnittelutarvehakemus ja -ratkaisu/päätös	Rakentamisen edellytykset /asemakaavan korvaava päätös / ratkaisu; vaadittu hulevesiratkaisu ja ratkaisun perustelu	Maanomistaja ja kaupungin kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus	Maisemaselvitys (ja maankäyttösuositus)	Alueen rakennettavuuden määrittely maisemarakenteen, maiseman pienpiirteiden ja luontotyypin perusteella	Kaupungin kaupunkisuunnittelu / kaavan hakija
	Hulevesisuunnitelma	- tiedot valuma-alueesta, tulvista ja vastaanottavasta vesistöstä - hulevesiselvitys - tavoitteet hulevesien hallinnalle - hulevesien hallinnan periaatteet ja tilavaraukset - tulva- ja ylivuotoreitit	Kaavan hakija
	Asemakaavakartta ja -määräykset	- tilavaraukset - asemakaavamerkinnät ja -määräykset	Kaupungin kaupunkisuunnittelu
	Kaavaselostus	- hulevesiratkaisun perustelut - kaavan vaikutusten arviointi	Kaupungin kaupunkisuunnittelu
	Lähiympäristösuunnitelma (yleiset alueet)	- ympäristörakentamisen ohjeet - hulevesien hallinnan ratkaisujen kuvaus yleisellä tasolla	Kaupungin kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikka
	Rakentamisohje (korttelit)	Hulevesien hallinnan vaihtoehtojen kuvaus tonteilla	Kaupungin kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta

SOPIMUKSET			
Prosessin vaihe	**Suunnitelmat / asiakirjat**	**Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä**	**Vastuutaho**
Toteuttamisesta sopiminen	Toteuttamissopimus / kunnallistekniikan sopimus	Hulevesirakenteiden rakentamis- ja ylläpitovastuista, aikatauluista sekä kustannuksista sopiminen	Kaupungin kuntatekniikka
Kiinteistön luovutus	Esisopimus kiinteistökaupasta / kauppakirja	Esim. vaatimus kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta	Kaupungin yrityspalvelut
Rasitteet	Rasitesopimus	Rasitealueista, rakentamisesta ja kunnossapidosta sopiminen	Maanomistajat
Rekisteröinti	Kiinteistörekisteri	Rasitteet / oikeudet	Kaupungin mittausosasto

TONTIN KÄYTÖN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN				
Prosessin vaihe	**Suunnitelmat / asiakirjat**	**Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä**	**Vastuutaho**	**Viranomaisohjaus**
Tontin käytön suunnittelu	Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnassa	Hulevesien hallintaan liittyvien kaavamääräysten ja muiden määräysten läpikäynti	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Rakennusvalvontaviranomainen ohjeistaa suunnittelua
	Luonnokset piha-, istutus- ja hulevesisuunnitelmasta	- suunnittelun lähtötiedot - hulevesien hallintatoimenpiteiden suunnittelu (mitoitus, sijoitus, rakenne, ulkoasu)	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Suunnittelija / (rakennuttaja) pyytää lausunnon hulevesisuunnitelmaa varten (osa kunnallisteknistä lausuntoa)
	Lausunto kunnallistekniikasta	Hulevesien hallintaan liittyvät määräykset ja ehdot	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Kaupungin kuntatekniikka lausuu
	Ympäristökeskuksen lausunto ja muut tarvittavat lausunnot	Luonnonolosuhteisiin liittyvät hulevesiä koskevat määräykset ja ehdot ym.	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Ympäristökeskus ja tarvittaessa muut viranomaiset lausuvat
	Rakennuslupahakemus	Lupaan vaadittavat suunnitelmat ja muut asiakirjat	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Rakennusvalvonta ohjeistaa lupahakemuksen sisällön
Rakennuslupakäsittely	Rakennuslupa	Tarvittaessa hulevesien hallintaa edistävät määräykset	Kaupungin rakennusvalvonta	Rakennuslupaviranomainen käsittelee

Rakentaminen	Hulevesi-, kuivatus-, piha- ja istutussuunnitelmat	- suunnittelun lähtötiedot - hulevesien hallintatoimenpiteiden yksityiskohtainen suunnittelu (mitoitus, sijoitus, rakenne, ulkoasu) - HSY:n liitoskohtalausunto liitetään kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Kaupungin rakennusvalvonta ottaa suunnitelmat vastaan
	Työmaan aikainen hulevesien hallintasuunnitelma	- hulevesien hallintatoimenpiteiden yksityiskohtainen suunnittelu - varautuminen rakentamisen aikaisiin poikkeus- ja ongelmatilanteisiin	Suunnittelija / (urakoitsija)	Kaupungin rakennusvalvonta / kuntatekniikka / ympäristökeskus
	Tarkastusasiakirja, työmaakatselmukset	Merkinnät tarkastusasiakirjaan, katselmuspöytäkirjat	Vastaavat työnjohtajat / rakennusvalvonta	Kaupungin rakennusvalvonta
	Hulevesirakenteiden huoltokirja, loppukatselmus	- osana rakennuksen käyttö- ja huoltokirjaa kuvaus hulevesirakenteiden toimintaperusteista ja ratkaisuista - rakenteen ylläpidon ja seurannan ohjeistus - loppukatselmuspöytäkirja	Vastaavat työnjohtajat / urakoitsijat / rakennusvalvonta	Kaupungin rakennusvalvonta
Seuranta ja ylläpito	Huolto- ja seurantaraportit	Tavoitteiden toteuttaminen	Kiinteistön omistaja	Tarvittaessa kaupungin ympäristökeskus tai kuntatekniikka Esim. valituksien yhteydessä ympäristökeskus pyytää selvityksen.

HULEVESISELVITYKSEN JA -SUUNNITELMIEN LAADINTA

1. HULEVESISELVITYS

Hulevesiselvityksen tarkoituksena on luoda yleiskuva ja huomioida erityispiirteet alueesta, johon tuleva rakentaminen vaikuttaa sekä lisäksi hahmottaa hulevesiä vastaanottavan vesistön luonne. Lähtötiedot hydrologisen nykytilan selvitykseen suunnittelualueeseen liittyvällä valuma-alueella saadaan mahdollisesti aiemmin tehdystä valuma-alueselvityksestä tai kaupungin viranomaisilta. Lähtötiedot hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laadintaan saa ensisijaisesti Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksesta (vesihuolto). Kaavahankkeissa yhteyshenkilönä toimii alueen kaavoittaja.

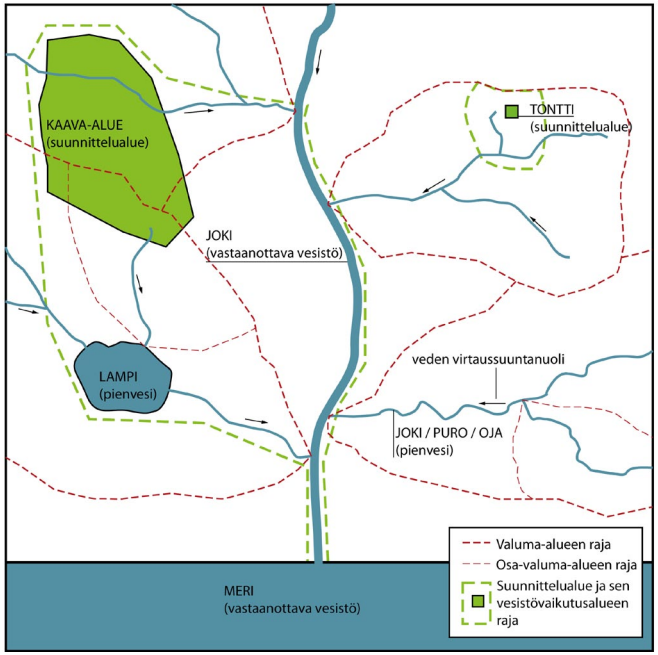
Suunnittelualuetta usein laajempi hankkeen vaikutusalue (selvitysalue) on vastaanottavan vesistön (osa)valuma-alue tai pienveden valuma-alue, jolle suunnittelukohde sijoittuu. Suunnittelualueen sijainti valuma-alueella / -alueilla näytetään kartalla. Selvitysalue jaetaan osavaluma-alueisiin päävaluma-reittien mukaan.

Hankkeen vaikutusalueesta selvitetään alueen nykyinen ja kaavoitettu maankäyttö. Vesistötarkastelussa esitetään valuma-alueen /-alueiden pintavedet kartalla. Pintavesistä kerrotaan vesistön perustiedot (pinta-ala, pääuoman pituus, pudotuskorkeus, virtaamat) ja selvitetään vesiin liittyvät hydrologiset ongelmat, kuten hallitsemattomat tulvat. Vesistön erityispiirteet kertovat vedenlaadusta sekä vesistön merkityksestä esimerkiksi kalastolle ja virkistyskäytölle. Tiedot eroosiosta ja virtausvaihteluista kertovat siitä, miten hyvin uoma ja virtaamat ovat hydrodynaamisessa tasapainossa.

Hankkeen suunnittelualueelta tulisi selvittää mm. maaperä ja pinnanmuodot, kasvillisuus, pohjavedet ja lähteisyys. Alueen erityispiirteet, kuten luonnonsuojelulliset, historialliset ja esteettiset arvot on selvitettävä ja otettava huomioon suunnittelussa.

Suurin osa Vantaan puroista ja lammista on kuvailtu Vantaan pienvesiselvityksessä (2009), jossa on tietoa muun muassa pienvesien sijainnista, morfologiasta, hydrologiasta, veden laadusta, ekologisesta tilasta sekä maisema- ja virkistysarvoista. Pienvesiselvityksessä annetaan myös suuntaa antavia toimenpidesuosituksia kohteeseen liittyvistä selvitys- ja kunnostustarpeista.

Hankkeen vaikutusalueen nykytilanteen tutkimisen lisäksi tehdään arvio suunnitellun maankäytön vaikutuksista vesitalouteen. Selvityksessä arvioidaan suunnittelualueella muodostuvat hulevedet sekä lasketaan muutos aiempaan hulevesivaluntaan ja vesistökuormitukseen nähden. Uusi maankäyttö voi muuttaa valuma-alueiden rajoja, jotka esitetään selvityskartoilla. Myös hulevesien puhdistustarve on arvioitava. Maankäytön vaikutusten, nykytilan muuttumisen ja vaikutusten merkittävyyden arvion perusteella tehdään esitys hulevesien hallinnan tarpeesta.



2. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEIDEN ASETTAMINEN

Lähtötietojen avulla pyritään hahmottamaan hulevesien hallintaan liittyvät tavoitteet. Tavoitteet hulevesien hallinnassa ovat aina sekä määrällisiä että laadullisia. Muun muassa seuraavat näkökohdat tulee huomioida tavoitteiden asettamisessa: ympäristönsuojelu, tulvasuojelu, rakenteiden kuivatus, ylläpidettävyys, esteettisyys, taloudellisuus ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen.

Hulevesien luonnonmukainen hallinta on ensisijaisesti hulevesien muodostumisen ehkäisemistä, hulevesien imeyttämistä pohjavedeksi, hulevesien paikallista ja väliaikaista varastointia, hulevesien hallittua johtamista, tulvien hallintaa sekä epäpuhtauksien vähentämistä suodattamalla ja laskeuttamalla sekä kasvillisuuden avulla puhdistamalla. Hulevesien käsittelyn tavoitteiden asettelussa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman prioriteettijärjestystä.

Vantaan hulevesiohjelman prioriteettijärjestys:

0. Ehkäistään hulevesien muodostumista.

1. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
= Hulevesien käyttö ja maahan imeyttäminen.

2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä.
= Suodattaminen maassa ja maan pinnalla.

3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista.
= Viivyttäminen avouomissa.

4. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

3. HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA JA HULEVESISUUNNITELMA

3.1. Yleistä

Hulevesien hallintasuunnitelma tehdään pääasiassa kaavoituksen yhteydessä ja se sisältää hulevesien hallinnan periaatteet ja alustavat tilavaraukset suunnittelualueella. Hulevesisuunnitelma on hulevesien hallinnan yksityiskohtainen suunnitelma ja se tehdään tontin suunnittelun yhteydessä. Suunnitelman tarkkuudesta riippumatta hulevesisuunnitelmissa on tärkeää tuoda esiin selvitysvaiheessa tehdyt huomiot ja perusteet suunnitteluratkaisuille.

Hulevesisuunnitelmaan kuuluu suunnitelman selostus sekä suunnitelmakartta. Hulevesien hallinnan suunnittelu on tärkeää tehdä samanaikaisesti alueen maankäyttöä suunniteltaessa tai tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tontin käyttöä ja pihaa suunniteltaessa. Tässä esitetyt suunnitelman kuvaukset ovat päteviä sekä kaavatason hulevesien hallintasuunnitelmaan kuin tonttikohtaiseen hulevesisuunnitelmaankin ellei toisin mainita.
.

3.2. Selostus

Suunnitelman selostuksessa esitetään suunnitteluratkaisun perusteet sekä erilaiset laskelmat. Selostuksessa on myös esiteltävä, miten Vantaan erilaiset mitoitussateet käsitellään. Vantaan erilaisten mitoitussateiden käsittelyperiaatteet on esitetty erillisessä mitoitusohjeessa.

Suunnittelualueen eri osissa muodostuvat hulevesivirtaamat ja hulevesien määrät esitetään laskelmin. Samalla määritetään vesien viivyttämiseen ja tulvavarastointiin tarvittavat pinta-alat ja tilavaraukset. Koska hulevesien hallinta tapahtuu aina valuma-alueittain, on eri valuma-alueet käsiteltävä itsenäisinä kokonaisuuksina.

Lopuksi on arvioitava laaditun hulevesisuunnitelman pohjalta, onko asetetut tavoitteet saavutettu. Kysymystä tarkastellaan sekä kaava-alueella / tontilla että suunnitelman vaikutusalueella.

3.2. Suunnitelmakartta

Hulevesisuunnitelmakarttoja voi olla yksi tai useampia. Tarvittaessa on laadittava selventäviä kaavioita ja poikkileikkauksia. Hulevesisuunnitelmakartassa esitetään suunnittelualueen eri osissa muodostuvien hulevesien määrät, reitit ja purkurakenteiden korot. Hulevesien määrän ja laadun hallinnan kannalta merkittävät tontin erilaiset maankäyttötavat esitetään. Tonttikohtaisessa hulevesisuunnitelmassa esitetään pinnan muotoilu ja liittyminen ympäröiviin alueisiin, säilyvä ja istutettava kasvillisuus sekä pintamateriaalit. Käytettävät hulevesien hallintamenetelmät esitetään valuma-alueittain.

Tonttikohtaisessa hulevesisuunnitelmassa esitetään hulevesien hallintarakenteiden yksityiskohtainen mitoitus ja sijoitus. Perustusten kuivatusvedet on myös huomioitava ja esitettävä paikat lumien varastoimiselle.

Erikseen tarkastellaan tulvatilannetta ja mahdollisia onnettomuustilanteita. Kartassa esitetään, miten hulevesiä varastoidaan tulvan aikana ja mitä tulvareittejä pitkin vedet kulkeutuvat suurtulvan aikana. Vahinkoja pienentää huolellinen tontin suunnittelu sekä alueella työskentelevien hyvä toimintakulttuuri.

3.4. Huoltokirja/kuvaus järjestelmästä

Tonttikohtaisessa hulevesisuunnittelussa esitetään hulevesirakenteiden mitoitus- ja toimintaperusteet osana rakennuksen käyttö- ja huoltokirjaa. Huoltokirjassa ohjeistetaan hulevesirakenteen huolto, ylläpito ja seuranta.

3.6. Suunnitelma hulevesien hallinnasta rakentamisen aikana

Tontin suunnittelun yhteydessä laaditaan suunnitelma hulevesien hallinnan toimenpiteistä rakentamisen aikana. Suunnitelmassa esitetään varautuminen rakentamisen aikaisiin poikkeus- ja ongelmatilanteisiin.

4. HULEVESISUUNNITELMAN KÄSITTELY JA HYVÄKSYMINEN

Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan yleensä kaavatyön yhteydessä ja se hyväksytään osana kaavaa. Hulevesien hallintasuunnitelma voi vaikuttaa kaavaan esim. aluevarauksina tai kaavamääräyksinä. Täydentäviä ohjeita hulevesien hallinnasta kaava-alueella voidaan esittää esimerkiksi asemakaavaan liittyvässä rakentamisohjeessa (hyväksytään rakennuslupajaostossa) ja lähiympäristösuunnitelmassa (hyväksytään teknisessä lautakunnassa).

Tonttikohtainen hulevesisuunnittelu alkaa ennakkoneuvottelulla rakennusvalvonnan kanssa, jolloin käydään läpi hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Suunnittelija pyytää hulevesien hallinnan vaatimuksia ja periaatteita täsmentävän lausunnon hulevesisuunnitelmaa varten kuntatekniikan keskuksesta ja tarvittaessa esimerkiksi ympäristökeskuksesta. Kaikissa rakennushankkeissa esitetään lupahakemuksessa luonnos hulevesisuunnitelmasta. Rakennusluvissa on mahdollista antaa tapauskohtaisia hulevesien hallintaa edistäviä määräyksiä. Lopullinen suunnittelijan allekirjoittama toteutussuunnitelma vaaditaan lupaehtona ennen töihin ryhtymistä. Vantaan rakennusvalvonnan Internet-sivuilla on lisätietoa hulevesien hallinnan esittämisestä rakennuslupahakemuksessa.

Liitoskohtalausunto hulevesiviemäriin liittymiseksi haetaan HSY:n vesihuollosta (Helsingin seudun ympäristöpalvelut, vesihuolto) HSY:n vesihuollon ohjeiden mukaan. Liitoskohtalausunto liitetään kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin.

HULEVESISELVITYKSEN JA -SUUNNITELMAN SISÄLTÖ

Nykytilaselvitys hankkeen vaikutusalueella

Valuma-alue

- suunnittelualueen sijainti valuma-alueella / -alueilla
- päävalumareitit ja jako osavaluma-alueisiin

Maankäyttö

- valuma-alueen nykyinen maankäyttö
- valuma-alueen maankäyttösuunnitelmat
    - *yleiskaava, asemakaavat*

Vesistötarkastelu

- valuma-alueen /-alueiden pintavedet kartalla
- senaatinkartta on hyvä lähtöaineisto pintavesien selvittämiseen
    - *purot, norot, ojat, suot, notkot ja vesiä kuljettavat painanteet, luontaiset tulva-alueet suunnittelualueella*
- pintavedet ja vastaanottava vesistö
    - *pinta-ala, pääuoman pituus, putouskorkeus, virtaamat*
    - *huomioon otettavaa: eroosio, virtausvaihtelut, uoman kapasiteetti*
    - *veden laatu*
    - *tulvat*
    - *vesiluonto*
        - kasvillisuus, kalat, simpukat, pohjaeläimet
    - *virkistyskäyttö*
- arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille
- esitys hulevesien hallinnan tarpeesta valuma-alueella

Huleveden hallintasuunnitelma hankkeen suunnittelualueella

Suunniteltu rakentaminen

- yhteenveto pinta-aloista pintatyypeittäin
- jaottelu valuma-alueittain
    - *asfaltti- ja betonipinnat*
    - *osittain vettä läpäisevät pinnat: reikäkivi, sora, laatoitukset*
    - *muut vettä läpäisemättömät pinnat, kuten katot*
    - *istutusalueet, luonnonalueet: kalliot, suot, metsät*
    - *hulevesien hallinta-alueet*
- suunnittelualueen eri pintojen vedenvälitysominaisuudet

Rakentamisen vaikutukset hulevesiin

- hulevesimäärä suunnittelualueella ennen ja jälkeen rakentamisen
    - *maankäytön muutoksen vaikutus vesitaseeseen*
- huleveden laatu ja puhdistustarve

Hulevesien hallinnan tavoitteet

- hulevesien hallintaan liittyvät tavoitteet valuma-alueella ja tontilla
    - *määrälliset*
    - *laadulliset*
- muut tavoitteet

Nykytilaselvitys hankkeen suunnittelualueella

Nykyinen hulevesijärjestelmä
- olemassa olevan hulevesijärjestelmän kuvaus

Maaperä ja pinnanmuodot, pohjavesi
- topografia
  - *pinnanmuodot, vedenjakajat*
  - *eroosioherkät alueet*
- maaperä
  - *mahdollisuudet imeyttämiseen*
  - *mahdolliset rajoitteet*
    - puhdistettava maaperä
- luonnonsuojelulliset arvot
  - kallio- ja moreenimuodostumat
- pohjavedet
  - *pohjavesialueet*
    - pohjaveden muodostumisalueet, lähteisyys, tiedossa olevat hydrologiset yhteydet
  - *pohjaveden suojelutarve*

Kasvillisuus
- peitteisyys
- luonnonsuojelulliset arvot
  - *uhanalaiset tai muuten huomionarvoiset eliölajit ja elinympäristöt*
  - *arvokkaat metsä- ja luontoalueet*

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema
- alueen rakennuskanta, ulkoilureitit, viheryhteydet ja tiestö
- kulttuurihistorialliset arvot
- muinaismuistot
- maisemalliset arvot
  - *maisemallisesti merkittävät säilytettävät alueet, reunat ja reunavyöhykkeet*
- maaston vauriokohdat

Hulevesisuunnitelma

Suunnitelmaselostus
- suunnittelun lähtötiedot
- hulevesilaskelmat nykytila / rakennettu tila
  - *virtaamat, varastointi, viipymät, tulvatiedot*
- käytettävät huleveden hallintamenetelmät
  - *imeytys, suodatus, kosteikot, tekniset rakenteet, kasvillisuus (puille, pensaille, nurmelle ja muille istutuksille varattu pinta-ala) yms.*
- hulevesiviemäröinti
- tulvareitit
- valitun ratkaisun perustelut
  - *tavoitteiden saavuttaminen tontilla ja alueellisesti*
- rakenteiden hoidon, ylläpidon ja seurannan ohjeistus, huoltokirja
- rakentamisen aikainen huleveden hallinta
- rakentamisaikataulu / vaiheistus

Suunnitelmakartta
- suunnittelualueen valuma-alueet
  - *erilaiset maankäyttötavat*
  - *säilyvä ja istutettava kasvillisuus ja pintamateriaalit*
  - *valuma-alueilla muodostuvien hulevesien määrät*
  - *pinnan muotoilu*
- hulevesien hallintamenetelmät valuma-alueilla
  - *mitoitus ja sijoitus*
  - *perustusten kuivatusvedet*
  - *lumien varastointi*
- hulevesien johtaminen
  - *reitit*
  - *purkurakenteiden korot*
- tulvan hallinta
  - *vesien varastointi*
  - *tulvareitit*
- mahdollisten onnettomuustilanteiden hulevesien hallinta
- muu oleellinen tieto

MITOITUSOHJE:
kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet

1. YLEISTÄ

Tämä mitoitusohje koskee kaikkia paljon hulevesiä tuottavia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita Vantaan kaupungin alueella.

Paljon hulevesiä tuottavia kohteita ovat mm. laajat, paljon päällystettyjä, vettä läpäisemättömiä pintoja sisältävät logistiikka- ja työpaikka-alueet, kaupan suuryksiköt sekä muut näihin verrattavat alueet.

Täydennysrakentamiskohteissa ohjetta sovelletaan velvoittavana uuden rakentamisen osalta. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Huleveden määritelmä:
Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan tontin olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS

3.1. Sallittu tontilta lähtevä virtaama ja viivytettävä tilavuus

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja mitoitussadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min.

Nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m^2 tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m^3 hulevettä.

3.2. Mitoitustilanteet

Laadullisten käsittely- ja viivytysrakenteiden perusmi- toitus on edellä mainittu 10 minuutin sade 150 l/(s·ha),noin 10 mm. Tätä pienemmät sateet pyritään hyödyntä- mään tontilla.

Tulvatilanteen mitoituksena käytetään 30 mm sadetta, jolloin sateen rankkuus on 1mm/min eli 167 l/(s·ha) ja kesto 30 min.

Perusmitoituksen käsittely- ja viivytystilavuuden ylittävä sademäärä (tulvatilanne) varastoidaan väliaikaisesti tontilla. Tällöin vesi nousee piha-, pysäköinti- tms. alueille. Tontilta poistuu aiemmin esitetty sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama. Viivytyksestä aiheutuvat hulevesien nousualueet on suunniteltava siten, että hulevedet eivät johdu rakennuksiin, naapurin tontille tai muille alueille haitallisesti.

Tulvatilanteen mitoituksen (yli 30 mm sade) ylittävä sademäärä voi poistua tontilta tulvareittiä pitkin. Tulvareitin mitoituksessa on hyvä varautua 50 mm sateeseen.

Olemassa oleva hulevesiverkosto voi asettaa kohdekohtaisia rajoitteita veden johtamiseen hulevesiviemäriin.

4. KÄSITTELYVAATIMUKSET

Huleveden käsittelyn taso määritellään kaavassa, rakennusluvassa tai ympäristöviranomaisen antamissa määräyksissä.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään mieluiten luonnonmukaisesti kasvillisuuspintaisissa painanteissa ja kosteikoissa.

Runsaasti liikennöidyillä alueilla ja kohteissa, joiden toiminnot mahdollisesti heikentävät huleveden laatua, voidaan vaatia esimerkiksi seuraavia huleveden käsittelytoimia:
- hiekanerotus
- öljynerotus
- polttonesteen jakelualueiden, lastaus- ja purkualueiden osastointi, hulevesiviemäröinnin varustaminen sulkuventtiilein (varautuminen onnettomuustilanteisiin)
- huleveden viivytys maanpäällisissä rakenteissa: viherpainanne, vihersuodatuspainanne, kosteikko
- tarvittaessa huleveden viivytys maanalaisissa rakenteissa ja maaperän salliessa imeytys

(puhtaat hulevedet, kuten kattovedet)

Tavoitteena on, että tontin pinta-alasta 5–8 % olisi vihersuodatuspainannetta, kosteikkoa tai vastaavaa huleveden luonnonmukaista käsittelyrakennetta.

Lisäksi tontille suositellaan sijoitettavaksi muuta kasvillisuutta siten, että tontista vähintään 15–25 % on luontaista tai istutettua kasvillisuutta (sisältäen luonnonmukaisen hulevesirakenteen pinta-alan).

MITOITUSOHJE: asuntoalueet

1. YLEISTÄ

Tämä mitoitusohje koskee uudis- ja täydennysrakentamisen asuinrakennustontteja Vantaan kaupungin alueella. Ohje on kaksitasoinen. Pientalojen tonteilla huleveden käsittelyvaatimukset ovat lievemmät kuin kerrostalo- ja rivitaloalueilla.

Ohjetta sovelletaan velvoittavana uuden rakentamisen osalta. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Huleveden määritelmä:
Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan tontin olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS: kerros- ja rivitalot

3.1. Sallittu tontilta lähtevä virtaama ja viivytettävä tilavuus

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja mitoitussadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min.

Nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m^2 tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m^3 hulevettä.

3.2. Mitoitustilanteet

Laadullisten käsittely- ja viivytysrakenteiden perusmitoitus on edellä mainittu 10 minuutin sade 150 l/(s·ha), noin 10 mm. Tätä pienemmät sateet pyritään hyödyntämään tontilla.

Tulvatilanteen mitoituksena käytetään 30 mm sadetta, jolloin sateen rankkuus on 1mm/min eli 167 l/(s·ha) ja kesto 30 min.

Perusmitoituksen käsittely- ja viivytystilavuuden ylittävä sademäärä (tulvatilanne) varastoidaan väliaikaisesti tontilla. Tällöin vesi nousee piha-, pysäköinti- tms. alueille. Tontilta poistuu aiemmin esitetty tontilta poistuva virtaama.
Viivytyksestä aiheutuvat hulevesien nousualueet on suunniteltava siten, että hulevedet eivät johdu rakennuksiin, naapurin tontille tai muille alueille haitallisesti.

Tulvatilanteen mitoituksen (yli 30 mm sade) ylittävä sademäärä voi poistua tontilta tulvareittiä pitkin. Tulvareitin mitoituksessa on hyvä varautua 50 mm sateeseen.

3.3. Käsittelyvaatimukset

Kerrostaloalueiden pysäköintialueille tehdään tarvittaessa öljynerotus. Huleveden hallinnassa suositeltavia menetelmiä ovat maanpäälliset viivytys- ja imeytysrakenteet.

Maanalaisia rakenteita voidaan käyttää, jos maanpäällisiä rakenteita ei ole mahdollista sijoittaa tontille.

4. MITOITUS: pientaloalueet

Pientalotonteilla hulevedet pyritään johtamaan maanpäällisissä painanteissa. Mahdollisesti tonttien rajoille sijoitettavien avo-ojien jatkuminen tontilta toiselle tulee varmistaa. Huleveden johtamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille. Kaava-alueittain voidaan hulevedelle asettaa viivytys- tai laatuvaatimuksia.

Avo-ojat pyritään säilyttämään avoimina. Mikäli oja halutaan putkittaa, tulee putken mitoituksessa ottaa huomioon kohteen koko valuma-alue ja Vantaan yleiskaavan mukaan suunniteltu rakentaminen. Avo-ojien putkittaminen liian pienellä putkella voi johtaa haitalliseen tulvimiseen omalla tontilla tai naapuritonteilla.

Pientaloalueilla tulee välttää läpäisemättömien pinnoitteiden käyttämistä. Ajopihan asvaltoinnin sijaan suositellaan kiveyksiä, reikälaattoja, kivituhkapintaa jne.

Huleveden käsittely tehdään kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

MITOITUSOHJE: liikennealueet

1. YLEISTÄ

Vantaalla on vuonna 2011 julkaistu katutilaohje, jossa huleveden hallinnasta on annettu suosituksia ja esimerkkejä. Luonnonmukainen huleveden hallinta tulisi pyrkiä ottamaan huomioon kaikissa katu- ja tiehankkeissa.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS

Hulevesirakenteiden mitoituksessa voidaan käyttää Liikenneviraston, ELY-keskuksen tai Vantaan kaupungin käyttämiä sateiden toistuvuuksia tie- tai katuluokasta riippuen.

Huleveden viivyttämiseksi nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m^2 tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m^3 hulevettä.

Viivytystilavuus voidaan määritellä soveltaen tonteille annettuja ohjeita. Viivytystilavuus lasketaan luonnontilaisen valumavesimäärän ja rakentamisen jälkeisen valumavesimäärän erotuksena käyttäen esim. 10 minuuttia kestävää sadetta.

Tiehallinnon julkaisun ”Maanteiden huleveden laatu” mukaan suositellaan:

- hyväkuntoiset ojat ja loivat tieluiskat (1:3) ovat tärkeitä maanteiden huleveden puhdistumisessa
- KVL (keskimääräinen vuorokausiliikenne) 10 000-15 ajoneuvoa, normaalit ruohokasvuiset tienluiskat ja maantieojat tai suodattavat painanteet
- KVL >15 000, tarvittaessa lisäksi laskeutusaltaat tai suodattavat painanteet
- KVL > 30 000, perusteltua käyttää lisätoimenpiteit laskeutus ja kosteikko
- herkillä alueilla, kuten pohjavesialueet, toimenpiteet suositeltavia pienemmälläkin liikennemäärällä.

Vantaan erityispiirteenä mainitaan Vantaanjoki, joka on talousveden varavesilähde. Onnettomuusriskiarvioissa ja -varautumisessa tulisi kiinnittää huomiota Vantaanjoen vedenlaadun turvaamiseen.



SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto ote pöytäkirjasta 20.01.2026

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje 1
Pöytäkirjan kansilehti 2
10 § Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818 4
Muutoksenhakuohje 21 Rakentamislupa sijoittamislupa 9

Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

22.1.2026

_____
Hanni Saurén palvelusihteeri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy 2.3.2026

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston pöytäkirja

Aika 20.1.2026 klo 17.00 – 18.35
Paikka Teams-kokous

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Lahti Timo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskali Niina	
Kähärä Sirkka-Liisa, varapuheenjohtaja		Kotiranta Matti	x (etäyhteys)
Hristov Johanna	x (etäyhteys), klo 17.07-18.35, §:t 3-14	Rahkala Ville	
Lundström Kenneth	x (etäyhteys)	Alanne Irina	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys)	Linnansalmi Sari	
Tilli Sanna	x (etäyhteys)	Mutanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja			
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Tuomainen Anni Juulia	

Muut osallistujat		Läsnä
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja		x (etäyhteys)
Viinanen Jari, ympäristöpalveluiden päällikkö		
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja, ympäristöpalveluiden päällikön vs.		x (etäyhteys), klo 17.00-17.50, §:t 1-8
Mikkola Risto, rakennusvalvontapäällikkö		x (etäyhteys)
Kytösaho Ifa, johtava lupa-arkkitehti		
Terho Juha, rakennuslakimies		x (etäyhteys)
Saurén Hanni, palvelusihteeri, rakennuslupajaoston sihteeri		x (etäyhteys)

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Timo Lahti

Pöytäkirjanpitäjä Hanni Saurén

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 23.1.2026 klo 12.00 mennessä

Janne Hartikainen Sanna Tilli

Pykälät 9 - 14, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.1.2026, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi

10 § 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 olennaisilla 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 käsittelyyn/ratkaistavaksi.

Oikaisuvaatimusasiakirjoissa vedotaan myös 19.2.2025 lainvoimaiseksi tulleen poikkeuslupapäätöksen käsittelyvaiheessa 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 ryhtyvät katsovat, että rakentamislupa on lainmukainen ja tulee saattaa lainvoimaiseksi viipymättä. Annettujen vastineiden mukaan hanke on tavanomainen erillispientalohanke asemakaava-alueella ja kaikki ratkaisut täyttävät rakentamislain (751/2023), hallintolain (434/2023) sekä Vantaan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Viranomaiset ovat arvioineet suunnitelmat (mm. vihertehokkuus puollettu 25.8.2025, vesihuolto puollettu 24.10.2025). Rakennustöiden tulee antaa jatkua normaalisti. Rakennuttajalle aiheutuva haitta on merkittävä projektin aikataulumuutoksien johdosta, merkittävä taloudellisesti rakennuskustannusten 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 rakennusvalvontapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakentamislain 42–43 §:ssä tarkoitetuista rakennusluvista mm. silloin, kun lupa käsittää kerrosalaltaan enintään 2000 m²: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 m²:ä ja rakennusta 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 rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 24.10.2025 § 780 (LP-092-2025-00818) tekemä päätös on kyseisen viranhaltijapäätöksen 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 vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Maankäyt-

tö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentissa säädetään, että jollei naapuria 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 pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Pintavaaituskartan 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 korkeusasemiin. Suunnitelman mukaisella toteutuksella myös pihamaan korkeusasema sopeutetaan asianmukaisesti olemassa olevan ympäristön ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin 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. Esitetyssä hulevesisuunnitelmassa/-järjestelyssä rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdetaan suljetussa järjestelmässä putkessa viivytyssäiliöön, josta ylivuoto ohjataan putkea pitkin lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön B välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin 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

MUUTOKSENHAKUOHJE 21

Valitusosoitus rakentamisluvasta sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta asemakaava-alueelle (lupajaosto)

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

VALITUSOIKEUS

Tähän päätökseen saa hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomainen, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Lauri Korpisenkatu 9C, PL 1850
01030 Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimuspäätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia aloittamisoikeutta koskevaa erillispäätöstä kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

VALITUSAIKA

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain (434/2003) 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

VALITUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

VALITUSVIRANOMAINEN

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.
Helsingin hallinto-oikeuden asiointiosoite:
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000
Faksi: 0295642079
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Asiointipalvelu: https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös faksina, sähköpostina tai asiointipalvelussa.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Vantaan kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kaupunkirakenne ja ympäristö

Lauri Korpisenkatu 9C, PL 1850
01030 Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 11

HAO Helsinki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.28
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [redacted]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [redacted] Osa 1/3
Liitteet: VALITUS - Helsingin hallinto-oikeus.pdf; Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf; Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf; Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemepiirros ja hulevesisuunnitelma.pdf; Liite 6.1 Naapurikuulemiskuva_Julkisivukuvat ja hulevesipainanteet.pdf; Liite 7. Naapurikuulemisen lausunto.pdf; Liite 8 Poikkeuslupahakemus.pdf; Liite 8.1. Poikkeuslupapäätös LP-092-2025-00818.pdf; Liite 9. Rakennuslupapäätös LP-092-2024-05505.pdf; Liite 10. Lainhuutotodistus_09240400020205_FI.pdf; Liite 11 Naapurin kuuleminen_092-404-2-205.pdf; Liite 12 Re_ Tuleva poikkeamislupahakemus Närhitie 12 Vantaa..pdf; Liite 13 Asema_Narhitie_1_200.pdf; Liite 14 Ennakkoneuvottelumuistio Narhitie 12 Vantaa_.pdf; Liite 15_narhitie 12a pintavaaitus.pdf; Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf; Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf; Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemepiirros ja hulevesisuunnitelma.pdf; Liite 6.1 Naapurikuulemiskuva_Julkisivukuvat ja hulevesipainanteet.pdf; Liite 7. Naapurikuulemisen lausunto.pdf; Liite 8 Poikkeuslupahakemus.pdf; Liite 8.1. Poikkeuslupapäätös LP-092-2025-00818.pdf; Liite 9. Rakennuslupapäätös LP-092-2024-05505.pdf; Liite 10. Lainhuutotodistus_09240400020205_FI.pdf; Liitteet_1_2_3_4_5_sähköpostiviestit.docx

Valittajat
[redacted]

Vastaaja
Vantaan kaupunki / Rakennusvalvonta Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

1. Päätös, johon muutosta haetaan
Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin päätös 24.10.2025 (§ 780, rakentamislupa LP-092-2025-00818, Närhitie 12 A) sekä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös, joka on saatettu valittajien tietoon 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22).

Liiteenä valitus kokonaisuudessaan sekä valituksen liitteet 1-15 / liitteitä yhteensä 22 (lähetään seuraavissa sähköposteissa).

Terveisin,

[redacted]



HAO Helsinki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.41
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [redacted]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [redacted] Osa 3/3
Liitteet: Liite 21 Vantaan_kaupungin_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_2014.pdf

Valituksen liite 21 liitteenä. Valitettavasti liite 16a on liian suuri lähetettäväksi sähköpostitse.

Onko turvapostia tai vastaavaa, jolla voisin lähettää liitteen 16a Helsingin Hallinto-oikeudelle?

Kind Regards,

[redacted]

PARTANEN

[redacted]

HAO Helsinki

Lähettäjä: [redacted]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.38
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [redacted]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [redacted] Osa 2/3
Liitteet: Liite 18b_Naapurin suostumus_talousrakennus- 92-404-2-2-217- Narhitie 12-Vantaa..pdf; Liite 16b_ sähköpostiviestin liitteet_Asiak1.pdf; Liite 17 _Lausunto_hulevesi.pdf; Liite 18a_Naapurin suostumus_hulevesi_Narhitie 12A_ 20250922_0001.pdf; Liite 19_Rakennusluvan_Kuulutus_Narhitie 12a.pdf; Liite 20_Ei hulevesiliittymävelvollisuutta_Narhitie 12 A VANTAA LIIT20250393 -1-.pdf; Liite 22 _Ote_Kaupunkiympäristolautakunnan_lupajaosto_20_01_2026_10 (1).pdf

Valituksen liitteet 16b, 17, 18a, 19, 20 ja 22 liitteenä.

Kind Regards,

[redacted]

PARTANEN

[redacted]

Suomeksi

OIKEUSMINISTERIÖ
JUSTITIEMINISTERIET

Turvaviesti
- Viestin luku

Vastaa | Vastaa kaikille | Poista viesti | Kirjaudu ulos

Lähettäjä [redacted]
Vastaanottaja helsinki.hao@oikeus.fi
Aihe Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [redacted]Puuttuva Liite
Päiväys to 19.02.2026 09:36:27
Liitetiedostot Liite 16a Närhitie 12A omistajan sähköpostiviesti.pdf [18.2 MB] Lataa

This mail has been delivered encrypted via TLS from 81-197-146-161.elisa-laajakaista.fi [81.197.146.161]

Hei,

[redacted]valituksen puuttuva liite 16A liitteenä.

Itse valituskirje, että muut liitteet lähettiin jo aikaisemmin normaalina sähköpostina.

Terveisin,
[redacted]

Valittajat
[redacted]

--
[redacted]

Turvallisuussyistä viesti on enää luettavissa 29 vuorokautta 23 tuntia

Viesti liitetiedostoineen (zip) | Tallenna

© 1999 - 2026 SSH Secure Collaboration. All rights reserved.

From: [redacted]
Sent on: tiistai 21. lokakuuta 2025 12.16.28
To: Kivikoski Pasi
Subject: Närhitie 12A
Attachments: 1000040200.jpg (6.9 MB), 1000040199.jpg (5.2 MB), 1000040198.jpg (6.17 MB)

Follow up: Seuranta
Follow up status: Completed
Completed on: tiistai 21. lokakuuta 2025 15.04.00

Hei,
Puhelin keskusteluun liittyen,
Liitteenä kuvia.
Kuva...198(loppuosa) tieltä kuvattuna ~ länteen.
Kuva...199 närhitien purettava talousrakennuksen kohdalta etelään(närhitie 10 talousrakennusta kohti)
Kuva...200. närhitie 12a tontin alanurkalta itään päin (närhitie 10 jää oikealle)

Sekä tiedoksi, närhitie 12a purettava talousrakennuksen purkamista aloitettu.

Ystävällisin terveisin,
[redacted]

12 **Rakentamislupahakemus: Vantaan kaupunki / VTK Kiinteistöt Oy, opetuslaitosrakennuksen rakentaminen, Jokiniemenkatu 1, Jokiniemi, LP-092-2024-06144**

VD/1053/10.03.00.03/2026

RM/IL

Rakentamislupahakemus enimmillään seitsenkerroksiselle oppilaitosrakennukselle, Jokiniemenkatu 1, LP-092-2024-06144. Samalla myönnetään perustellusta syystä rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää myöntää liitteenä olevan rakentamisluvan LP-092-2024-06144 sekä rakennustöiden aloittamisoikeuden vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta lupapäätöksessä annetuin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liitteet:
- päätösesitys
- esittelyaineisto

Täytäntöönpano: ote
- hakija

Muutoksenhakuohje: 21. Rakentamislupa sijoittamislupa

Lupatunnus	LP-092-2024-06144
Kiinteistötunnus	92-62-1-2
Kiinteistön osoite	Jokiniemenkatu 1
Pinta-ala	0.8011 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	Y Yleisten rakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Vantaan kaupunki / VTK Kiinteistöt Oy

Toimenpide

Opetuslaitosrakennuksen rakentaminen. Samalla myönnetään perustellusta syystä oikeus rakennustöiden aloittamiseen ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta

Lisäselvitykset

Rakennuslupahakemus koskee korttelia 62001, joka sijaitsee asemakaava-alueella 002517, asemakaava on hyväksytty 2023.

Rakennushanke on koulukampuskokonaisuus, joka sisältää 2. asteen opetustiloja ammattikoulu Varialle, Vantaan Aikuisopistolle, Tikkurilan lukiolle, Tikkurilan aikuislukiolle sekä Vantaan musiikkiopistolle. Opetustilojen lisäksi rakennuksessa on kaksi liikuntasalia, ravintolatilat kouluruokailua sekä opetusravintolaa varten, parturi-kampaamo -salonki, sekä sote-palvelujen tilat että konditoriamyymälä.

Koulurakennuksen opiskelijamäärä on 2600 opiskelijaa, henkilöstö yhteensä n. 300 henkilöä. Rakennus on avoinna päivittäin aamusta iltaan.

Rakentamiskohde on teräsbetonielementtirunkoinen rakennus, jossa 7 kerrosta ja kellarikerros. Rakennusmassa nousee portaittain 3-kerroksisesta massasta 7 -kerroksiseksi.
Rakennuksen alimpien kerrosten verhousmateriaali on paikalla muurattu tiili ja ylimpien kerrosten päämateriaali on metalliverhous. Rakennus on voimassa olevan asemakaavan mukainen, haettavat poikkeamat asemakaavasta ja rakentamista ohjaavista määräyksistä on lueteltu lupapäätöksen Poikkeamiset -osiossa.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä haetaan lupaa kokoontumistilaksi rakennuksen 1. kerroksen ravintola- ja aulatilojen osalta sekä 2. kerroksen aulatilan osalta, jotka ovat julkisia avoimia tiloja. Kokoontumistiloina käytetään myös opetustiloja. Kokoontumistilojen enimmäishenkilömäärät on esitetty pohjapiirustuksissa.

Hankkeen pysäköintipaikat toteutetaan ensin väliaikaisena järjestelynä lähikortteleissa sijaitsevien kiinteistöjen 92-62-1-1, 92-62-9903-3, 92-92-4-1, 92-62-4-1-v501, 92-62-9901-0 ja 92-62-5-1 alueille. Selvitys pysäköintijärjestelyistä ja alueen omistajan valtakirja on liitetty hakemukselle lupapisteeseen.

LE-pysäköintipaikat ja muut pysäköintipaikat (auto ja polkupyöräpaikat) toteutetaan lopullisessa muodossaan yhteisjärjestelysopimuksella tonteille 62002 ja 62003.

Rakennuksen omalle tontille, pääsisäänkäynnin yhteyteen sijoittuu yksi LE-mitoitettu saattoautopaikka.

Koska kohteen autopaikat sijoittuvat muualle kuin rakennuksen omalle tontille, lain rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) velvoitteet ajoneuvojen latauspisteistä ja latauspistevaatimuksista eivät tällöin tule noudatettaviksi tämän rakentamisluvan yhteydessä, kyseisen lain 5 § mukaan.

Tämän lupahakemuksen yhteydessä haetaan aloitusoikeutta ennen rakentamisluvan myöntämistä.
Perustelu: Rakennustöiden aloittamisella keväällä vältetään häiriöitä oppimisympäristössä ja voidaan toteuttaa lämpöisen vuodenajan rakennusaikaiset työt kevät-kesä-

syyskaudella.
Koska kyseessä on kunnan omistaman yhtiön hanke, vakuudenasettamisvelvoite ei koske tätä hanketta, rakentamislain 78 § mukaan.

Koulurakennuksen yhteydessä toteutetaan Valkoisenlähteentien yli ylikulkusilta, jolle haetaan erillinen sijoituslupa Lupapiste-asiointipalvelun kautta. Ylikulkusillan tukirakenteet sekä tasonvaihtorakennuksen rakenteet sijoittuvat katualueelle ja tasonvaihtorakennuksen antura-/tukirakenteet ulottuvat Tikkurilan lukion tontille. Sijoitusluvan käsittelytunnus lupapisteessä on LP-092-2026-00736. Ohjeistus sijoittamisluvan hakemiselle löytyy osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/palvelu/yhdyskuntaa-palvelevien-laitteiden-sijoittaminen

Lupapisteeseen on lisätty pääsuunnittelijan 14.4.2026 allekirjoittama selvitys rakennuksen sisätilojen luonnonvaloisuudesta. Selvityksessä todetaan seuraavaa: "Valaistusta koskevat määräykset täyttyvät suunnitelmassa. Valaistusta koskevat suositukset täyttyvät suunnitelmassa pääosin, yksittäisten tilojen kohdalla on poikkeamia suosituksiin, joista listaus tekstin lopussa."

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.

Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa	
Rakennusoikeus	35000	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Palotekninen suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Vaativa
	Akustinen asiantuntija	Poikkeuksellisen vaativa
	LVI-suunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Vastaava rakennesuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	3. osapuolen tarkastaja toiminnalliselle palomitoitukselle	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Erittäin vaativa
	3. osapuolen ulkopuolinen tarkastus (pohjarakenteiden suunnittelu)	Poikkeuksellisen vaativa
	3. osapuolen rakennetekninen tarkastaja	Poikkeuksellisen vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Rainer Allan Mahlamäki, arkkitehti
	Rakennussuunnittelija	Katri Eveliina Rönkä, arkkitehti
	Pohjarakenteiden suunnittelija	Markku Tapani Savolainen, insinööri
	Palotekninen suunnittelija	Sami Juhani Matias Hämäläinen, rakennusmestari
	Maisemarakentamisen suunnittelija	Hanna Leena Hentinen, suunnitteluhortonomi
	Akustinen asiantuntija	Henrik Einar Möller, diplomi-insinööri
	LVI-suunnittelija	Jani Petteri Sinisalo, diplomi-insinööri
	Vastaava rakennesuunnittelija	Ari Kalevi Laitinen, diplomi-insinööri
	3. osapuolen tarkastaja toiminnalliselle palomitoitukselle	Satu Maarit Holopainen, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Jani Mikael Ahola, rakennusinsinööri
	3. osapuolen ulkopuolinen tarkastus (pohjarakenteiden suunnittelu)	Paavo Petteri Lahdenperä, diplomi-insinööri
	3. osapuolen rakennetekninen tarkastaja	Henri Herman Heiermann, diplomi-insinööri
Kerrosala	25008 m^2	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	20977 m^2	

Tilavuus	128305 m^3
Rakennettava kokonaisala	25203 m^2
Poikkeamiset	Väestönsuojan mitoitusohjeena on Pelastustoimen määräys kerrosalaan sidotusta suojapinta-alasta; 135m2 suojapinta-alaa kutakin 3400kem2 kohti. Laskelmat on tehty perustuen rakennusoikeudelliseen kerrosalaan. Suojat toteutetaan useana S1-luokan suojana yhden suuren S2-luokan suojan sijaan. Poiketen ohjeista suojaryhmäkoko on suurempi kuin 270m2 ja suojaryhmien etäisyys on vähemmän kuin 20m. Perustelu: Pelastuslaissa on säädetty, ettei väestönsuojan rakentaminen saa tulla kohtuuttoman kalliiksi rakennuksen kokonaiskustannuksiin nähden. Kohtuuttomuuden rajana on pidetty lain perustelujen mukaan 4% rakentamiskustannuksista. Lasketun kustannusarvion mukaan S2-luokan suojan kustannukset olivat suuruudeltaan n. 4,8% rakennuskustannuksista. S1-luokan suojaryhmäkoko on 10% suurempi. Pelastustoimen määräysten laskentaohjeen mukaisesti tulisi rakentaa n. 6,2 suojaa. Kun jakojäännös on enintään 0,3 -> voi suojien enimmäiskokoa kasvattaa 15%. Suojaryhmien 20m ohjeiden mukainen etäisyys edellyttäisi huomattavasti laajempaa kellaritilaa haastaviin olosuhteisiin nostaen VSS:n rakennuskustannuksia. Suurempaan kellariin ei ole sijoittaa tilaohjelmaan sopivia tiloja. Suojaryhmien lyhyempää etäisyyttä on kompensoitu yläpuolisen rakenteen kovemman luokan suojapainerakenteella. Asemakaavassa edellytetään maantasokerroksen kerroskorkeudeksi vähintään 6 metriä. Kaavamerkinnästä poiketen maantasokerroksen kerroskorkeudeksi haetaan rakennusluvassa lupaa 5,7 metrin kerroskorkeudelle. Perustelu: Vaikutelma maantasokerroksen korkeudesta on korkeampi julkisivun tiiliverhouksen korkeudesta johtuen, joka ulottuu 3. kerroksen lattiakorkoon asti. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen ulkoseinän tulee olla vähintään 1000mm sisennettynä tontin rajasta. Rakennuksen pohjoissivulla 6. kerroksessa oleva IV-konehuoneen raitisilmakammio toteutetaan ulokkeena, joka ulottuu 500mm tontin rajan yli Valkoisenlähteentien katualueen vihervyöhykkeelle. Perustelu: Vantaan kaupungin rakentamisjärjestyksen II luvussa, Rakennuksen rakentaminen, 6§ :Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle sallii ulokkeen rakentamisen tontin ulkopuolelle, kun vapaa alikulkukorkeus on vähintään 3,2m. Asemakaavaan on merkitty Valkoisenlähteentien yli kulkevalle ylikulkusillalle ohjeellinen sijainti. Erillisellä sijoitusluvalla (LP-092-2026-00736) rakennettavan ylikulkusillan tasonvaihtorakennus ulottuu n. 950mm asemakaavan sillan ohjeellisen sijainnin ulkopuolelle katualueella. Perustelu: Suoravartinen helposti kuljettava julkistilan porrasmitoitus sekä esteettömyysmääräykset huomioiva hissimitoitus eivät mahdu ohjeelliselle alueelle. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen ulkoseinän tulee olla vähintään 1000mm sisennettynä tontin rajasta. Sijoitusluvalla LP-092-2026-0073 rakennettavan opintoputken tasonvaihtorakennuksen sisäänkäynti ulottuu katualueelle lähemmäksi Tikkurilan lukion tonttia 62308, pitäytyen kuitenkin katualueella. Perustelu: Suoravartinen helposti kuljettava julkistilan porrasmitoitus sekä esteettömyysmääräykset huomioiva hissimitoitus eivät mahdu leveyssuunnassa ohjeelliselle alueelle kevyen liikenteen ja Tikkurilan lukion tontin väliin kuin sijoittumalla lähemmäksi kuin 1m tontin rajaa. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen ulkoseinän tulee olla vähintään 1000mm sisennettynä tontin rajasta. Sijoitusluvalla LP-092-2026-0073 rakennettavan opintoputken tasonvaihtorakennuksen sisäänkäynnin katos ulottuu Tikkurilan lukion tontin puolelle. Katos on 3,4m korkeudella maaston tasosta. Perustelu: Vantaan kaupungin rakentamisjärjestyksen II luvussa, Rakennuksen rakentaminen, 6§ :Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle sallii

ulokkeen rakentamisen tontin ulkopuolelle, kun vapaa alikulkukorkeus on vähintään 3,2m.

Edellä listatut poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamista ohjaavista säädöksistä ovat vähäisiä eivätkä vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä (Rakentamislaki 59 §).

Lausunnot

KKNK, 23.12.2024, Lausunto
KKNK, 18.2.2025, Puollettu
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 19.3.2026, Ehdollinen
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 1.4.2026, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 19.3.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 25.3.2026, Lausunto
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 19.3.2026, Ehdollinen
Vammaisneuvosto, 30.3.2026, Lausunto
Vantaan Energia, 20.3.2026, Puollettu
Vihertehokkuuden tarkistus, 30.3.2026, Puollettu
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 24.3.2026, Ei huomautettavaa
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 13.4.2026, Lausunto
Liikennesuunnittelu/Kapu, 8.4.2026, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 18.3.2026, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	4 kpl
Leikkauspiirustus	2 kpl
Muu pääpiirustus	3 kpl
Pohjapiirustus	9 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa sekä perustellusta syystä rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 103 h §.
Rakentamislaki 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 38 a §, 39 §, 41 §, 40 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 59 §, 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 68 a §, 69 §, 70 §, 71 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90§, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 112 §, 113 §, 114 §, 115 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 125 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §, 181 §, 195 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Erityismenettely
Muu tarkastus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat

Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi.

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Lupa- ja valvontavirastoon.

Rakennuksen ruoanvalmistus- ja muiden elintarviketilojen suunnitelmat tulee esittää terveystarkastajalle ja hänen lausuntonsa tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen tilojen erityissuunnitelmien toimittamista.

Kohteen julkisivujen ja piha-alueiden materiaaleista on järjestettävä mallitarkastukset ennen kyseisten töiden aloittamista. Mallitarkastuksiin osallistujiksi kutsutaan rakennusvalvonnasta kaupunkikuva-arkkitehti ja/tai kohteen lupakäsittelijä. Hankkeen edustajana tarkastuksissa rakennussuunnittelija. (Rakentamislaki 113 §)

Erityismenettely: Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutuksen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 §, RakL 114 §).

Erityismenettely: Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §).

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä RakL 115 § mukaiset ulkopuoliset tarkastukset koskien pohjarakennesuunnitelmia, kantavien ja jäykistävien rakenteiden rakennesuunnitelmia, paloturvallisuussuunnitelmia ja akustiikkasuunnitelmia.
Lausunnon ensimmäinen osio koskien perustuksia ja stabiliteettia on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten perustussuunnitelmien yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Erityismenettely: Pohjarakenteiden, kantavien ja jäykistävien rakenteiden sekä akustiikka- ja paloturvallisuussuunnitelmien toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukaiset laadunvarmistusselvitykset.
Sisällön on oltava ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen.
Laadunvarmistusselvitykset on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennusvalvonnan aloituskokouksen koolle kutsumista.

Erityismenettelyn toimenpiteenä hankkeesta on tehtävä RakL 115 §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus ilmanvaihtojärjestelmien suunnitelmille ja toteutukselle. Lausunnon ensimmäinen osio koskien suunnitelmia on esitettävä rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille viimeistään ensimmäisten ilmanvaihtosuunnitelmien yhteydessä. Lausunnon toinen osa on esitettävä ennen ilmanvaihtokatselmuksen pitämistä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys lausunnonantajan pätevyydestä rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Erityismenettely: Vesi- ja viemäri- sekä ilmanvaihtojärjestelmien toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistusselvitys, jonka sisältö on oltava ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistusselvitys on toimitettava rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörille ennen kyseisten työvaiheiden

aloittamista.

Ulkovaipan ääneneristyssuunnitelma on päivitettävä lopulliseksi ennen aloituskokousta. Selvityksen toteuma on todennettava äänimittauksin. Pöytäkirjat mittauksista on esitettävä ennen rakennuksen käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta.

Rakennuksen kokoontumistiloina käytettäviin tiloihin tulee asentaa näkyvälle paikalle kunkin tilan enimmäishenkilömäärää osoittavat kyltit.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tarvittavat rasitteet.

Hankkeen pysäköintijärjestelyille tulee hakea erikseen rakentamisluvat.

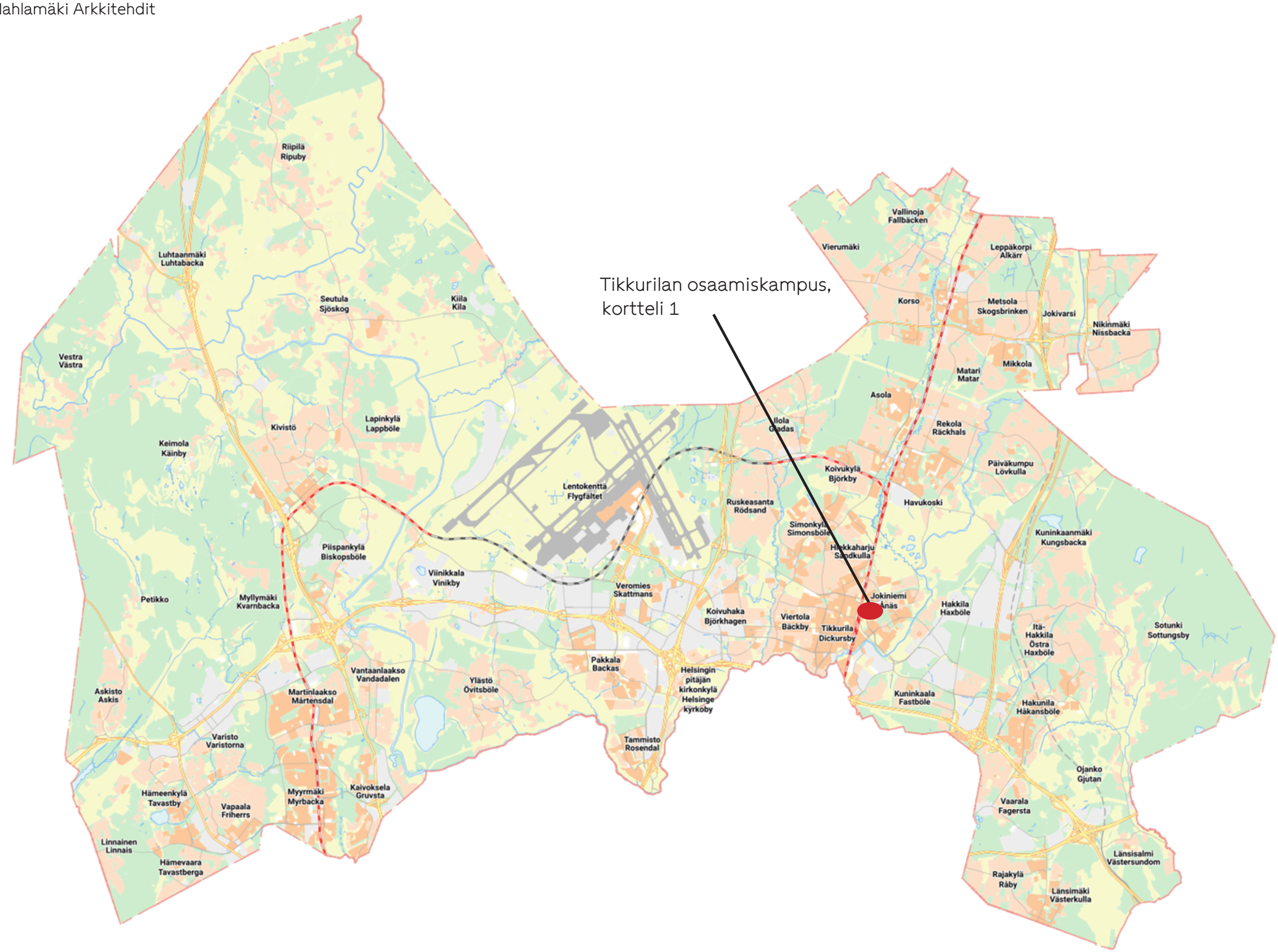
Liikuntaesteisille tarkoitetut pysäköintipaikat tulee järjestää rakennuksen liikuntaesteisille tarkoitetun sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen, joko omalle tontille tai läheisille tontti- tai katualueille. Näiden, kuten muidenkin pysäköintijärjestelyjen tulee olla toteutettuina ennen rakennuksen käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Käsittelyn määräaika	6 kk
Laskennallinen käsittelyaika	1 kk 20 pv
Käsittelijä	lupa-arkkitehti Ilkka Laitinen
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	21.4.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	22.4.2026
Muutosta haettava	viimeistään 29.5.2026
Päätös lainvoimainen	30.5.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.5.2029 ja saatettava loppuun 30.5.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

TOK1-28 Tikkurilan osaamiskampus, kortteli 1
Uudisrakennus

LUJA 21.4.2026


Tikkurilan osaamiskampus, kortteli 1
Riipilä
Ripuby
Luhtaanmäki
Luhtabacka
Seutula
Sjöskog
Kiila
Kila
Vestra
Västra
Kivistö
Lapinkylä
Lappböle
Keimola
Käinby
Lentokenttä
Flygfältet
Vallinoja
Fallbäcken
Vierumäki
Leppäkorpi
Alkärr
Korso
Metsola
Skogsbrinken
Jokivarsi
Nikinmäki
Nissbacka
Mikkola
Matari
Matar
Asola
Ilola
Gladas
Rekola
Räckhals
Koivukylä
Björkby
Päiväkumpu
Lövkulla
Havukoski
Ruskeasanta
Rödsand
Simonkylä
Simonsböle
Hiekkaharju
Sandkulla
Kuninkaanmäki
Kungsbacka
Piispankylä
Biskopsböle
Viinikkala
Vinikby
Veromies
Skattmans
Petikko
Myllymäki
Kvarnbacka
Jokiniemi
Änäs
Hakkila
Haxböle
Koivuhaka
Björkhagen
Viertola
Bäckby
Tikkurila
Dickursby
Itä-
Hakkila
Östra
Haxböle
Sotunki
Sottungsby
Pakkala
Backas
Helsingin
pitäjän
kirkonkylä
Helsinge
kyrköby
Vantaanlaakso
Vandadalen
Ylästö
Övitsböle
Askisto
Askis
Martinlaakso
Mårtensdal
Kuninkaala
Fastböle
Hakunila
Håkansböle
Varisto
Varistorna
Tammisto
Rosendal
Ojanko
Gjutan
Hämeenkylä
Tavastby
Vapaala
Friherrs
Myyrmäki
Myrbacka
Kaivoksela
Gruvsta
Vaarala
Fagersta
Linnainen
Linnais
Hämevaara
Tavastberga
Länsisalmi
Västersundom
Rajakylä
Råby
Länsimäki
Västerkulla



Sovitus kaupunkitilaan, ilmakuva



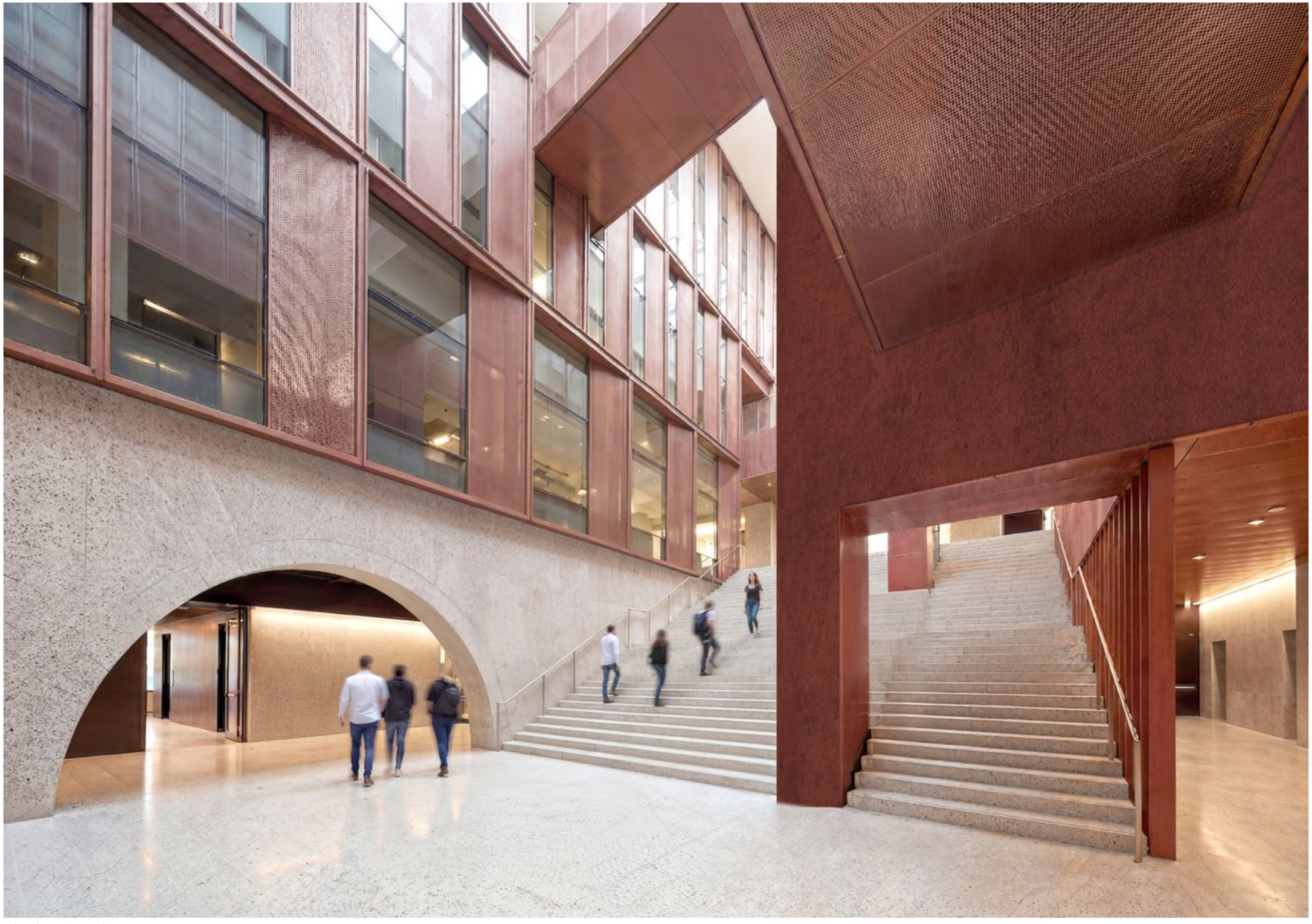
Näkymä Jokiniemenkadulta pääsisäänkäynnille



Näkymä Kampusraitilta pääsisäänkäynnille



Näkymä koillisesta Valkoisenlähteentieltä



Korkea keskitila 1.kerroksesta.
Luonnonvaloa saadaan tilaan suurien lasiseinien kautta.





Luonnonvaloa lyhytaikaisen työskentelyn tiloihin saadaan keskiaulaan aukeavien sisälasi-ikkunoiden kautta.
Opetustilojen käytäviltä on näkymiä ulos.

Tikkurilan osaamiskampus,
kortteli 1
Kaupunginosa 62
Kortteli 62001
Tontti 2

Rakennuttaja:
VTK Kiinteistöt Oy

Toiminnot: Ammattikoulu, lukio,
aikuisopisto,
musiikkiopisto, opetukseen liit-
tyvät palvelut

Laajuus:
Kokonaisala 25203 m2
6 maanpäällistä opetuskerrosta

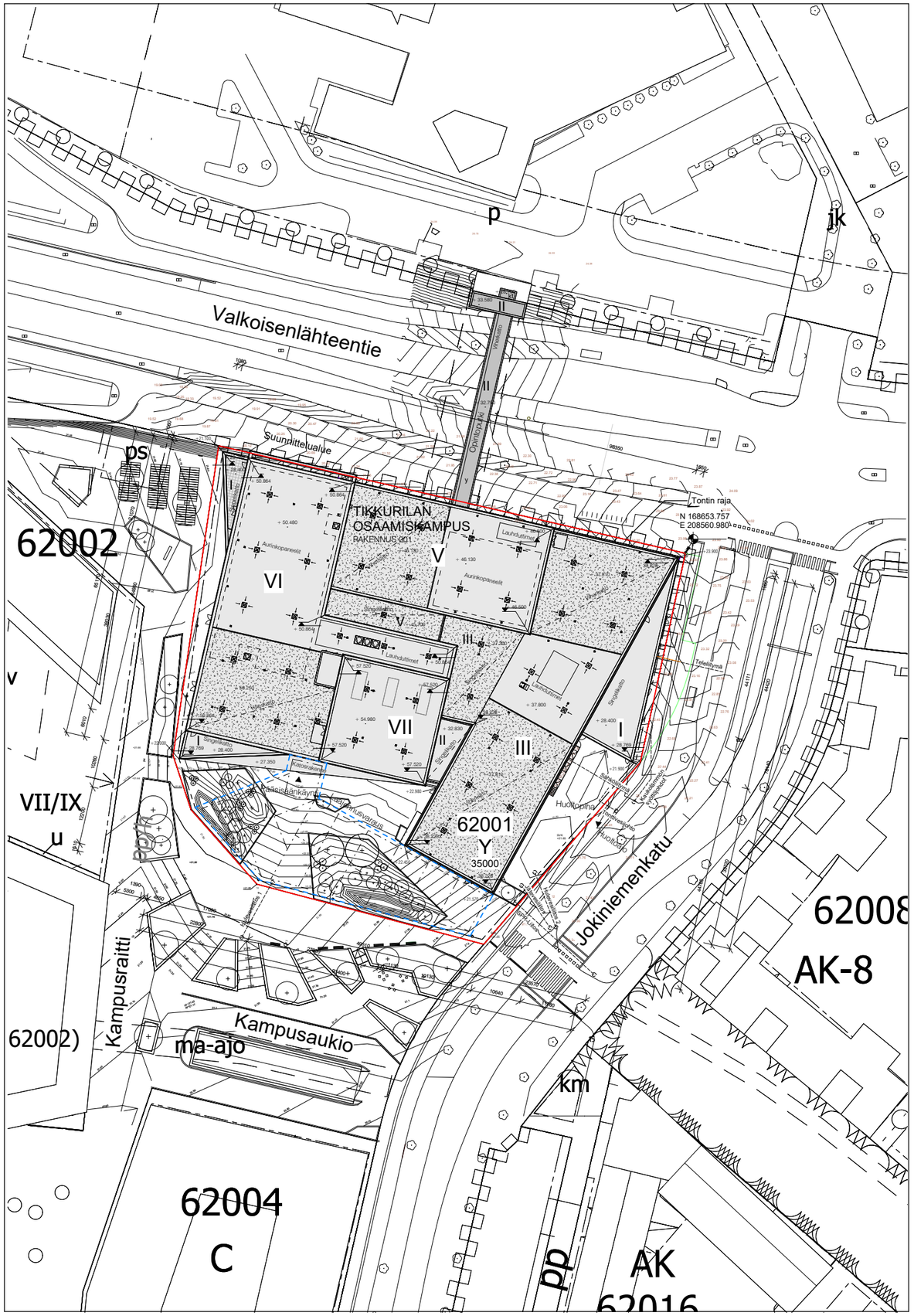


Korkea keskitila 2.kerroksesta.
Luonnonvaloa saadaan tilaan suurien lasiseinien kautta.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
Y **Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
Korttelialueelle saa sijoittaa opiskelija-asuntoja, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja.	I kvartersområdet får placeras studentbostäder, inkvarteringsutrymmen, kultur-, undervisnings-, service-, affärs- och kontorslokaler.
Arkkitehtuurin tulee olla kestävää, korkeatasoista ja innovatiivista.	Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.
Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatosta vähintään 50 % tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.	Minst 50 % av (byggnadens) takytan ska bestå av växttak. Minst 50 % av växttak ska göras på en växtunderlag vars tjocklek är minst 20 cm.
Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska beerbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.
Muuntamo ja alueellisen energiajärjestelmän vaatima tekninen tila tulee ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.	En transformator och det tekniska utrymme som krävs av det regionala energisystemet ska beaktas i byggnadsplaneringen.
Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.	Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.
Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.	Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.
Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.	Inga skyddsrum eller bil- och cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.
Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin.	Bilplatserna ska placeras i parkeringsanläggningar.
Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.	Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.
Vesihuolto tulee toteuttaa korttelialueen yhteisena tonttijaosta riippumatta, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.	Vattenförsörjning ska ordnas gemensamt för kvartersområdet oberoende av tomtindelningen, ifall anslutningsplatsen förutsätter det.
Katutasokerros	**Gatuplansvåningen**
Katutasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 6 m.	Minimivåningshöjd i gatuplanet är 6 m.
Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä.	Fasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.
Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria.	De socklar som syns mot allmänna områden ska planeras som en del av fasadarkitekturen.
Katujulkisivujen, arkadien ja katutasokerroksen valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.	Gatufasadernas, arkadernas och gatuplansvåningens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.
Pihat	**Gården**
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päällystetyt osat tulee toteuttaa laadukkaasti.	Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska förverkligas av hög kvalitet.
Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.	Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.
Rakennusten ja katualueen väliset tilat tulee kivetä, istuttaa tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa.	Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet ska stenläggas, planteras eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet.
Julkisivuja voi elävöittää köynnöksin.	Fasader kan livas upp med klätterväxter.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen
Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma, joka sisältää myös työmaavesien käsittelyn.	För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan, som innehåller också en hanteringsplan för byggplatsvatten.
Meluntorjunta	**Bullerbekämpning**
Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB.	Bullernivån inomhus får inte översiga dagsriktvärdet (kl 7-22) 45 dB för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) i affärs- och kontorslokaler.
Liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ei saa asunnoissa tai majoitushuoneissa ylittää päivällä (klo 7-22) 35 dB, yöllä (klo 22-7) 30 dB, eivätkä raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) saa ylittää 45 dB.	Trafikbullrets medeljudnivå i bostäder eller inkvarteringsrumm (LAeq) får inte inte överskrida 35 dB på dagen (kl. 7-22), 30 dB på natten (kl. 22–7) och att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) får inte överskrider 45 dB.
Pihojen ja kattopihojen leikki- ja oleskelualueilla tulee saavuttaa päiväajan keskiäänitaso 55 dB yöajan keskiäänitaso 45 dB. Asuntojen oleskelupervekkeilla tulee vastaavat äänitasot saavuttaa tarvittaessa lasituksella ja akustoinnilla.	I gårdens och takgårdens lekplatser samt vistelseområden ska en medeljudnivå 55 dB på dagen och 45 dB på natten uppnås. Motsvarande bullernivå ska uppnås på bostädernas vistelsebalkonger vid behov genom inglasning och akustik.
Raideliikenteestä asuntoihin tai majoitushuoneisiin aiheutuvan runkomelun, Lprm enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla sekä tilojen sijoittelulla 35 dB:iin. Vastaava luku toimisto- ja opetustiloissa on 40 dB.	Maximinivån på stombuller, Lprm, som spårtrafiken orsakar i bostäder eller inkvarteringsrum begränsas till 35 dB med konstruktionslösningar och placeringen av utrymmen. Motsvarande siffra i kontors- och undervisningslokaler är 40 dB.
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.	I samband med bygglovansökan skall företes en utredning över hur bullret i stommen beaktas.
Asuinrakennusten, majoitushuoneiden, päiväkotien ja varhaisopetuksen tilojen liikennetärinän tunnusluku vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s, toimistorakennusten työhuoneissa sekä opetustiloissa enintään 0,60 mm/s.	Nyckeltalet för trafikvibrationer vw,95 får vara högst 0,30 mm/s i bostadshus, inkvarteringsrum, daghem och småbarnspedagogikens lokaler, högst 0,60 mm/s i arbetsrum i kontorsbyggnader samt i undervisningslokaler.
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.	I samband med bygglovansökan skall företes en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas.
Asuntojen tuuletus tai viilennys tulee järjestää siten, ettei liikennemelun keskiäänitaso (LAeq) ylitä yöllä (klo 22–7) 30 dB tai raideliikenteen toistuvat hetkelliset enimmäisäänitasot (LAFmax) ylitä 45 dB.	Bostädernas ventilation eller nedkylning ska ordnas så att trafikbullrets medeljudnivå (LAeq) inte överskrider 30 dB på natten (kl. 22–7) eller att spårtrafikens upprepade tillfälliga maximala ljudnivåer (LAFmax) inte överskrider 45 dB.

	Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.	I anslutning till bygglovet ska en utredning över byggnadfaserna presenteras där det konstateras att riktvärderna för bullernivåer i enlighet med statsrådets beslut 993/1992 uppfylls vid samtliga byggnadsfaser både i områden för utevistelse och inomhus.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät	Minimiantalet bilplatser
	Opiskelija-asunnot 1 ap/ 1000 k-m²	Studentbostäder 1 bp/ 1000 m²-vy
	Liiketilat 1 ap/ 200 k-m²	Affärslokaler 1 bp/ 200 m²-vy
	Toimistot 1 ap/ 160 k-m²	Kontor 1 bp/ 160 m²-vy
	Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät	Minimiantalet cykelplatser
	Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto	Bostäder 2 cykelplatser /bostad
	Liiketilat 1 pp/30 k-m²	Affärslokaler 1 cp/30 m²-vy
	Toimistot 1 pp/50 k-m²	Kontor 1 cp/50 m²-vy
VP	**Puisto.**	**Park.**
LP	**Yleinen pysäköintialue.**	**Område för allmän parkering.**
LR	**Rautatiealue.**	**Järnvägsområde.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
⑦	**Siitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
62	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
JOK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
62003	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KAMPUSRAITTI	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
13000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
XVI	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**
IV/VIII	**Rakennusala, jonka ensimmäinen roomalainen numero osoittaa vähintään käytettävän kerrosluvun ja toinen numero suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Byggnadsyta vars första romerska siffra anger det minska våningstalet som ska användas och den andra siffran det största tillåtna våningstalet.**
	Rakennuksiin tulee rakentaa jalusta, joka on alemman kerrosluvun korkuinen. Ainakin osa Kampusraitin puoleisesta rakennuksesta tulee tehdä alemman kerrosluvun korkuisena.	Byggnaderna ska förses med en sockel som är lika hög som det lägsta våningstalet. Åtminstone en del av byggnaden på Kampusstråkets sida ska uppföras i höjd med det lägsta våningstalet.
	Jalustan tulee mitasuhteiltaan, aukolukseltaan ja julkisivumateriaaleiltaan erottua yläpuolisesta rakennusosasta. Yläosan tulee olla julkisivumateriaaliltaan jalustaa vaaleampi ja ilmeeltään kevyempi.	Sockeln ska till sina dimensioner, öppningar och fasadmaterial skilja sig från byggnadsdelen ovanför. Ovandelen ska till sitt fasadmaterial vara ljusare och ha en lättare framtoning än sockeln.
	Jalustaosan julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä.	Fasader i sockelpartiet ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.
	Korkeammat rakennusosat rakennetaan jalustaosan yläpuolelle. Korkeammat osat tulee jakaa kerroslukua vaihtelemalla pienempiin osiin vähintään 30 m välein. Porrastusten korkeuseron tulee olla vähintään kaksi kerrosta tai 6 m.	Högre byggnadsdelar byggs ovanför sockeldelen. De högre delarna ska delas in i mindre delar med minst 30 meters mellanrum genom att variera våningstalet. Terrasseringarnas höjdskillnad ska vara minst två våningar eller 6 m.
III	**Allevilvaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
	Ohjeellinen rakennusala.	**Riktgivande byggnadsyta.**
k	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.**	**Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.**
	Tilat sijoitetaan pysäköintitalon katolle.	Utrymmena placeras på parkeringshusets tak.
ps	**Polkupyörien säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för cyklar.**
	Pyöräpaikat varataan korttelin 62001 käyttöön.	Cykelplatserna ska reserveras för kvarteret 62001.

a	**Auton säilytyspaikan rakennusala**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil**
	Maantasosta poistuvat liityntäpysäköintipaikat tulee sijoittaa korttelin 62003 pysäköintilaitokseen.	Infartsparkeringsplatserna som tas ur bruk i markplanet ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 62003.
	Korttelin 62005 pysäköintitalon katolle tulee sijoittaa toimintaa kuten urheilu- tai leikkikenttiä.	På taket till parkeringshuset i kvarteret 62005 ska verksamhet som idrottsplaner eller lekplatser placeras.
	Katutasoon tulee sijoittaa liiketiloja.	I gatuplanet ska byggas affärsutrymmen.
	Korttelin 62005 pysäköintitalon katutasoon tulee suunnitella päivittäistavarakaupalle soveltuva tila.	En lokal, som lämpar sig för dagligvaruaffär ska planeras i gatuplan av parkeringshuset i kvarteret 62005.
	Katutason julkisivut tulee tehdä poltetusta tiilestä paikalla muurattuna.	Fasader i gatuplanet ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.
	Katutason yläpuoliset julkisivut tulee tehdä muuntusta tiilestä tai metallirakenteisina, esim. corten terästä voi käyttää.	Fasaderna ovanför gatuplanet ska byggas av murat tegel eller med konstruktioner av metall, t.ex. kan cortenstål användas.
	Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriötä.	Fasaderna ovanför gatuplanet ska byggas av tegel eller med konstruktioner av metall, t.ex. kan cortenstål användas.
	Korttelin 62003 pysäköintitalon katto ja korttelin 62005 katosta vähintään 30 % tulee tehdä kasvikattona. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on väh. 20 cm.	Parkeringshusets tak i kvarteret 62003 och minst 30 % av taket i kvarteret 62005 ska byggas som gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.
	Julkisivuja tulee elävöittää köynnöksin.	Fasader ska liva upp med klätterväxter.
u	**Uloke**	**Utsprång**
	Ulokkeen kautta tulee järjestää kulkuyhteys sitä rajaavien kortteleiden välille. Ulokkeen aiapuolisen kadun vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,5 m, eikä sille osalle saa sijoittaa rakenteita.	Genom den utskjutande delen ska en gångförbindelse ordnas mellan avgränsande kvarter. Gatan under den utskjutande delen ska ha en fri höjd av minst 4,5 m och inga konstruktioner får placeras på den delen.
v	**Ohjeellinen valokatteinen tila.**	**Riktgivande glasövertäckt utrymme.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	**Riktgivande del av område som skall planteras.**
	Merkintä on siitova, mutta paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindande men platsen riktgivande.
o o o o	**Säilytettävä/istutettava puurivi**	**Trädrad som skall bevaras/planteras**
	Sijainti ohjeellinen.	Riktgivande läget.
o	**Istutettava puu.**	**Träd som ska planteras.**
	Sijainti ohjeellinen.	Riktgivande läget.
	Katuaukio/tori.	**Öppen plats/torg.**
	Aukioiden tulee olla luonnonkivipintaisia.	Platserna skall ha en yta av natursten.
	Aukioihin rajautuvien muurien ja porteiden tulee olla luonnonkivipintaisia.	De murar och trapper som gränsar mot platser skall ha en yta av natursten.
	Aukiolle on istutettava suureksi kasvavia puita.	På platser ska planteras träd som blir stora.
	Alueella tulee viivyttää hulevesiä maanpäällisissä kasvillisuuspainanteissa, kivetyissä kouruissa tai ohjaamalla hulevesiä istutuksille.	På området ska dagvattnet fördröjas i vegetationssänkor, stenlagda rännor eller så att dagvattnet avleds till planteringar.
pp	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.**
pp/h	**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katutie, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
	Katualueille on istutettava suureksi kasvavia puita.	På gatuområden ska planteras träd som blir stora.
	Katujen tulee olla luonnonkivipintaisia.	Gatorna skall ha en yta av natursten.
	Katuihin rajautuvien muurien ja portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.	De murar och trappar som gränsar mot gator skall ha en yta av natursten.
	Alueella tulee viivyttää hulevesiä maanpäällisissä kasvillisuuspainanteissa, kivetyissä kouruissa tai ohjaamalla hulevesiä istutuksille.	På området ska dagvattnet fördröjas i vegetationssänkor, stenlagda rännor eller så att dagvattnet avleds till planteringar.
pp/h	**Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.**	**Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.**
ma-ajo	**Ohjeellinen maanalainen ajoyhteys.**	**Riktgivande underjordiskt körförbindelse.**
	Merkintä on siitova, mutta paikka ohjeellinen.	Markeringen är bindende men platsen riktgivande.
y	**Ohjeellinen ylitys.**	**Riktgivande övergång.**
y	**Ylitys.**	**Övergång.**
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**
(62001,62002)	**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**	**Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**
	Merkintä koskee myös mopedeja ja muita ajoneuvoja.	Märkningen gäller även mopeder och andra fordon.
sr	**Suojeltava rakennus.**	**Byggnad som skall skyddas.**
	Rakennukseen saa sijoittaa lähipalveluja, liiketiloja ja kulttuuritiloja.	I byggnaden får placeras närservice-, affärs- och kulturlokaler.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää korjaus- ja muutostöissä.	Byggnad som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag bevaras.
	Alkuperäisiä rakennusosia tulee vaalia. Erityisesti ikkunat ikkunaspenkkeineen tulee säilyttää.	Ursprungliga byggnadsdelar ska värnas. I synnerhet ska fönster med fönsterbänkar bevaras.
	Sisätiloista tulee säilyttää alkuperäinen tilajako porrashuone alkuperäisine yksityiskohtineen (porraskaide), sekä salin takka.	Av interiören ska den ursprungliga rumsindelningen bevaras. trapphuset med ursprungliga detaljer (trappräcket), samt den öppna spisen i salen.
	Suojellussa rakennuksissa tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.	Vid renovering av skyddade byggnader skall ursprungliga eller motsvarande material användas.
	Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.	Om det tidigare har gjorts ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten iståndsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil.
	Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.	Om reparations- och ändringsåtgärderna ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten .
	Viitteiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	**Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**


p
jk
Valkoisenlähteentie
ps
Suunnittelualue
62002
TIKKURILAN
OSAAMISKAMPUS
RAKENNUS 001
V
VI
V
III
VII
II
I
Tontin raja
N 168653.757
E 208560.980
Aurinkopaneelit
Lähdutaival
Opintorata
Viestitie
Sinipellontie
Teleskooppi
v
VII/IX
u
Pysäköintiä
Pääsisäänkäynti
Huoltopiha
62001
Y
35000
Jokiniemenkatu
62008
AK-8
Kampusraitti
Kampusaukio
ma-ajo
62002)
km
62004
C
pp
AK
62016

RYÖMINTÄTILA

Aula

SUOJA 1
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

SUOJA 2
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

SUOJA 3
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

SUOJA 4
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

SUOJA 5
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

SUOJA 6
S1, Suojapinta-ala 148,5 m² = aputilat 14,5 m², yht. n. 163 m²

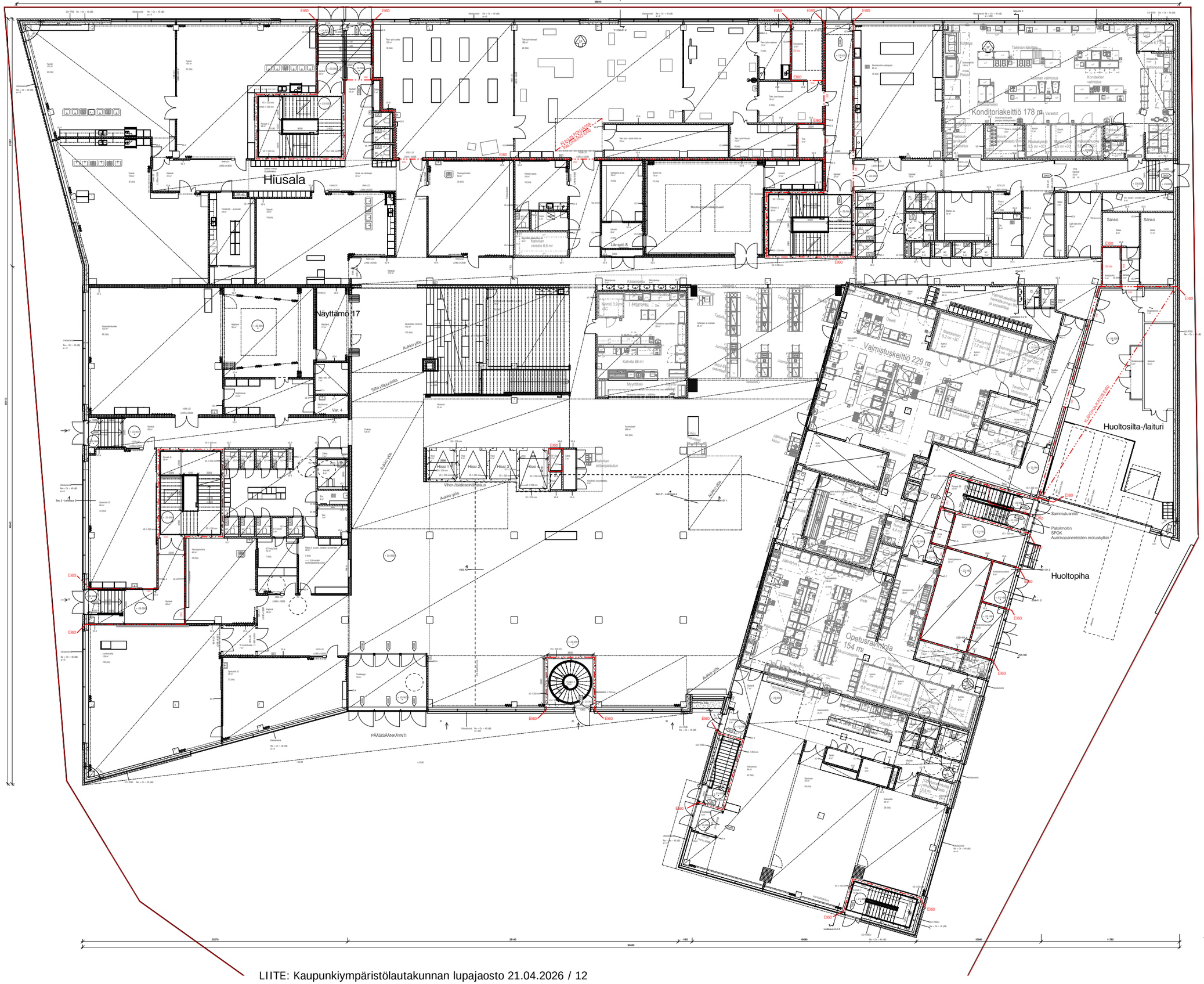
Sammutusvesisäiliö 100 m³

KUIVAVETOISUUSSPRINKLERIJÄRJESTELMÄ

EI60

IV-koneet

K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus			Pääpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Pohjapiirustus K-krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA				
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS		SUUNNITTELIJALAJI	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026		ARK	003-0K
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi	


Hiusala
Konditoriakeittiö 178 m
Valmistuskeittiö 229 m
Opetusravintola 164 m²
Huoltosilta-/laituri
Huoltopiha
Väyttämö 17
Lämpiö 8
Kahvila 68 m²
Viher-/taideseinätarkastus
PÄÄSISÄÄNKÄYNTI
Aukko ylös
Silta yläpuolella
EI60
Sammutusrele
Paloilmoitin
SPOK
Automaattisen sammutuslaitteiston ohjauskeskus
Sähkö
Varastot
Kylmäkalusteet
Kylmäkalusteet ja -koneet
Kylmäkoneet
Kylmäkoneet ja -kalusteet
Kylmäkoneet ja kylmäkaluste

Lahdelma & Mahlamäki Arkkitehdit

Taideaineet

Taideaineet

Musiikki

Opiskelijapalvelut

Opintoputki

Vesikatto

Vesikatto

K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus			Pääpiirustukset	
RAKENNUSOSIHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVIO
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Pohjapiirustus 2. krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA				
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS		SUUNNITTELIJALLA	SIVUJEN LUKUMÄÄRÄ
Kati Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026		**ARK**	**003-02**
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit	TEHTAANKATU 29 A	00150 HELSINKI	+358 10 315 4300	www.lma.fi



K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUSLAJI		JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Pääpiirustukset		
RAKENNUSOSITEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Pohjapiirustus 3. krs		1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ		
ETRS-GK25		N2000		
SUUNNITTELIJAN NIMI		TEOSTO	MUUTOSTUNNUS	MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA				
SUUNNITTELIJA	PÄIVÄYS	SUUNNITTELIJALAJI	PIIRUSTUSNRO	
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	**ARK**	**003-03**	

Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi



K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
62	62001	2	LP-092-2024-06144
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUKSET	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Pääpiirustukset	
RAKENNUSOSITEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Pohjapiirustus 4. krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			

TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25		N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI		TEOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA			
HYVÄKSYNNÄLLE	PÄIVÄYS	SUUNNITTELIJALKA	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	**ARK**	**003-04**

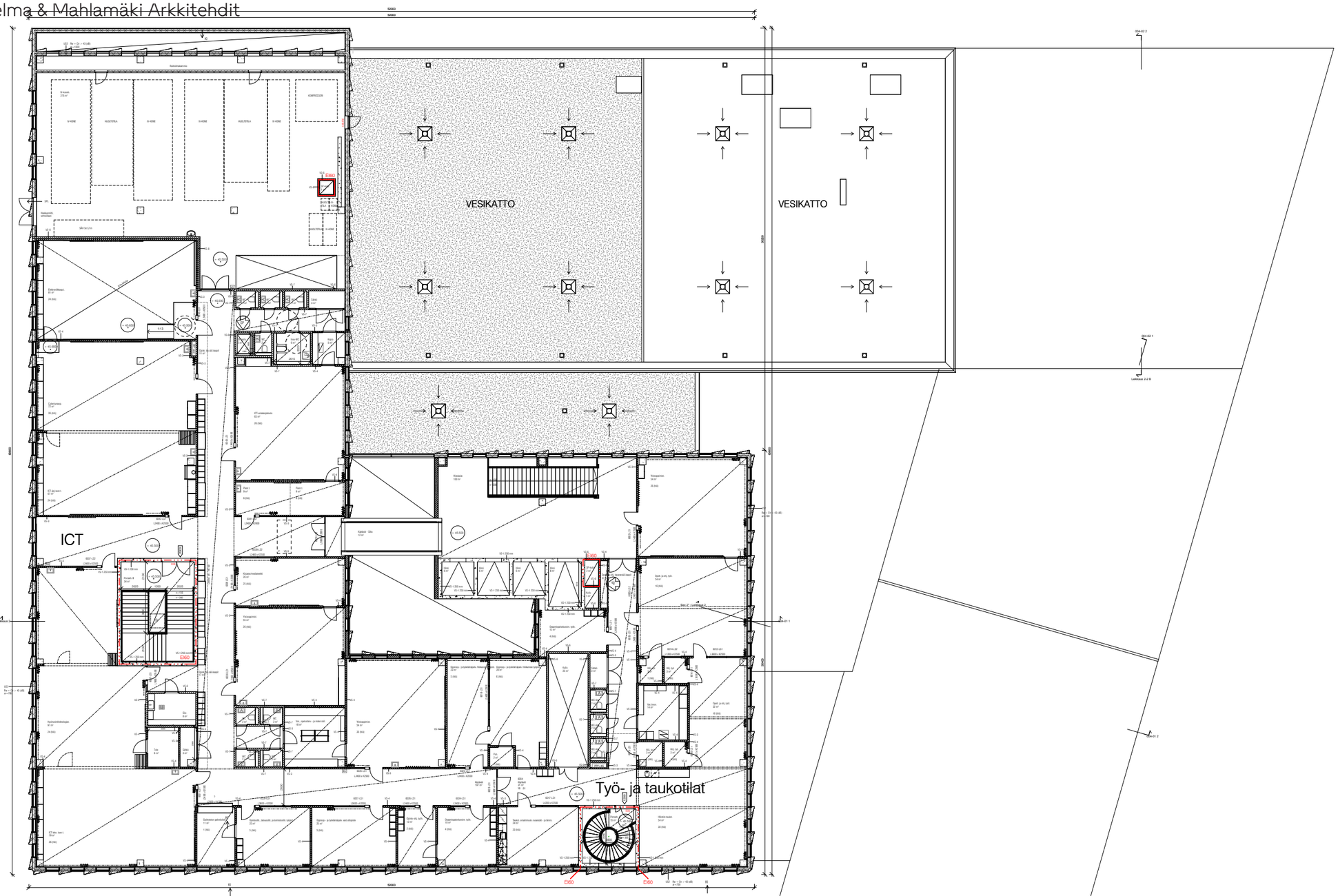
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi



K.OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus			Pääpiirustukset	
RAKENNUSOIKEUTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Pohjapiirustus 5. krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				

TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ		
ETRS-GK25			N2000		
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS	MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA					
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS		SUUNNITTELIJALLA	PROJEKTINUMERO	
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026		ARK	003-05	

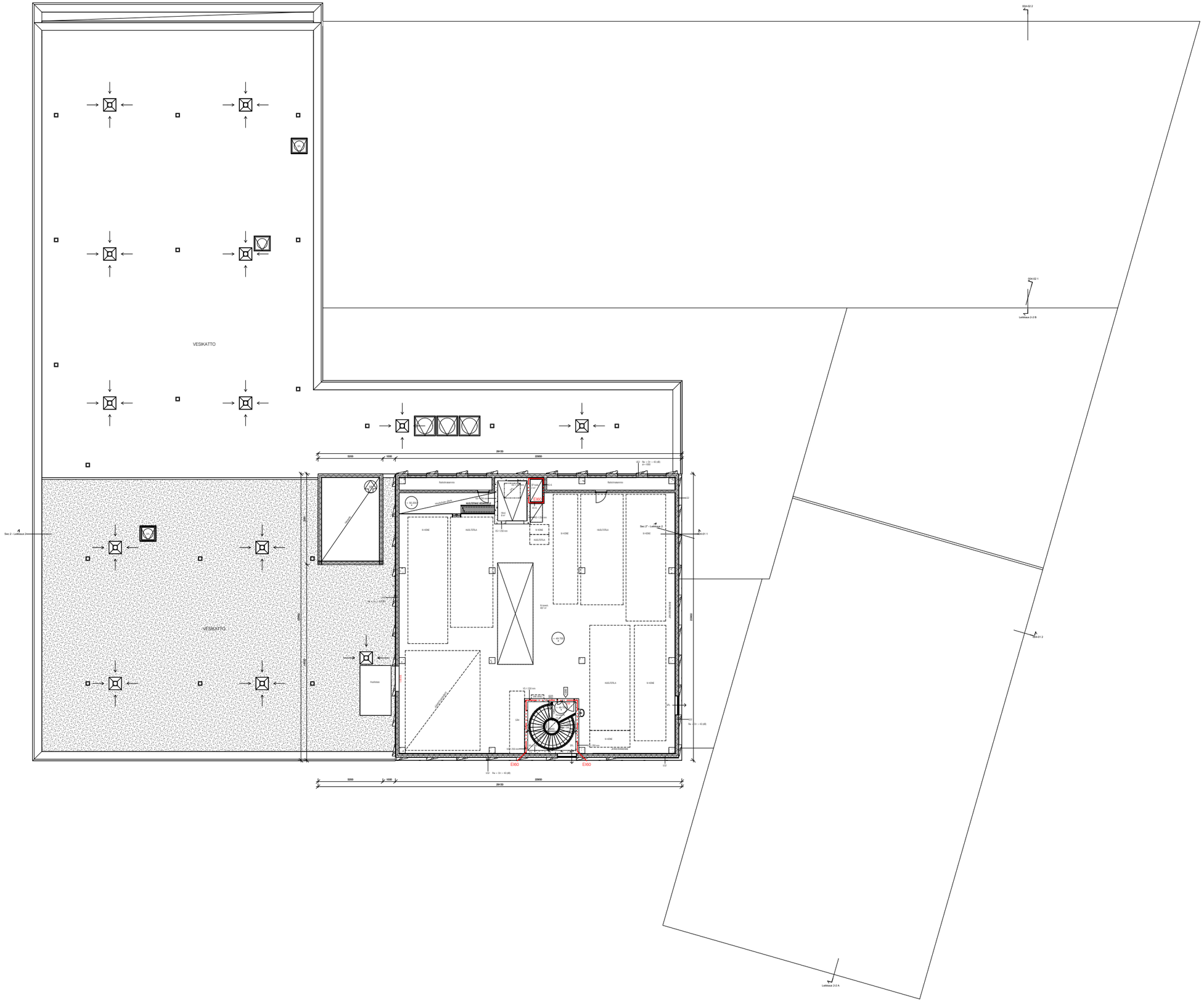
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi



K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
62	62001	2	LP-092-2024-06144
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Pääpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Pohjapiirustus 6. krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			

TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25		N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI		TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA			
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS	SUUNNITTELIJALKA	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	**ARK**	**003-06**

Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi



K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
62	62001	2	LP-092-2024-06144
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Pääpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Pohjapiirustus 7. krs	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25		N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI		TEOSNRO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA			
HYÖTYNIMIKE	PÄIVÄYS	SUUNNITTELIJALLA	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	**ARK**	**003-07**

Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi

Opintoputki

VESIKATTO
995m²

TERASSI
43m²

aurinkopaneelit

turvakaiteen 100x50

VIHERKATTO
TYYPPI 1
462m²

VESIKATTO
483m²

VIHERKATTO
TYYPPI 1
528m²

VIHERKATTO
TYYPPI 2
159m²

VIHERKATTO
TYYPPI 2
244m²

SINGELIKATTO
376m²

viitteelliset savunpoistopuhaltimet

kattovalo

VIHERKATTO
TYYPPI 1
591m²

VESIKATTO
488m²

lauhdutinpeti äänieristysseinillä

SINGELIKATTO
230m²

SINGELIKATTO
68m²

VIHERKATTO
TYYPPI 1
709m²

SINGELIKATTO
52m²

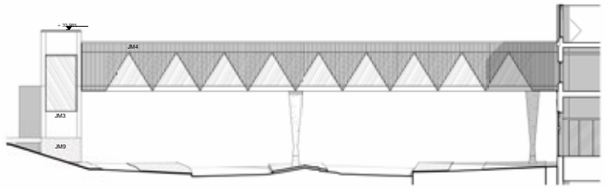
Kylmä pääsisäänkäynnin katosrakenne

Kylmä katosrakenne

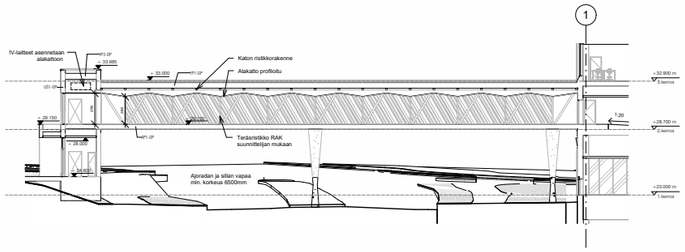
74,80°

K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus			Pääpiirustukset	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Vesikattopiirustus	1:100
Jokiniementkatu 1, 01370 Vantaa				

TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki, arkkitehti SAFA				
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS		SUUNNITTELIJALKA	PIIRUSTUSNRO
Kati Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026		ARK	003-10
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit	TEHTAANKATU 29 A	00150 HELSINKI	+358 10 315 4300	www.lma.fi

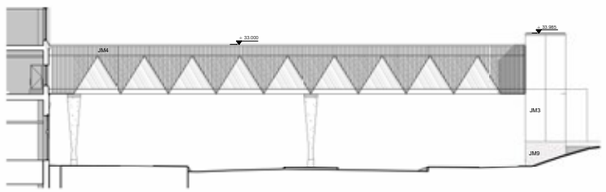


Opintoputki julkisivu länteen
1 : 200

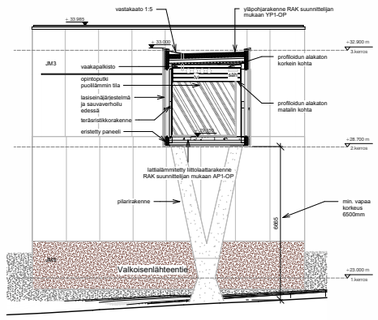


Opintoputki pituusleikkaus 1
1 : 200

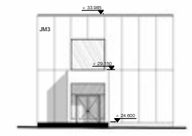
JM1	Paikallamuurattu tiili
JM1e	Paikallamuurattu tiili, erikoisladonta
JM2	Julkisivun verhoillut metallipilarit ja -palkit
JM3	Julkisivun metallilevyverhoilut
JM4	Julkisivun metallisauvaverhoilu
JM5	Muu metalliverhous
JM6	Vedetty verkko kehyksessä
JM7	Vesipellitykset
JM8	Valomainos tai taustavalaistu silkkipainettu lasi
JM9	Luonnonkivi tai hiottu väribetonisokkeli
	Lasi



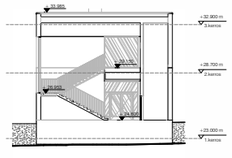
Opintoputki julkisivu itään
1 : 200



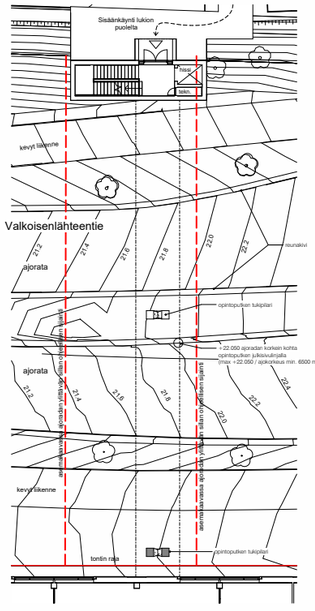
Opintoputki poikkileikkaus 1
1 : 100



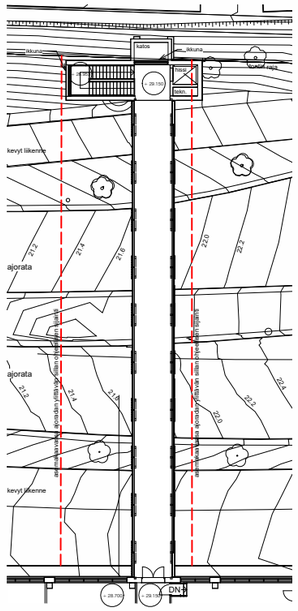
Opintoputki tasonvaihtorakennus julkisivu pohjoiseen
1 : 200



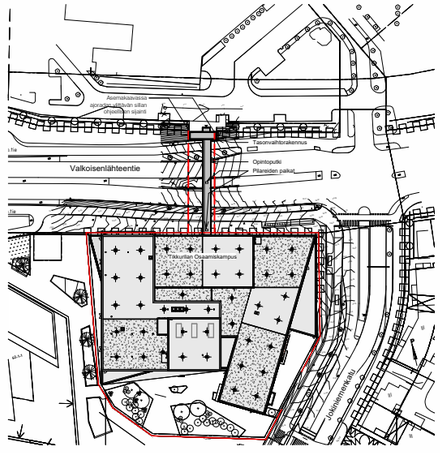
Opintoputki poikkileikkaus 2
1 : 200



Opintoputki 1.kerros
1 : 200

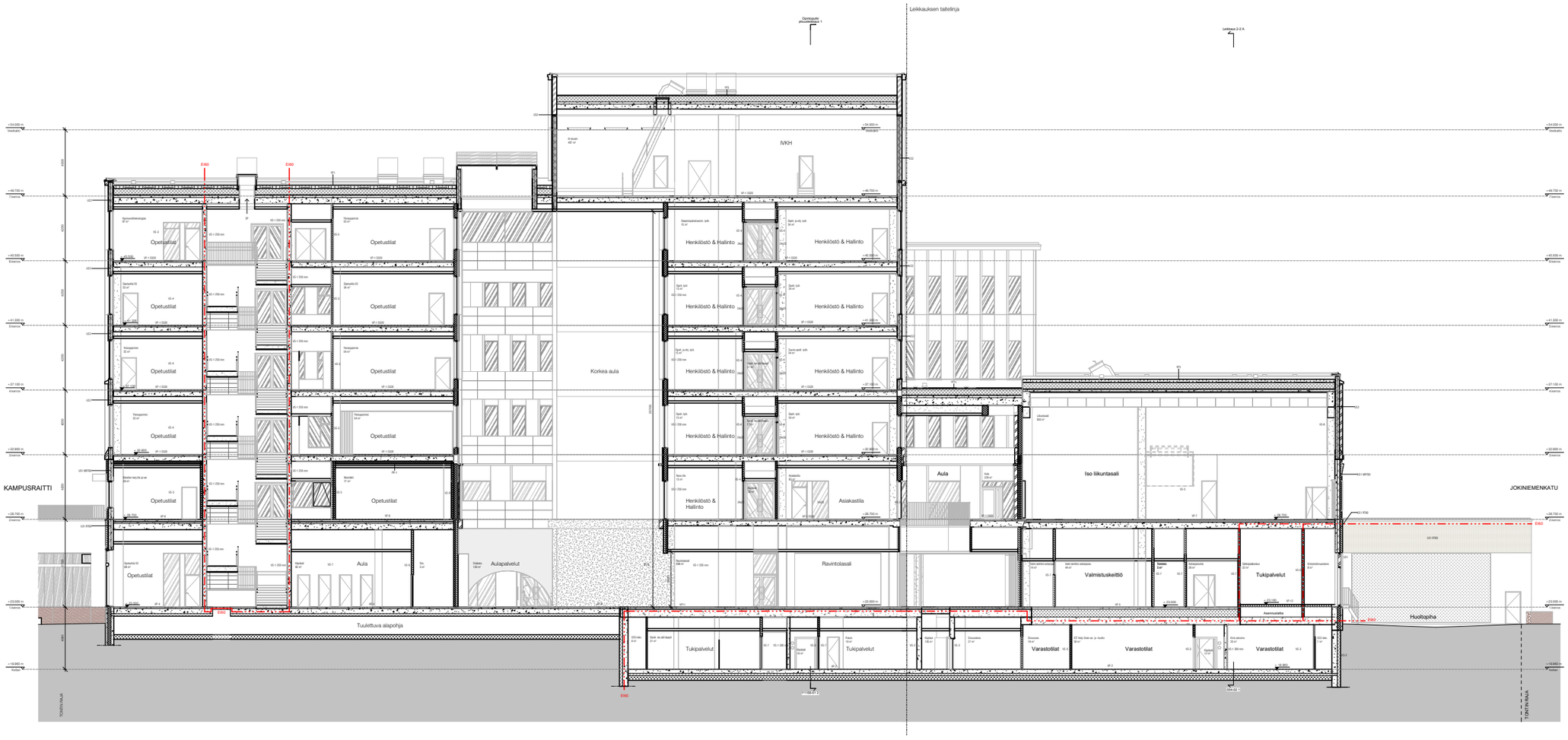


Opintoputki 2.kerros
1 : 200



Opintoputki asemapiirros
1 : 1000

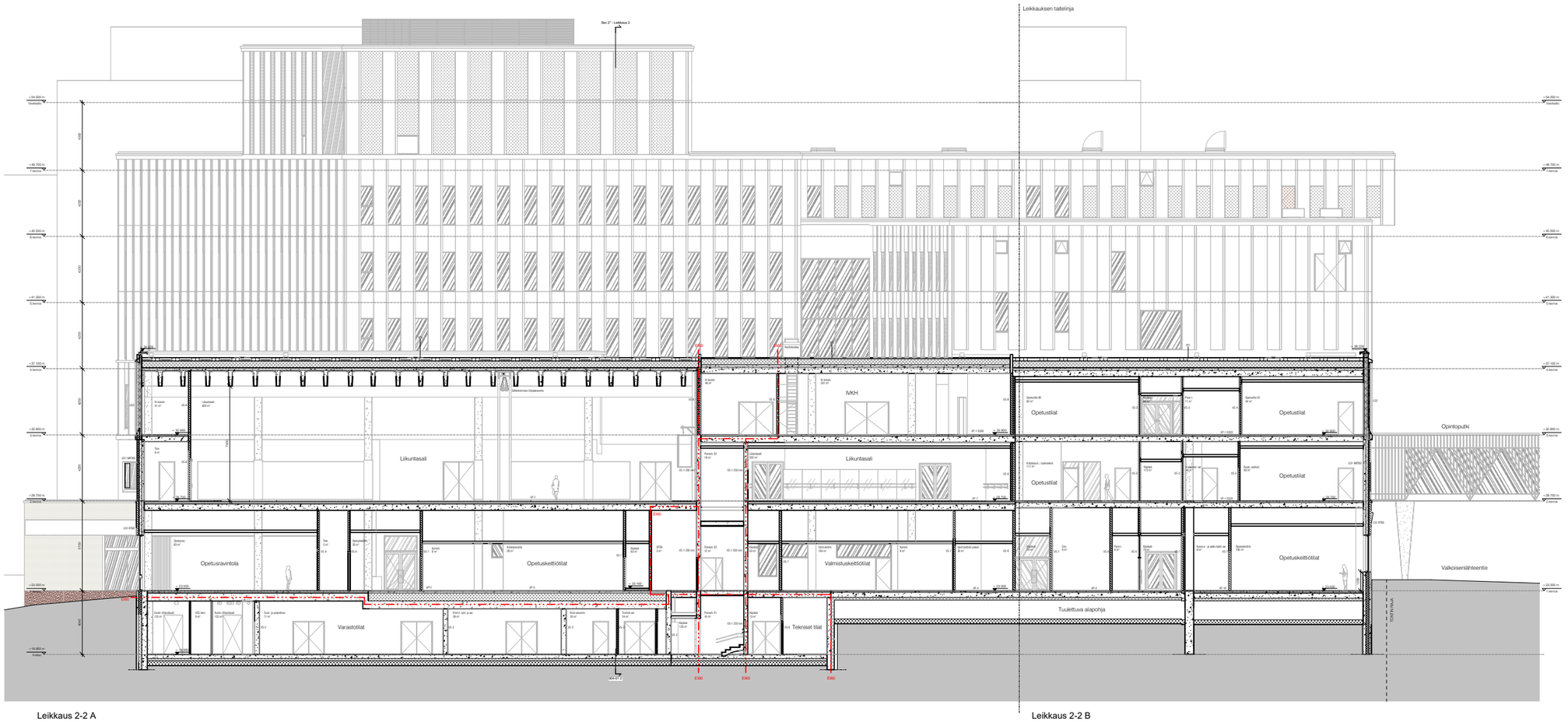
K.OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus			Luonnos	
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Opintoputki	1:100, 1:200, 1:1000
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ			KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25			N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI			TIEDOSTO / MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM	
Rainer Mahlamäki				
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS		SUUNNITTELIJALAJI	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA			**ARK**	**Y1156-01-Y**
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi	



K-OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
62	62001	2	LP-092-2024-06144
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUKSET	JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Pääpiirustukset	
RAKENNUSOSIEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Leikkaus 1-1	1:100
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			

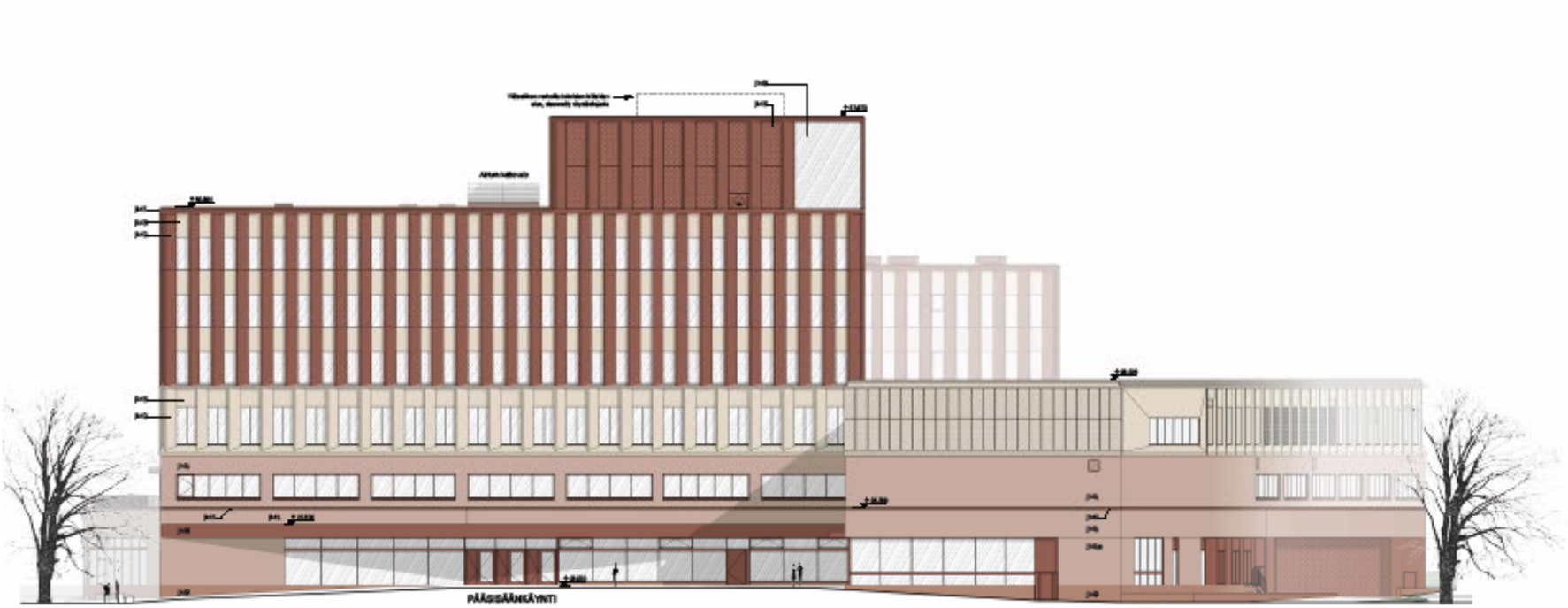
TASOKOORDINAATTIJÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	
ETRS-GK25		N2000	
SUUNNITTELIJAN NIMI		TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS / MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki			
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS	SUUNNITTELUVAIHE	PIIRUSTUSNRO
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	**ARK**	**004-01**

Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi


Leikkauksen taitelinja
Sec 3" - Leikkaus 2
+54 000 m
Yläpalkki
+49 700 m
7 kerros
+45 500 m
6 kerros
+41 300 m
5 kerros
+37 100 m
4 kerros
+32 900 m
3 kerros
+28 700 m
2 kerros
+23 000 m
1 kerros
+18 900 m
Kellari
4000
4200
4200
4200
4800
3700
4600
Liikuntasali
Opetusravintola
Varastotilat
Opetuskeittiötilat
Liikuntasali
IVKH
Valmistuskeittiötilat
Tekniset tilat
Opetustilat
Opetustilat
Opetustilat
Opetustilat
Opetuskeittiötilat
Opintoputki
Valkoisenlähteentie
Tuulettuva alapohja
E460
E460
E460



Aluejulkisivu Jokiniemenkadun suuntaan

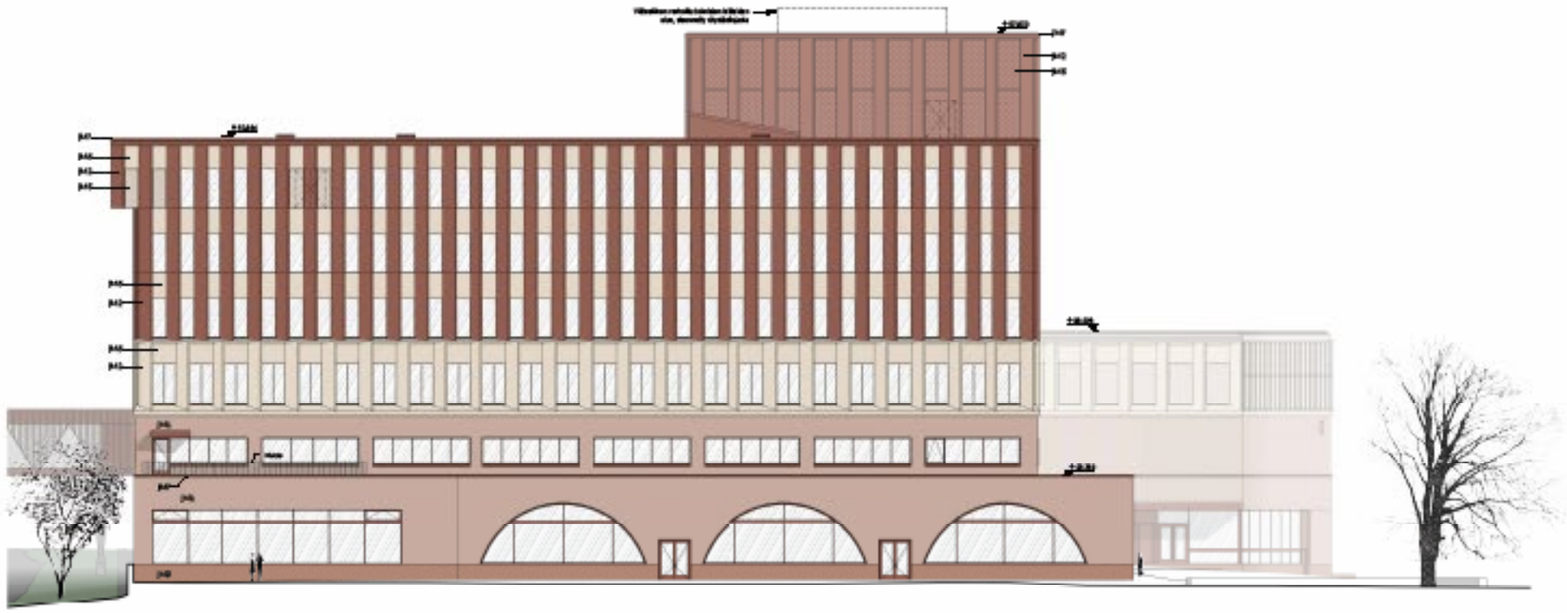


Julkisivu etelään
1 : 200

JM1 Peltisäleverhous III
JM1e Peltisäleverhous III, erikoislevyste
JM2 Julkisivun vaihdillut metallipilarit ja -palkit
JM3 Julkisivun metalliverhoilut
JM4 Julkisivun metalliaurausverhoilu
JM5 Muu metalliverhous
JM6 Vedettyverkko kehyksessä tai sillelläö
JM7 Vesipeltykset
JM8 Valonsallson tai taustavalaistu sälöläpinelty lasi
JM9 Luonnonkivi tai hiolty väribetonielementti

Lasi

62	62001	2	LP-092-2024-00144
Uudisrakennus			Pääpiirustukset
Tikkurilan Osaamiskampus, korttelit 1			Julkisivu etelään — 1:200
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			
6TRS-0425			H300
Rainer Mahlamäki			
Kalvi Rönkä, arkkitehti SAFA	14.4.2026	ARK	005-01
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			

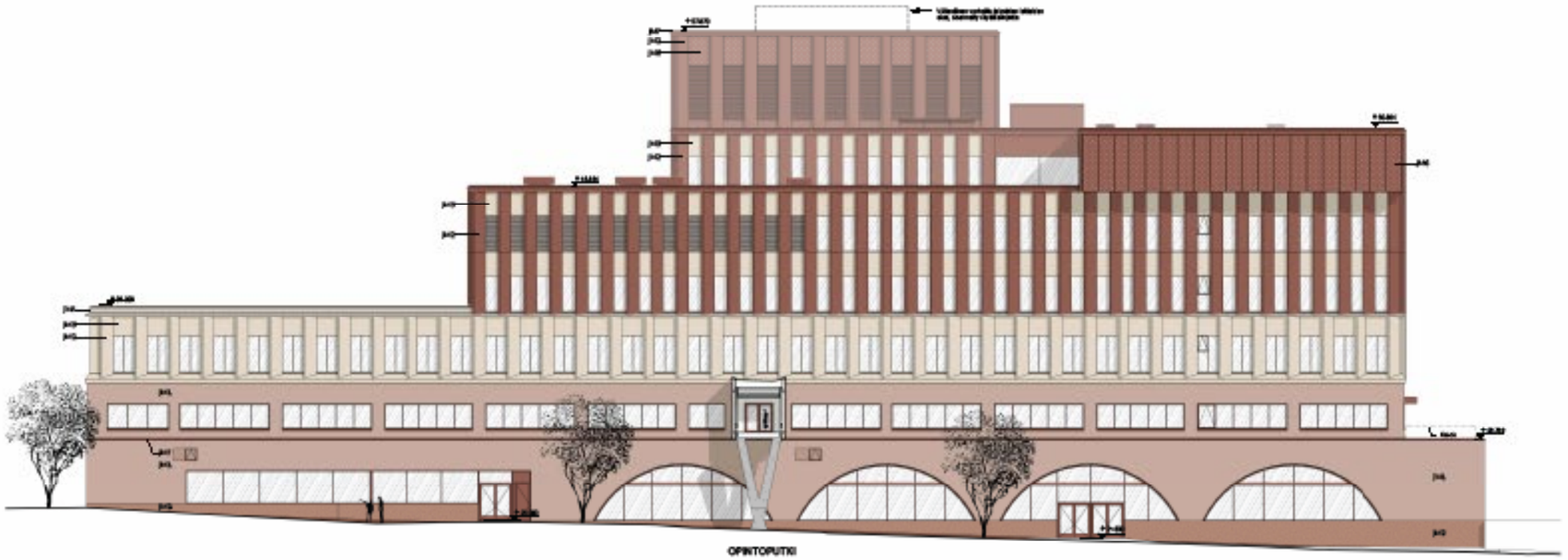


Julkisivu länteen
1 : 200

JM1 Peltisaumarakilu IIII
JM1a Peltisaumarakilu IIII, erikoisladonta
JM2 Julkisivun verhoilut metallipilarit ja -palkit
JM3 Julkisivun metallilevyverhoilut
JM4 Julkisivun metallikasuunavetoiku
JM5 Muu metalliverhous
JM6 Vedellyvetäkö kahylaseesti tai ollaliköö
JM7 Vesipeltikset
JM8 Valonsalvos tai taustavalaistu valkiöpalvelku levi
JM9 Luonnonkivi tai hiotku väribetonielokset

Lasi

02	62001	2	LP-092-2024-00144
Uudisrakennus			Pääpiirustukset
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1			Julkisivu länteen 1:200
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			
ETRS-tm35			H2000
Rainer Mahlamäki			
Kaisi Rönkä, asiddetsi SAFA	14.4.2026		ARK 005-02
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			TEHTAANKATU 28 A 00810 HELSINKI +358 10 216 4200

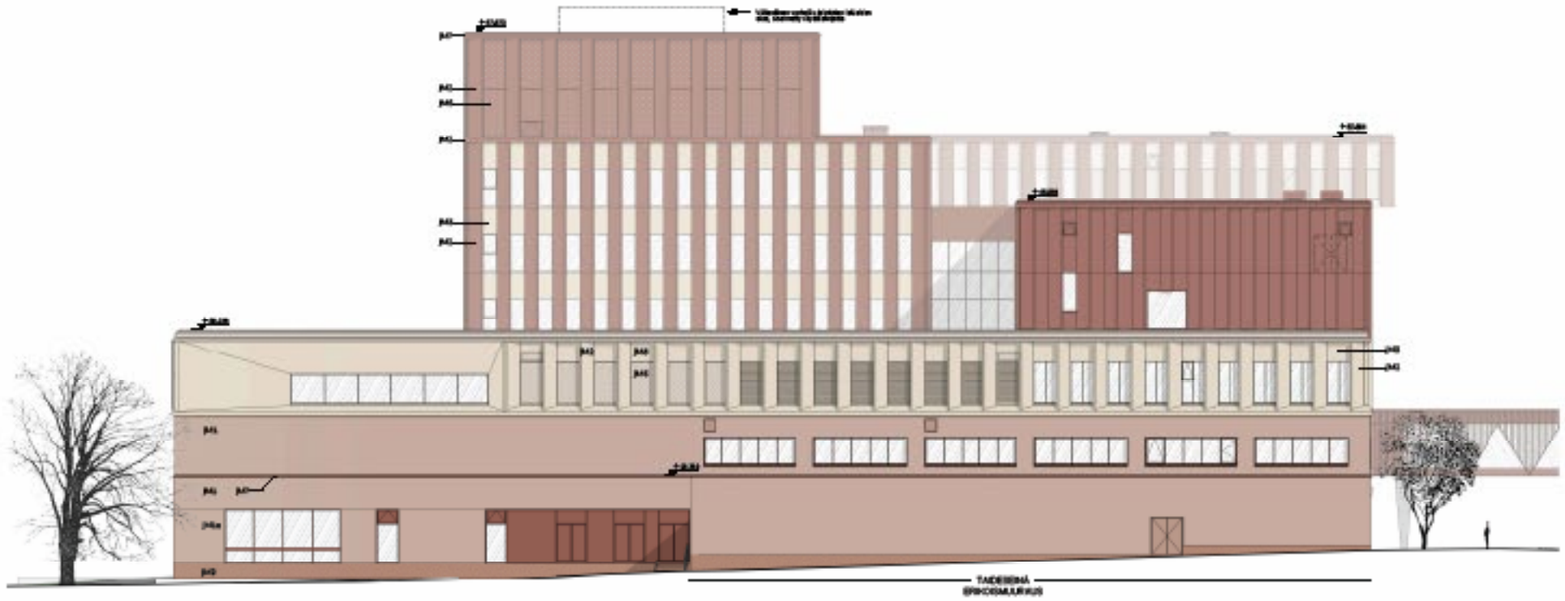


Julkisivu pohjoiseen
1 : 200

JM1 Paikallamuurattu tiili
JM1a Paikallamuurattu tiili, erikoisladonta
JM2 Julkisivun verhoilut metallipinnit ja -palkit
JM3 Julkisivun metallilevyverhoilut
JM4 Julkisivun metallisuuravevhoilu
JM5 Muu metalliverhous
JM6 Vedetty-verkko kehyksessä tai sälerikkö
JM7 Verkpellityöt
JM8 Valonsiirtimet tai laustavalaistu sälerikkopalmetku levi
JM9 Luonnonkivi tai hiottu väribetonihoidolla

Lasi

02	02001	2	LP-092-2024-00144
Lisäselvitys			Pääpiirustukset
Tikkurilan Osaamiskampus, korttelit 1			Julkisivu pohjoiseen 1:200
Jokiniementie 1, 01370 Vantaa			
ETRS-tm35			N2000
Rainer Mahlamäki			
Kati Rönkä, asiantunt SAFA	Päiväys 14.4.2026		ARK 005-03
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			

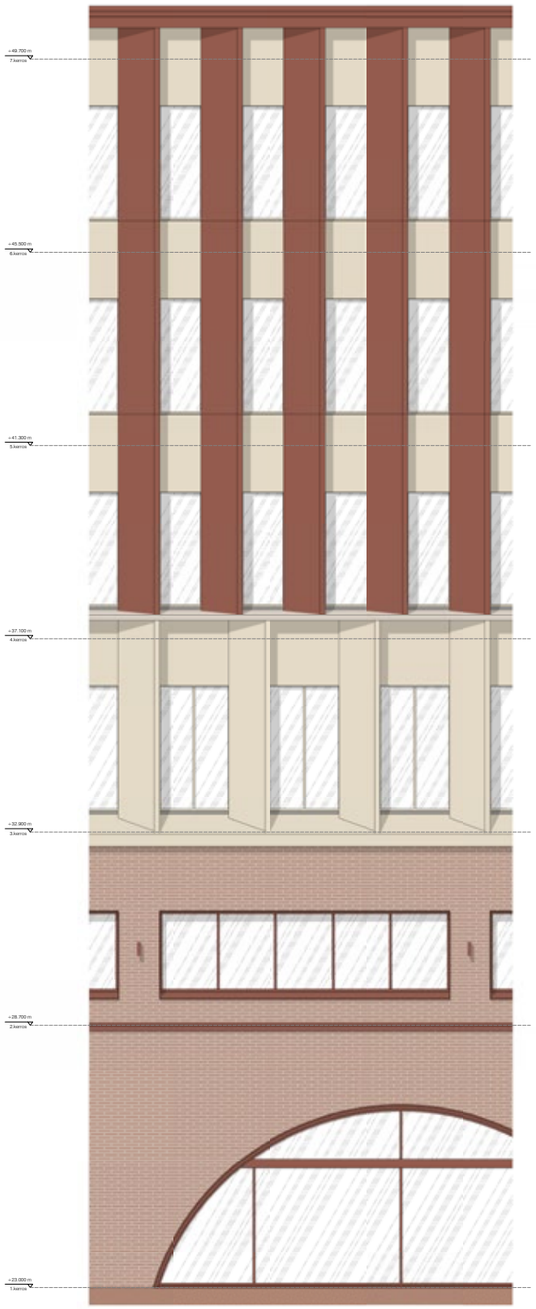


Julkisivu itään
1 : 200

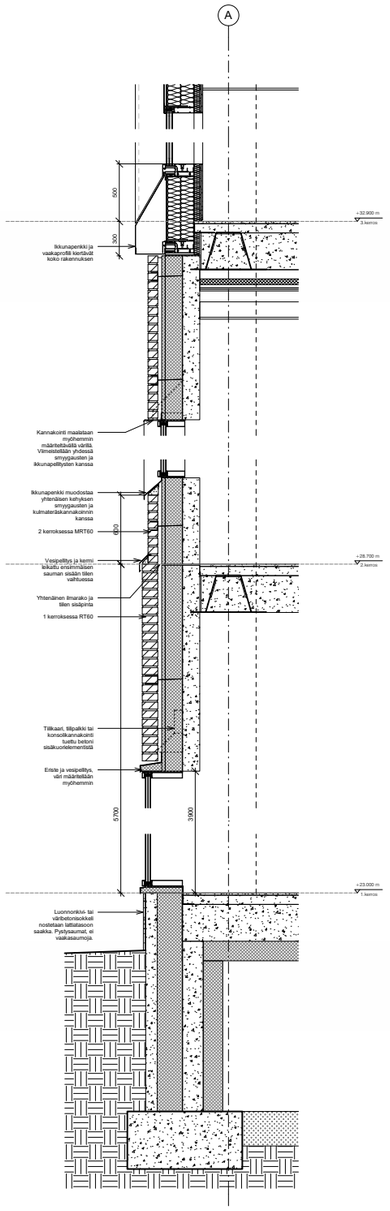
JM1 Paikallamuurattu tiili
JM1a Paikallamuurattu tiili, erikoislaatoista
JM2 Julkisivun verhoilut metallipilarit ja -palkit
JM3 Julkisivun metalliverhoilut
JM4 Julkisivun metallikuvavaraholla
JM5 Muu metalliverhous
JM6 Vedellä varikko kehyksessä tai ollelikö
JM7 Vesipeltikset
JM8 Valaisinhuon tai taustavalaistu sälökpalmella levi
JM9 Luonnonkivi tai hiotu väribetonilaoidell

Lasi

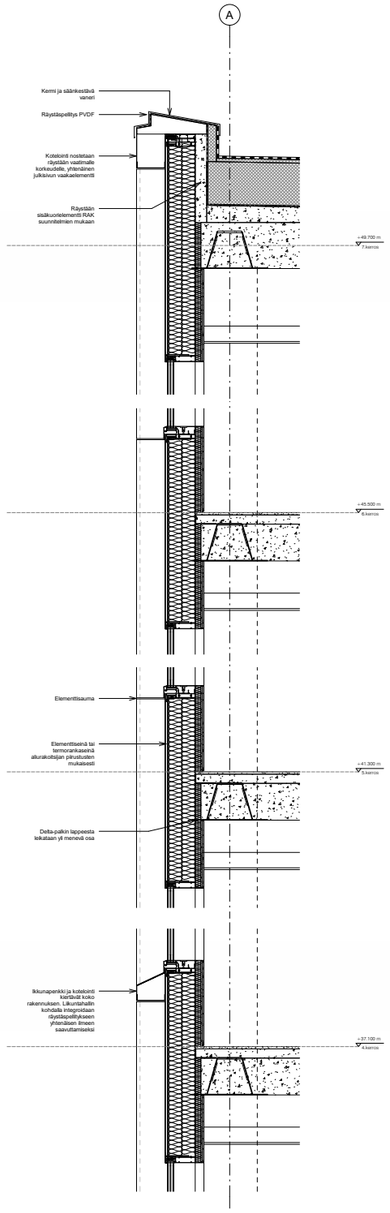
02	02001	2	LP-092-2024-08144
Lisärakennus			Pääpiirustukset
Tikkurilan Osaamiskampus, korttelI 1			Julkisivu itään 1:200
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa			
ETRS-tm35			N2000
Rainer Mahlamäki			
Kaisi Rönkä, asiantunt SAFA	14.4.2026	ARK	005-94
Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit			



Julkisivuote länteen
1 : 50

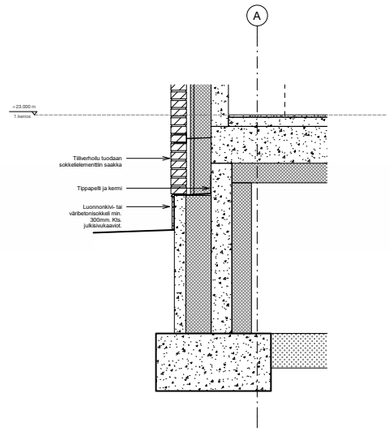


Julkisivuleikkaus länsijulkisivu (1/2)
1 : 20



Julkisivuleikkaus länsijulkisivu (2/2)
1 : 20

Julkisivuprofiili tasokuva
1 : 20



Julkisivuleikkaus tiilisokkeli
1 : 20

ALUSTAVA 7.4.2026

K.OSA	KORTTELITILA	TONTTI	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
62	62001	2	LP-092-2024-06144	
RAKENNUSTOIMENPIDE		PIIRUSTUSLAJI		JUOKSEVA NRO
Uudisrakennus		Luonnos		
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ		MITTAKAAVAT
Tikkurilan Osaamiskampus, kortteli 1		Julkisivuote ja -leikkaus 1		1:20, 1:50
Jokiniemenkatu 1, 01370 Vantaa				

TASOSIDONNAT/JÄRJESTELMÄ		KORKEUSJÄRJESTELMÄ		
ETRS-GK25		N2000		
SUUNNITTELIJAN NIMI		TIEDOSTO	MUUTOSTUNNUS	MUUTOSPVM
Rainer Mahlamäki				
YHTEYSHENKILÖ	PÄIVÄYS	SUUNNITTELIJALA	PIIRUSTUSNRO	
Katri Rönkä, arkkitehti SAFA		**ARK**	**Y1241-100**	

Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit TEHTAANKATU 29 A 00150 HELSINKI +358 10 315 4300 www.lma.fi



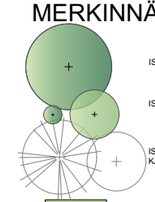
KASVILUETTELO

kasvilaji		taimikoko	istutusväli
puut			
APL	Acer platanoides, **metsävaahtera**	rym 16-18	
SBI	Sorbus 'Birgitta', **birgitanpihlaja**	rym 10-12	
SDO	Sorbus 'Dodong', **tuurenpihlaja**	rym 10-12	
SHY	Sorbus hybrida, **suomenpihlaja**	rym 10-12	
PSY	Pinus sylvestris, **mänty**	200-250	
pensaat			
HrhP	Hippophae rhamnoides 'Pertsik, **tyrni**	astia 3L	100x100
HrhS	Hippophae rhamnoides 'Sauli', **tyrni**	astia 3L	100x100
LcaK	Lonicera caerulea var. Kamtschatica, **makeasinikuusama**	astia 3L	50x50
JcoN	Juniperus communis 'Norrback', **pilarikataja**	60-80	100x100
luonnonperennat			
Ami	Achillea millefolium, **siankärsämö**		
Dde	Dianthus deltoides, **ketoneilikka**		
Fve	Fragaria vesca, **ahomansikka**		
Lvu	Leucanthemum vulgare,**päivänkakkara**		
Tse	Thymus serphyllum, **kangasajuruoho**		
Vtr	Viola tricolor, **keto-orvokki**		
Vvu	Viscaria vulgaris, **mäkitervakko**		
luonnonperennat	**hulevesipainanteeseen**		
Gri	Geum rivale, **ojakellukka**		
Lvu	Leucanthemum vulgare,**päivänkakkara**		
Lsa	Lythrum salicaria, **rantakukka**		
Pca	Polemoniun caeruleum, **lehtosinilatva**		
Rac	Ranunculus acris, **niittyleinikki**		
Spr	Succisa pratensis, **purtojuuri**		
köynnökset			
Pqu	Parthenocissus quiquefolia, **imukärhivilliviini**		

VÄLINEET JA VARUSTEET

PE	PENKKI
RO	ROSKAKORI
LT	LIPPUTANKO varusteineen
	PYLVÄSVALAISIN

MERKINNÄT



ISTUTETTAVA SUURI LEHTI- TAI HAVUPUU

ISTUTETTAVA PIKKUPUU JA SUURI PENSAS

ISTUTETTAVA HAVU- JA LEHTIPUU KAMPUSAUKIOLLA

ISTUTETTAVA PENSAS- TAI PERENNA-ALUE

ISTUTETTAVAT KÖYNNÖKSET

KUIVAN KEDON KASVILLISUUS

HULEVESIKASVIT

KASVIKATTO, niitty / ketokasvillisuus

KASVIKATTO, maksaruoho

HUOLTOPIHAN ASFALTTI

GRANIITTIKIVEYS

GRANIITIKIVEYS, RAIDAT 3 KIVEN LEVYISET

GRANIITIKIVEYS KUTEN KAMPUSRAITILLA

HUOMIOKIVEYS, graniittinoppakivi

KENTTÄKIVI

RK — GRANIITTIREUNAKIVI

MUURIT JA AIDAT, ARK-suunnitelman mukaan

+21.50 — SUUNNITELTU MAANPINNAN KORKO JA KORKEUSKÄYRÄ

SVK — SADEVESIKAIVO, uusi

OSOITE JOKINIEMENKATU 1, 01380 VANTAA	K.OSA	KORTTELI	TONTTI ETRS-GK25 N2000
RAKENNUSKOHDE TIKKURILAN OSAAMISKAMPUS	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ PIHAN YLEISSUUNNITELMA		MITTAKAAVA 1:200
piha- ja puistosuunnittelu hanna hentinen Bulevardi 3 B 22, 00120 Helsinki, p. 050 528 1105 hanna.hentinen@maisematiimi.fi, www.maisematiimi.fi			PÄIVÄMÄÄRÄ 26.3.2026 PIIRUSTUKSEN ARK.NUMERO MAS 455-001

TOK1-28 Tikkurilan osaamiskampus kortteli 1

Yksi 7-kerroksinen opetusrakennus, uudisrakennus, jossa kellari sekä katualueen yli kulkeva ylikulkusilta. Samalla haetaan lupaa aloittaa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta pohja- ja perustustöiden kaivuutyöt.

Asemakaava lainvoimainen 2023, alueen käyttötarkoituson Y-Yleisten rakennusten korttelialue, rakennusoikeus tontilla on 35 000 k-m2

RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄN HANKKEELLE ASETTAMAT TAVOITTEET
Tavoitteena on tilojen muuntojoustavuus.Rakennus on useamman käyttäjätahon opetuskäytössä, osa tiloista on yhteiskäyttöisiä. Rakennuksen talotekniikka- ja rakenneratkaisut mahdollistavat myöhemmin tehtävää tilojen uudelleen jakamista ilman suuria purku- ja rakennustöitä.
Rakennuksen käyttöikä: kantava runko 100v, julkisivu ja täydentävät rakenteet 50v. Rakennusmateriaalit ovat tavanomaisia joten korjattavuus on helppoa.
Suunnittelun ja rakentamisen aikana käytetään Kuivaketju 10-järjestelmää. Projektille on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.
Energiatehokkuus, hiilineutraalisuus, kiertotalous
Energiatehokkuusluokka A, hiilijalanjälkitavoite max. 16kg

YMPÄRISTÖÖN SOVELTUVUUS JA KAUPUNKIKUVA
Rakennus rakennetaan tontille, jolla ei ole purettavia rakennuksia. Tontin alueella on tehty maanvaihtoja.Tontin käyttö noudattelee asemaakaavaa vähäisin poikkeamin, ks. kuvauksen loppuosa. Hankkeen arkkitehtonisen ja kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteina ovat asemakaava ja kaavan pohjaksi laadittu viitesuunnitelma. Viereisillä naapuritonteilla uudella kaava-alueella ei ole vielä rakennuksia. Jokiniemenkadun vastakkaisella puolella on 3-5 kerroksinen asuinkerrostalo.
Rakennuspaikan ja ympäristön rakennustekniset lähtökohdat
Lähtökohdat on esitetty pohjatutkimuksessa ja perustamistapalausunnossa. Maanpinnan korkeus vaihtelee tontin koilliskulmalta korkeimmillaan +23.870 laskien kaakkoiskulmaan tonttia korkoon +21.250 ja luoteisnurkkaan tonttia korkoon + 20.120
Hanke on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnalle 13.2.2025, puoltava lausunto on lupahakemuksen liitteenä. Hanketta on esitelty kaupunkikuva-arkkitehdille sekä lupa-arkkitehdille tämän jälkeen muuttuneilta osin. Hankkeelle on haettu lentoesteselvityksestä lausunto Finnavialta, joka antanut lentoesteselvityksen: ei vaikutuksia Finavian lentoasemien EASA:n mukaisiin korkeusrajoituspintoihin. Hankkeelle on haettu lentoesteselvityksestä lausunto Fintraffic Lennonvarmistukselta, joka antanut lentoesteselvityksen: ei vaikutuksia Fintraffic ANS ylläpitämiin mittarilentomenetelmiin lähtömenetelmien tai julkaistujen minimikorkeuksien kanssa.

Rakennussuunnittelutehtävän ja pääsuunnittelutehtävän vaativuus perusteluineen
Poikkeuksellisen vaativa Perusteluna Topten 2.2. taulukossa maakunnallisesti merkittävän, vaativiin käyttötarkoituksiin, vaaitivalle käyttäjäryhmälle suunniteltava rakennus, jossa on vaativat tekniset ratkaisut.

HANKEKUVAUS
Rakennus 001, Lukio, ammattiopisto, aikuisopisto, musiikkiopisto, liikuntahalli ja ravintola, pääkäyttötarkoitus on opetusrakennus. Opetustilat, liikuntatilat ja ravintolatilat sijaitsevat kerroksissa 1-6. Kellarikerroksessa on sosiaalitiloja, varastoja, siivouskeskus, kiinteistönhuollon tilat, kuntosali sekä tekniset tilat. Pääaulan keskustila toimii koko rakennuksen pääkulkureittinä ja kohtaamispaikkana, johon keskitetään rakennuksen sisäinen liikenne. Runkoporrashuoneet toimivat käyttö- ja poistumisportaina. Kellariin maantasosta johtava sortumankestävä porras sekä ison liikuntasalin eteläpäädyn porras ovat vain poistumiskäyttöön.

Kokoontumistiloja ovat 1. kerroksen ravintola- aula- kabinetti ja opinporrastila sekä 2. kerroksen liikuntatilat ja niihin liittyvä aulatila. 1. ja 2. kerroksessa on avoimia palveluita myös koulun ulkopuolisille käyttäjille; mm. ravintola-, kahvila- ja salonkipalveluita.
Osa opetustiloista ja työskentelytiloista on epäsuoran luonnonvalon varassa. Korkeaan keskiaulaan johdetaan luonnonvaloa suurien lasipintojen kautta kolmelta eri sivulta.
Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusmassa sisällä kerroksissa 3, 5 ja 6. 7-kerroksen iv-konehuone toimii omana kerroksenaan. Rakennuksessa järjestetään opetusta klo 8-22 viikon jokaisena päivänä.

Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat punertava julkisivutiili 1-2 kerroksessa, punertavaksi ja vaaleaksi maalattu kolmiulotteinen metalliverhous 3-7 kerroksessa, lasi ja läpivärjätty betonisokkeli.. Katoksissa materiaalina maalattu alumiinilevy.
Kattopinnat ovat tasakattoja. Osa vesikatoista on viherkattoja, pidättävällä viherkattorakenteelle, niittykattoa.
Aurinkopaneelialueilla on bitumikermikate. Osassa bitumikermikatteita on singelipäällyste.
2. kerroksen puutarhaopetuksen kattoterassilla on komposiittiterassiverhous kumibitumikatteen päällä.

Matkapuhelimien ja Virve kuuluvuus talon sisällä. Mikäli tarvetta rakennetaan tarpeen mukainen sisäantennijärjestelmä.

Kerrosalan käyttö lisäkerrosaloineen rakennuskohtaisesti eriteltynä

o	Kokonaisala	25203 m2
o	Lisäkerrosala	4031 m2
o	kuilut ja hormit	480 m2
o	tekniset tilat	2042 m2
o	US yli 250 mm, VS 200 mm	315 m2
Muu ala		
o	muu ala	195 m2
o	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala	20977 kem2
o	Jäljelle jäävä kerrosala	14023 kem2

Väestönsuojat sijaitsevat kellarikerroksessa. Rakennuksessa on 6 kpl 148,5m2 suojatilan väestönsuojia.
Laskennallinen väestönsuojapaikkojen määrä on 1188 kpl. Suojahuoneita on 2 kpl/väestönsuoja. Väestönsuojat toimivat rauhanaikana sosiaalitiloina, varastotiloina, siivouskeskuksena ja kuntosalina.

PARVEKKEET JA TERASSIT
2. kerroksessa rakennuksen länsipuolella on kattoterassi puurtarha-alan opetustilan yhteydessä.
Virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet sekä leikkialueet
Pääsisäänkäynnin yhteydessä on oleskelualuetta, jossa kiinteät penkit

ULKOALUEET
Ajo huoltopihalle oman liittymän kautta suoraan Jokiniemenkadulta idästä. Pääsisäänkäynnin yhteydessä olevalle LE-mitoitetulle saattopaikalle ajo Jokiniemenkadulta tontin kivetyn piha-alueen kautta. Jalankulkijat pääsevät esteettömästi kampusaukiolta ja kampusraitilta pääsisäänkäyntialueelle.

Tontille on tehty istutussuunnitelma, joka noudattelee koko kampusalueen viheralueiden teemoja. Suojeltavaa puustoa tai suojeltavia alueita ei ole.
Rakennuksen itäreunalla huoltopihan yhteydessä huoltopiha rajataan matalalla tukimuurilla tontin rajan suuntaisesti, huoltopihan maanpintataso on eri tasossa viereisen katualueen kanssa.

Hulevedet ohjataan maanpinnan muotoilulla pääosin tontille. Vähäisillä alueilla (lännessä Kampusraitille) pintavesiä ohjautuu kevyen liikenteen alueelle, jotta poistumiskäyntialueiden esteettömyys voidaan toteuttaa. Suunnittelussa on varauduttu perusvesipumppaamoon rakennuksen eteläpuolella. Hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesiä jakautuu pidättäville viherkattopinnoille, rakennuksen maantason viheralueille ja maanalaisin viivytysputkistoihin ennen purkautumista kaupungin verkkoon.

Perusvesipumppaamon ja jätevesipumppaamon alla on pohjalaatat. Jätevesipumppaamolla on lisäksi ponttiseinät.
Sisäänkäyntien yhteydessä on siirtymälaatat.

JÄTTEIDEN KÄSITTELY
Lastauslaiturilla on jätetila, jossa siirrettävät jäteastiat. Lisäksi lastauslaiturilla kylmäelementeistä toteutettu biojätetila. Huoltopihan yhteydessä varaukset kahdelle slim-malliselle jätepuristimelle ja pahvipaalaimelle.

ESTEETTÖMYYS
Pääsisäänkäynti on hyvin valaistu, katettu ja esteetön, Pääsisäänkäynnin yhteydessä on automaattiovi. Rakennuksessa on esteettömyyssäädöksien mukaiset hissit, jotka palvelevat kaikkia kerroksia. Sisäisen liikenteen portaat ovat julkisen tilan mitoitusohjeen mukaisia.
Katsomo-opinportaan etuosassa on tilaa pyörätuoleille. Opinportaan alaosa, näyttämö ja osat ilmaisutaidon opetustilasta, liikuntatiloista ja aulan ravintolasta varusttaan kiinteällä induktiosilmukalla. Lisäksi kiinteä induktiosilmukka on aulapalveluissa ja musiikinopetustiloissa.
LE-mitoitettu saattopaikka on osoitettu pääsisäänkäynnin eteen. Rakennus varustetaan opastejärjestelmällä, jossa huomioidaan esteettömyyden näkökohdat. Esteettömyysselvitys esitelty vammaisneuvostolle 30.1.2025 ja 24.3.2026. neuvoston lausunnon pohjalta on muutettu mm. saattopaikan sijoitus pääsisäänkäynnin eteen.

PALOTURVALLISUUS
Ei vaikutuksia rajan ylitse.

SIJOITUSLUVAT
Rakennukseen liittyvälle opintoputkelle haetaan sijoituslupa.

MUIDEN VIRANOMAISTEN PÄÄTÖKSET, LAUSUNNOT JA TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
KKNK 13.2.2024, puoltava lausunto
Tekninen ennakkoneuvottelu 26.1.2026
Vammaisneuvosto 24.3.2026
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa 19.3.2026
Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu 1.4.2026
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa 19.3.2026
Liikennesuunnittelu/Kapu 25.3.2026
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen 19.3.2026
Vantaan Energia 20.3.2026
Vihertehokkuuden tarkistus 30.3.2026
YHT Lasusunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa 24.3.2026
Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu 13.4.2026
Liikennesuunnittelu/Kapu 8.4.2026

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Pyydetään, että rakennuslupaviranomainen hoitaa naapurikuulemiset.

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT
Autopysäköinti järjestetään naapurikorttelin pysäköintitalossa kaupunginhallituksessa hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisesti.
Polkupyöräpysäköinti järjestetään naapurikorttelin pysäköintitaloon
Mopopaikat järjestetään Tikkurilan lukion nykyiselle pysäköintialueelle.
Edellä mainittujen pysäköintien väliaikaisjärjestelyt järjestetään kortteli 62003 väliaikaiselle pysäköintikentälle ennen pysäköintitalon valmistumista.
Rakennukseen liittyvä opintoputki -niminen silta sijoitetaan katualueelle Valkoisenlähteentielle erilliselle sijoitusluvalla ja mikäli Tikkurilan lukion tontille ulottuvat maanalaiset rakenteet ja sisäänkäyntikatos edellyttävät rasitesopimuksia, nämä tehdään ennen rakennuksen käyttöönottoa.
Oppilaitosrakennuksesta Jokiniemenkadulle sijoittuvista kunnallistekniikan syöttölinjoista tehdään rasitesopimukset ennen rakennuksen käyttöönottoa.

VÄHÄISET POIKKEAMAT PERUSTELUINEEN
Katutasokerroksen kerroskorkeus 5700mm kaavamerkintävaatimuksen 6000mm sijaan. Perustelu: Rakennuksen julkisivun tiiliverhous nousee 3. kerroksen lattiatasoon asti eli korkeammalle kuin kaavan edellyttämä katutasokerroksen korkeus. Katutasokerroksen lattiakorko on tontin etelä- ja länsireunalla korkeammalla kuin katutasokorot.

Ylikulkusillan tasonvaihtorakennuksen ulkoseinä ulottuu 950mm ohjeellisen sijoitusalueen ulkopuolelle katualueella. Perustelu: varsinainen ylikulkusilta sijaitsee ohjeelliselle alueelle, esteetön hissimitoitus sekä julkitilan porrasmitoitusratkaisu kasvattaa rakennuksen pinta-alaa ohjeellisen alueen yli.

Palo-osastointi; osittain toiminnalliseen mitoitukseen perustuva palo-osastointi.

Väestönsuojan mitoitusohjeena on Pelastustoimen määräys kerrosalaan sidotusta suojapinta-alasta; 135m2 suojapinta-alaa kutakin 3400kem2 kohti. Suojat toteutetaan useana S1-luokan suojana yhden suuren S2-luokan suojan sijaan. Poiketen ohjeista suojaryhmäkoko on suurempi kuin 270m2 ja suojaryhmien etäisyys on vähemmän kuin 20m.
Perustelu: Pelastuslaissa on säädetty, ettei väestönsuojan rakentaminen saa tulla kohtuuttoman kalliiksi rakennuksen kokonaiskustannuksiin nähden. Kohtuuttomuuden rajana on pidetty lain perustelujen mukaan 4% rakentamiskustannuksista. Lasketun kustannusarvion mukaan S2-luokan suojan kustannukset olivat suuruudeltaan n. 4,8% rakennuskustannuksista.
S1-luokan suojaryhmäkoko on 10% suurempi. Pelastustoimen määräysten laskentaohjeen mukaisesti tulisi rakentaa n. 6,2 suojaa. Kun jakojäännös on enintään 0,3 -> voi suojien enimmäiskokoa kasvattaa 15%.
Suojaryhmien 20m ohjeiden mukainen etäisyys edellyttäisi huomattavasti laajempaa kellaritilaa haastaviin olosuhteisiin nostaen VSS:n rakennuskustannuksia. Suurempaan kellariin ei ole sijoittaa tilaohjelmaan sopivia tiloja. Suojaryhmien lyhyempää etäisyyttä on kompensoitu yläpuolisen rakenteen kovemman luokan suojapainerakenteella.

Rakennuksen pohjoissivulla 6. kerroksessa oleva IV-konehuoneen raitisilmakammio toteutetaan ulokkeena, joka ulottuu 500mm tontin rajan yli Valkoisenlähteentien katualueen vihervyöhykkeelle. Asemakaavassa määritetään, että rakennuksen ulkoseinän tulee olla vähintään 1000mm sisennettynä tontin rajasta, mutta Vantaan kaupungin rakennussäännöt, kohdassa 6§ Tontin rajan ylittäminen katu- tai muulle yleiselle alueelle sallii ulokkeen rakentamisen tontin ulkopuolelle, kun vapaa alikulkukorkeus on vähintään 3,2m.

13 **Rakentamislupahakemus: Oy KHW FREEZE Ab, kaksikerroksisen pakkasvaraston rakentaminen, Viinikankaari 9, Viinikkala, LP-092-2025-05563**

VD/1053/10.03.00.03/2026

RM/TT

Rakennetaan kaksikerroksinen pakkasvarasto. Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päättää myöntää liitteenä olevan rakentamisluvan LP-092-2025-05563 sekä rakennustöiden aloittamisoikeuden vakuutta vastaan ennen luvan lainvoimaisuutta lupapäätöksessä annetuin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liitteet:
- päätösesitys
- esittelyaineisto

Täytäntöönpano: ote
- hakija
- huomautuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: 21. Rakentamislupa sijoittamislupa

Lupatunnus	LP-092-2025-05563
Kiinteistötunnus	92-41-3-5
Kiinteistön osoite	Viinikankaari 9
Pinta-ala	2.1499 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T = Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Oy KHW FREEZE Ab

Toimenpide

Rakennetaan kaksikerroksinen pakkasvarasto. Samalla haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen 4227 K-m2 kokoinen pakastevarastorakennus, joka sijoittuu purettavan kylmän katosrakennuksen paikalle. Katoksen purkamiselle on haettu erillinen lupa (LP-092-2025-05811).

Haetaan vakuudella aloittamista perustusten tekoa varten, koska hankkeen teknisen toteutuksen takia ulkovaipan rakenteiden tiivistykset tulee saattaa päätökseen ennen syyskuun kylmiä kelejä.

Kaupunkikuva-arkkitehti on lausunnossaan puoltanut hanketta.

Rakennus sijoittuu tontin luoteisnurkalle, Viinikankaaren varrelle. Alue on leimallisesti teollisuus- ja varastoaluetta, jonka rakennuskanta on uusiutumassa. Hankkeeseen ryhtyvällä on alueella yli 40 000 m2 lämpösäädeltyjen tilojen varastorakennukset. Rakennukseen sijoittuu n. 2838 m2 (vapaakorkeus 15.5 metriä) pakastevarasto ja n. 535 m2 matalampi pakastevarasto (vapaakorkeus 7 metriä) sekä niitä palveleva vastaanotto- ja lähettämötila aputiloineen. Matalaan osaan sijoittuu lisäksi n. 150 m2 henkilökunnan tauko-, pukuhuone ja toimistotiloja (kahteen kerrokseen). Kaikki tilat ovat henkilökuntatiloja lukuunottamatta lämpösäädeltyjä (+4 - -21 astetta). Rakennuksen kylmätekniikka johdetaan Viinikankaaren toisen puolen kiinteistöstä tekniikkasiltaa pitkin, ylittäen katutilan. Katutila on sopimuksella vuokrattu Vantaan kaupungilta.

Uudisrakennusta ei varusteta VSS-tilalla. VSS-vaade osoitetaan yhteiskäyttösopimuksella Viinikankaari 9 osoitteeseen samalle tontille. Tontilla olevassa väestönsuojassa on suojatilaa 34.9 m2 ja tila on mitoitettu 46 henkilölle. Nykyiset olevan VSS:n käyttäjät 26, uusia 10 = 36 henk. VSS-tilan riittävyydestä esitetty erillinen selvitys.

Rakennuksen kantavarunko, ala- ja yläpohja ovat teräsbetonirakenteisia. Julkisivut ovat teräsohutlevy pinnoitteisia elementtejä. Rakennuksen korkeus on n. 17 metriä. Rakennus toimii pakastevarastona, jonka sisälämpötila on -21 astetta, lukuun ottamatta lastaus- ja toimistotiloja. Rakennuksen lämpösäädeltyihin tiloihin ei tule ilmanvaihtoa. Toimistotilat varustetaan omalla iv-koneella.

Rakennus sijoittuu lentomelualueelle. Toimisto- ja taukotilojen osalta rakenteissa tullaan huomioimaan ulkopuolisen melun äänieristävyysvaatimukset.
Alueella ei ole havaittu pilaantuneita maa-aineksia ja mikäli niitä rakennusaikana havaitaan, tullaan ne käsittelemään määräyksien mukaisesti. Pohja- ja perustamisolosuhteet on selostettu tarkemmin GEO-suunnitelmissa.

Asemakaava osoittaa tontille 10749,5 m2 rakennusoikeuden, josta nykyisellään on käytetty 6667 m2.
Uuden rakennuksen kerrosala ja kokonaisala on 4031 m2.
Rakennuksen paikalta puretaan 2296 m2 katoshalli, jolloin tontilla käytetty kerrosala on 8482 m2. Purkulupa on myönnetty asiointitunnuksella LP-092-2025-05811.
Uudisrakennuksen toteutuksen jälkeen tontille jää 2267,5 m2.

Tontin käyttötarkoituksesta johtuen piha-alueet ovat pääasiallisesti asfaltoitua

liikennealuetta. Asemakaavamääräyksen mukaiset autopaikat on vähintään 89 kpl ja polkupyöräpaikat 20 kpl. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 90 kpl, joista 2 sähköauton latauspaikkoja ja 16 varataan sähköautojen latauspaikoiksi. Polkupyöräpaikkoja on 20 kpl.

Rakentamislain 111 § mukaista laadunvarmistussuunnitelmaa ei rakennussuunnittelun osalta edellytetä, koska säännösten ja määräysten mukaiseen lopputulokseen pääsemiseksi keskeisesti vaikuttavat seikat rakennussuunnittelun osalta on esitetty pääpiirustuksissa lupapäätöksen myöntämiseen mennessä.

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.

Hankkeen vaativuus: Erittäin vaativa

Rakennusoikeus: e = 0.5

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija	Erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	Erittäin vaativa
Kosteudenhallintakoordinaattori	Vaativa
LVI-suunnittelija	Vaativa
Pohjarakenteiden suunnittelija	Vaativa
RAK-rakennesuunnittelija	Erittäin vaativa
Paloturvallisuussuunnittelija	Vaativa
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
Kantavien rakenteiden suunnittelija	Erittäin vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Mikko Mika Sakari Juntura, arkkitehti
Rakennussuunnittelija	Mikko Mika Sakari Juntura, arkkitehti
Kosteudenhallintakoordinaattori	Masa Tapani Heiska, insinööri
LVI-suunnittelija	Kimmo Samuli Lahti, LVI-insinööri
Pohjarakenteiden suunnittelija	Tapio Antero Ranta-aho, diplomi-insinööri
RAK-rakennesuunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
Paloturvallisuussuunnittelija	Otto Aleksanteri Pohjola, insinööri
Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Ville Johannes Jurvansuu, diplomi-insinööri
Kantavien rakenteiden suunnittelija	Miikka Matias Kinnunen, rakennusinsinööri

Kerrosala	4293 m^2
Rakennusoikeudellinen kerrosala	4223 m^2
Tilavuus	64400 m^3
Rakennettava kokonaisala	4293 m^2

Autopaikat

RAK3: Pakastevarasto – 1042657786

Kiinteistön autopaikat	90

Poikkeamiset

Poikkeaminen:

1) Poiketaan rakentamalla kylmätekniikan silta ja sitä kannattavat tukirakenteet katu- ja viheralueelle. Katualue on vuokrattu Vantaan kaupungilta ja sen ylittämiseen on pyydetty erilliset lausunnot.
Perustelu:
Uuden pakkasvaraston kylmätekniikka johdetaan Viinikankaaren toisen puolen kiinteistön olemassa olevasta teknisestä tilasta tekniikkasiltaa pitkin. Uudelle rakennukselle ei ole perusteltua rakentaa erillistä kylmälaitosta.

2) Rakennukselle ei esitetä lupahakemuksen yhteydessä energiaselvitystä.
Perustelut:
Pakastevaraston talotekniikka poikkeaa normaali rakennuksesta siten, että siinä ei ole ilmastointia. Valta osassa rakennuksessa on vain kylmän tuottoon tarkoitetut jäähdytyspatterit. Energiaselvitys laaditaan rakennushankkeen käyttöönoton aikana kylmälaitteiden teholaskelmien perusteella. Kylmälaitteet eivät ole tässä vaiheessa selvillä.

3) Pakastevaraston vesikatolle johtava huolto- ja poistumistieporras sijoittuu asemakaavan mukaiselle viheralueelle.
Perustelut:
Pakastevarasto sijoitetaan purettavan katosrakenteen mukaiselle paikalle tontin pohjoiskulmaan, mahdollistaen piha-alueen ja myöhemmin toteutettavien laajennuksien rakentamisen siten, että tontin piha-alueet saadaan logistiikkaliikenteelle sopiviksi. Kylmäteknisten järjestelmien poistumis- ja huoltoporras sijoittuu asemakaavanmukaiselle viheralueelle. Portaan sijoitusta perustellaan kylmälaitteiden huoltotason poistumisturvallisuudella (poistuminen huoltotason molemmista päädyistä) sekä matalan osan huoltoreitin mahdollistamisella samalla portaalla. Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä, koska rakennelma ei olennaisesti heikennä kaupunkikuvallista vaikutusta.

4) Pohjoisen portaan sijoitus poikkeaa rakennusjärjestyksestä (rakennusjärjestyksen 7§).
Perustelut:
Pakastevarasto sijoitetaan purettavan katosrakenteen mukaiselle paikalle tontin pohjoiskulmaan, mahdollistaen piha-alueen ja myöhemmin toteutettavien laajennuksien rakentamisen siten, että tontin piha-alueet saadaan logistiikkaliikenteelle sopiviksi. Kylmäteknisten järjestelmien poistumis- ja huoltoporras sijoittuu alle 4m etäisyydelle tontin rajasta. Portaan sijoitusta perustellaan kylmälaitteiden huoltotason poistumisturvallisuudella (poistuminen huoltotason molemmista päädyistä) sekä matalan osan huoltoreitin mahdollistamisella samalla portaalla. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä, koska rakennelma ei vaikuta paloteknisesti naapurirakennuksiin ja porrasrakenteet eivät olennaisesti heikennä toteutuksen kaupunkikuvallista vaikutusta. Vantaan kaupungilta ja naapurikiinteistön (poikkeama rakennusjärjestyksestä) omistajalta on suostumukset rakennelmien sijoittamiselle suunnitelman mukaisesti.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena tarkastellen katsottava RakL 59 § mukaisesti vähäisiksi ja hyväksyttävissä rakentamislupamenettelyssä.

Lausunnot

Finavia Oyj, 22.1.2026, Lausunto
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 13.1.2026, Ei huomautettavaa
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 14.1.2026, Lausunto
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 9.1.2026, Ei huomautettavaa
Liikennesuunnittelu/Kapu, 14.1.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 12.1.2026, Ehdollinen
Vantaan Energia, 12.1.2026, Ehdollinen
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 14.1.2026, Puollettu
TUKES, 23.1.2026, Ei huomautettavaa
Kaupunkikuva-arkkitehti, 10.2.2026, Puollettu
Ympäristökeskus/Ympäristönsuojelua (YSO) koskevat lausuntopyynnöt Ymparistotarkastajat@vantaa.fi (Mm. PURKAMINEN), 25.3.2026, Ehdollinen
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 13.4.2026, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Viranomainen on kuullut naapureita 23.02.2026. Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §) eli kuulutus on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 23.2. – 9.3.2026 välisen ajan.

Naapurikiinteistön 92-407-5-117 omistaja on huomauttanut lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

"Oy KWH Freeze Ab hakee lupaa pakastevarastorakennuksen rakentamiselle osoitteeseen Viinikankaari 9, Vantaa. Kohteessa Helsinki-Vantaan lentoesterajoituspinta on noin +90 m ASML (Above Main Sea Level). Finavia
muistuttaa, että mitkään kohteen rakennusten, laitteiden ja istutusten osa eivät saa ylittää tai läpäistä estepintoja. Rakennuslupahakemuksen aineistossa esitetty pakastevarastorakennuksen ylin korkeusasema on +64,23 m. Ylin korkeusasema alittaa

lentoaseman korkeusrajoituspinnan, joten tämän puolesta hanke voidaan toteuttaa. Finavia toteaa, että kohde sijaitsee noin 450 m etäisyydellä kiitotien 3 sivulla. Kohteen sijainnin vuoksi sekä pysyvien, että tilapäisten rakennusten, laitteiden ja rakenteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupa, mikäli laitteen korkeus ylittää 10 m maanpinnasta. Kohteen laitteiden asentamisessa mahdollisesti käytettäville nostureille yms. laitteille tulee hakea lentoestelupa. Lisää lentoesteluvasta: Hae lupaa lentoesteelle | Traficom"

Hankkeeseen ryhtyvä vastine:

"KWH Freeze Oy on huomioinut lausunnon ja hakee lentoestelupaa Traficomin ohjeiden mukaisesti. Mitkään osat eivät ylitä lentoesterajoituspintaa (+90 m, ASML). Hakemus laaditaan mahdollisimman pikaisesti normaali käytännön mukaisesti."

Rakennusvalvonta:

Rakentamishanke täyttää 29–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Naapuri 92-41-3-6 on antanut suostumuksensa sijoittaa kierreporras rajansa läheisyyteen.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Muu pääpiirustus	4 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl

Päätösehdotus

Myönnetään rakentamislupa sekä rakennustöiden aloittamisoikeus vakuutta vastaan perustusten osalta ennen luvan lainvoimaisuutta seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki (AkL) 132/1999: 103 h §, 131 §
Rakentamislaki (RakL) 751/2023:
RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 §, 41 §, 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 55 §, 56 §, 59 §, 61 §, 63 §, 65 §, 68 §, 69 §, 70 §, 71 §, 73 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90§, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 111 §, 112 §, 113 §, 114§, 115 §, 116 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 123 §, 126 §, 127 §, 128 §, 138 §, 139 §, 140 §, 142 §, 143 §, 144 §, 146 §, 147 §, 148 §, 178 §, 179 §, 195 §, 196 §.

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemärityönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijaintikatselmus
Pohjakatselmus
Rakennekatselmus
Paikan merkitseminen
Vesi- ja viemärikatselmus
Ilmanvaihtokatselmus
Erityismenettely
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat
Rakennesuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnitelmat

Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta. Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 90 kpl, joista 2 sähköauton latauspaikkoja ja 16 varataan sähköautojen latauspaikoiksi. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Lupa- ja valvontavirastoon. Energiaselvitys on toimitettava ennen rakennuksen käyttöönottoon hyväksyvää katselmusta. Toisessa kerroksessa sijaitsevan tauko- ja sosiaalitilan samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismäärä on 10. Tilaan on näkyvälle paikalle kiinnitettävä rakennusluvan mukainen suurinta sallittua henkilömäärää osoittava taulu. Erityismenettely: Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutuksen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 §, RakL 114 §). Erityismenettely: Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, RakL 114 §). Erityismenettely: Kantavien ja jäykistävien rakenteiden sekä ulkovaipan ilmatiiveyden toteutuksen osalta on laadittava RakL 111 §:n mukainen laadunvarmistusselvitys, jonka sisältö on oltava Ympäristöministeriön ohjeen 5/601/2015 mukainen. Laadunvarmistusselvitys on toimitettava rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen rakennusvalvonnan aloituskokousta. Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.
Vakuus	81 360€
Käsittelijä	Lupa-arkkitehti Timo Tamminen
Päättäjä	Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Vantaan kaupunki rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	21.4.2026
Päätöksen kuulutuspäivä	22.4.2026
Muutosta haettava	viimeistään 29.5.2026
Päätös lainvoimainen	30.5.2026
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 30.5.2029 ja saatettava loppuun 30.5.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

KWH FREEZE VIINIKANKAARI 9

Viinikankaari 9, 01530 Vantaa
92-41-3-5

Kohde sijaitsee Vantaan Viinikanmetsän teollisuus- ja varastoalueella. Rakennuspaikka on Viinikankaaren varrella sijaitseva tontti, jolla on olevia rakennuksia. Tontille rakennettava kaksikerroksinen pakastevarastorakennus sijoittuu purettavan kylmän katosrakennuksen paikalle rakennusalan luoteiskulmaan. Tontin lounais- ja keskiosaan jää tilaa henkilö- ja tavaraliikenteelle.

Rakennusmassa muodostuu korkeasta pakastevarasto-osasta ja matalasta varasto- ja toimisto-osasta. Rakennuksen kylmätekniikkaa varten rakennetaan tekniikkasilta vastapäisestä olevasta rakennuksesta uudisrakennukseen ylittäen katutilan. Kylmätekniikan laitetiloja sijoitetaan matalan osan katolle.

Rakennuksen ulkoseinäpinnat ovat pystyyn asennettuja teräsohutlevypintaisia elementtejä, väri RAL 9006 vaaleanharmaa / RAL 9007 tumma hopea. Väritys noudattaa toimijan vakiintunutta väripalettia ja kiinnittää rakennuksen osaksi vastapäisen tontin varastokokonaisuutta. Muut julkisivumateriaalit ja -värit seinäpintojen mukaan.

Rakennus on pääasiallisesti pakastevarastokäytössä (-21 °C). Käyttötarkoituksesta johtuen rakennuksessa ei voi olla aukotusta, vaaleasta pääväritykseestä poikkeavaa väritystä, eikä ulkovaippaan asennusrei'ityksiä aiheuttavia julkisivurakenteita.

KWH FREEZE PAKKASVARASTO

1.KRS	4 137	kem²	4 137	kem²	4 137	brm²	64 400 m³
2.KRS	90	kem²	90	kem²	90	brm²	
OLEVA TOIMISTO / VARASTORAK	*2 896*	*kem²*	*2 896*	*kem²*	*2 902*	*brm²*	*12 590 m³*
OLEVA VARASTORAKENNUS	*3 771*	*kem²*	*3 771*	*kem²*	*3 792*	*brm²*	*33 300 m³*
PURETTAVA RAKENNUS	*-2 296*	*kem²*	*-2 296*	*kem²*	*-2 296*	*brm²*	*-20 275 m³*
YHTEENSÄ	8 598	kem²	8 598	kem²	8 625	brm²	*90 015 m³*



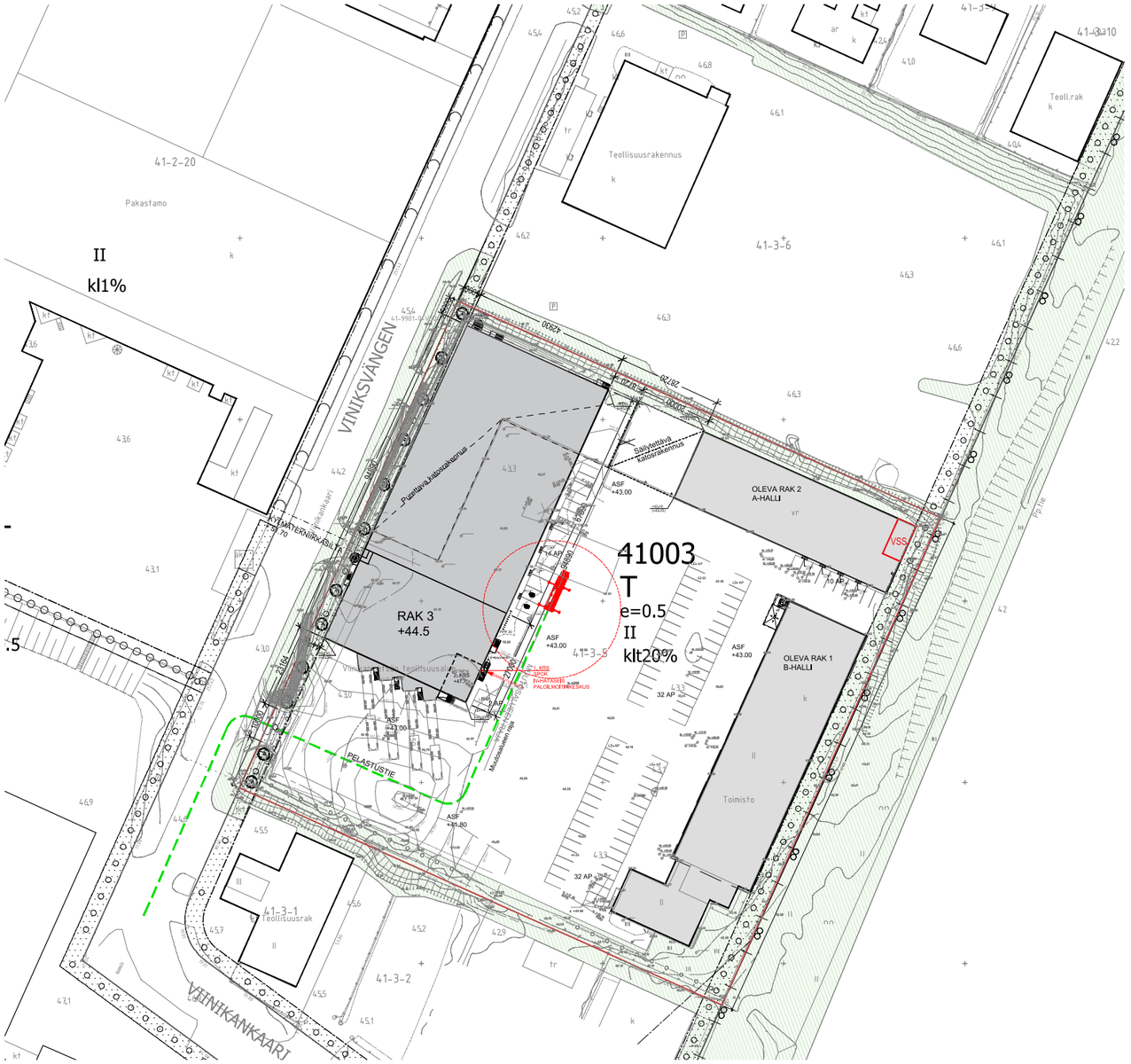

KWH FREEZE


KWH FREEZE


KWH FREEZE


KWH FREEZE





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer
410600

Päiväys
Datum
28.01.2004

Ponjaarttaisilohen numerot
Baskartbladens nummer
B8/49,50, 9D/49,50

Kv 01.03.2004

Vantaan kaupunki

VIINIKANMETSÄ 2

Asemakaava
Kaupunginosa 41, Viinikkala
Osa korttelia 41002 sekä virkistys-, liikenne-, erityis-, maa- ja metsätalous- ja vesialueet.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 41, Viinikkala
Kortteli 41003 ja osa korttelia 41002 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 41003 ja osa korttelia 41002 sekä katu- ja puistoalueet.)

1:2000

Vanda stad

VINIKSKOGEN 2

Detaljplan
Stadsdel 41, Vinikby
Del av kvarteret 41002 samt rekreations-, trafik-, special-, jord- och skogsbruks- och vattenområden.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 41, Vinikby
Kvarteret 41003 och del av kvarteret 41002 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.
(Kvarteret 41003 och del av kvarteret 41002 samt gatu- och parkområden i den detaljplan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

T — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
T-alueita osaessa korttelia 41002 koskevia määräyksiä:
Toimenpiteiden ja vastaa-ken hiljaisten työtilojen ulkuunen äänenerteitys lentolikennemelua vastaan on otava vämmään 40 dB.
Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varsikitoisten lentoasteiden korkeusrajoitusprinsiipia.
Rakennusluparekemuksesta tulee pyytää ilmailulaitoksen lausunto.
Tonttiliittymän ilkennealueella saa sijoittaa vain kaavassa osoitettuun paikkaan.
Johtorasitteen sijainti on ohjeellinen.
Istutettavat puut eivät saa läpäistä korkeusrajoituspinnoja.
Katrinanteitä vastaan tulee rakentaa 2 metriä korkea maavalli tai aita.
Maavallelja voidaan vahvistaa kivikyllaisilla.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Teollisuus 1 autopaikka/100k-m2
Varastot 1 autopaikka/150 k-m2
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2
Liikelilat 1 autopaikka/50 k-m2
T-aluetta korttelissa 41003 koskevia määräyksiä:
Toimenpiteiden ja vastaa-ken hiljaisten työtilojen ulkuunen äänenerteitys lentolikennemelua vastaan on otava vämmään 40 dB.
Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varsikitoisten lentoasteiden korkeusrajoitusprinsiipia.
Rakennusluparekemuksesta tulee pyytää ilmailulaitoksen lausunto.
Istutettavat puut eivät saa läpäistä korkeusrajoituspinnoja.
Liikelilan rakennusoikeuden saa käyttää vain tukkukauppaa varten.
Katrinanteitä vastaan tulee rakentaa 2 metriä korkea maavalli tai aita.
Maavallelja voidaan vahvistaa kivikyllaisilla.
Korttelialueen ja kadun välistä rajaa tulee selkeyttä alkilla tai istutuksilla.
Tavaroiden ulovarastoimille tulee määritellä paikat rakennusluparekemuksessa.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Teollisuus 1 autopaikka/100k-m2
Varastot 1 autopaikka/150 k-m2
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m2
Liikelilat 1 autopaikka/50 k-m2

VL — Lähivirkistysalue.
VL-aluetta koskevia määräyksiä:
Alueen erilaisia elinympäristöjä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai tarvittaessa palautettava. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä paikallisen ympäristöviranomaisen lausunto.

Yleisen tien alue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
ET-aluetta koskevia määräyksiä:
Asyimaya ET-alueelle johdetaan T-alueen kauta.

MA — Maisemallisest arvokas peltoalue.
MA-aluetta koskevia määräyksiä:
Aluetta on hoidettava pääosin avoimena peltona, laitumena tai niittynä.
Rakentaet ja istutukset on suunniteltava siten, että ne sopeutuvat kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Suunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto.

W — Vesialue.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

T — Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
Bestämmelser som gäller T-området i en del av kvarter 41002:
I konstruktioner och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen mot flygbuller i ytterhöjet vara minst 40 dB.
Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsyior på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservlanbanan.
Flyghindrens höjdbegränsningsytor ändras lineärt mellan begränsningshöjderna.
Pipor, antenner och andra motsvarande konstruktioner kan placeras avvikande från byggnadens takhöjdsläge.
Luftfartsnavna utlåtande skall inbegäras om anskrivningen om bygglov.
Tomtanslutningen till trafikområdet får placeras endast på den i planen anvisade platsen.
Placeringen av ledningsservtutet är riktgivande.
Träden som skall planteras får inte tränga igenom höjdbegränsningsytorna.
I skyddsgrönzonen som gränsar mot närekreationsområdet skall planteras barrträd eller dualar som skyddar mot insyn.
Kvartersområdet skall ingärdas.
På kvartersområdet skall planteras zoner med växtlighet på de områdesdelar vilka inte är nödvändiga med tanke på den övriga verksamheten.
Byggnaderna som ligger mot rekreationsområdet skall till en färgsättning och sitt material passa ihop med naturen. Färgerna skall väljas ur färgvärden för naturliger rödmyta ocivs, terrakotta, umbra.
Via T-området skall körförbindelse till ET-området ordnas.
Minimiantalet bilplatser:
Industri 1 bilplats/100=m2-v
Lager 1 bilplats/150 =m2-v
Kontor 1 bilplats/50 =m2-v

Bestämmelser som gäller T-området i ändringsdelen av kvarter 41002 (anslutningen från Vinkavängen):
I konstruktioner och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen mot flygbuller i ytterhöjet vara minst 40 dB.
Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsyior på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservlanbanan.
Luftfartsnavna utlåtande skall inbegäras om anskrivningen om bygglov.
Träden som skall planteras får inte tränga igenom höjdbegränsningsytorna.
Mot Kattnevägen skall en jordvall eller ett plank på två meter byggas.
Jordvallarna kan förstärkas med stenläggning.
Minimiantalet bilplatser:
Industri 1 bilplats/100=m2-v
Lager 1 bilplats/150 =m2-v
Kontor 1 bilplats/50 =m2-v
Affärslokaler 1 bilplats/50 =m2-v

Bestämmelser som gäller T-området i kvarter 41003:
I konstruktioner och motsvarande tysta arbetsrum skall ljudisoleringen mot flygbuller i ytterhöjet vara minst 40 dB.
Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsyior på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservlanbanan.
Luftfartsnavna utlåtande skall inbegäras om anskrivningen om bygglov.
Träden som skall planteras får inte tränga igenom höjdbegränsningsytorna.
Byggrätten för affärslokaliteter får endast användas för partihandel.
Mot Kattnevägen skall en jordvall eller ett plank på två meter byggas.
Jordvallarna kan förstärkas med stenläggning.
Gränsen mellan kvartersområdet och gatan skall göras tydlig med ett staket eller planteringar.
För lagring av varor utomhus skall platser fastställas i anskrivningen om bygglov.
Minimiantalet bilplatser:
Industri 1 bilplats/100=m2-v
Lager 1 bilplats/150 =m2-v
Kontor 1 bilplats/50 =m2-v
Affärslokaler 1 bilplats/50 =m2-v

Område för närrekreation.

VL — Område för gemensamt bestämmelser:
Områdets olika livsmiljöer och naturens mångfald skall bevaras eller vid behov återställas.
Om planerna för området skall man be om utlåtande av den lokala miljömyndigheten.

Område för allmän väg.

ET — Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
För ET-området gällande bestämmelser:
Körförbindelsen till ET-området leds via T-området.

MA — Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
För MA-området gällande bestämmelser:
Området skall huvudsakligen skötas som öppen fäker, betesmark eller äng.
Konstruktioner och planteringar skall planeras så att de passar in i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.
Om planerna skall man be om utlåtande av den lokala museimyndigheten.

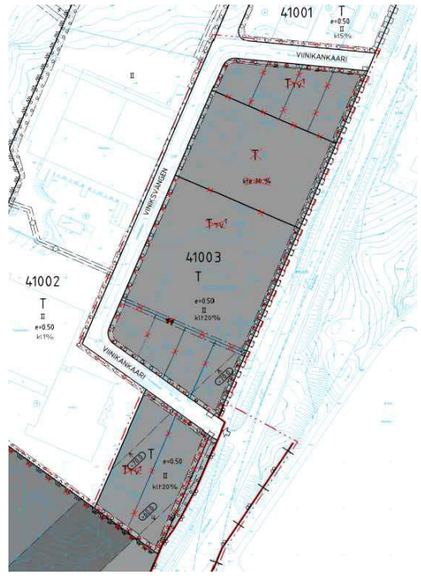
W — Vattenområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



41 — Kaupunginosan numero.
VIINIK — Kaupunginosan nimi.
41003 — Korttelin numero.
VIINIKANKAARI — Kadun, tien, katualueen, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
klt20% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallituista rakennuskuluedesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
klt25% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallituista rakennuskuluedesta saa käyttää toimistotiloja varten.
II — Suurin sallittu rakennusten kerrosluku.
e=0,50 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
VSS — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
VSR — Rakennuksen julkisivuopinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
Rakennusala.
Ohjeellinen rataistuneitö.
Ohjeellinen ulkoliuiteitä.
Säilytettävä / istutettava puurivi.
Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojelhenovöyhykeeksi.
Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.
Katu.
Ajoyhteys.
Aluealla oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoliuiteitä.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Liikennealueen alittava ajoyhteys.
Vesitalueen ylittävä katu tai ulkoliuiteitä.
Ajoneuvoliittymän liikimäärärinen sijainti.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
VL — Vesta-alue.
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuisto.

TONTTIJAKO
Tämän asemakaavan alueella olevin korttelirihi on lasdittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING
För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeskrivningar annat bestämts.

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Timo Kellokoto
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Markanvändning och miljö
Stadsplanering

Mittausosasto
Pohjakartta täyttää kaavoituermittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Vastaaja / Svarade 25.02.2004
Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen
Baskarten fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 01.03.2004

Godkänd av stadsfullmäktige 01.03.2004

KWH FREEZE - PAKASTEVARASTO

KAUPUNGINOSA:	VIINIKKA 92
KORTTELI:	41 - 3
TONTTI:	5
OSOITE:	Viinikankaari 9, 01530 VANTAA
TONTIN PINTA-ALA:	21 499 m²
RAKENNUSOIKEUS	10 749,5 m²
RAKENNUKSEN KÄYTTÖTAPA:	VARASTORAKENNUS
RAKENNUKSEN PALOLUOKKA:	P1
KERROSLUKU:	II

Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus varustetaan alkusammutuskalustolla: käsisammuttimilla. Rakennus varustetaan viranomaismääräysten mukaisella turva- ja merkkivalaistuksella sekä automaattisella palollmotinlaitteistolla, joka kytketään hätäkeskukseen. Pääasiallinen palokuorma alle 600 MJ/m², Rakennus varustetaan savunpoistopuhaltimilla ja luukuilla.
Kantavien ja jäykistävien rakenteiden luokkavaatimus on R60 ja osastoivien rakenteiden luokka EI60. Pakkasvarasto mudostaa suurimman yhtenäisen palo-osaston, jonka koko on alle 6000 m².

Rakennukseen ei sijoiteta omaa väestönsuojaa. Pakkasvarasto muodostaa rakennuksessa työskentelevien henkilöiden mukaan 10 hengen väestönsuojatilantarpeen, joka osoitetaan Viinikankaari 9:ssa (Oleva rakennus 2, Halli A) sijaitsevaan olevaan väestönsuojaan. Viinikankaari 9:n väestönsuoja on mitoitettu 46 hengelle (vaade 20 henkeä, reservi 26 henkeä).

LASKENNALLINEN VÄESTÖNSUOJAN HENKILÖMÄÄRÄ:

Koko suojatila (34,9 / 0,75)	= 46 HLÖ
Oleva vaade (14,9 / 0,75)	= 20 HLÖ
Pakkasvaraston muodostama lisävaade	= 10 HLÖ
(*Jää reserviin*	= *16 HLÖ*)

Rakennuksen paloturvallisuuteen liittyvät asiat on esitetty erillisessä paloteknisessä suunnitelmassa.

Rakennus liitetään sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja puhelinverkkoon. Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla. Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet tehdään Suomen rakennusmääräyskokoelman määräyksiä noudattaen.

Rakennuksen ulkovaipan äänieristysvaatimukset toteutetaan toimisto- ja työskentelytilojen osalla kaavamääräyksien mukaisesti.

Uusi rakennus liitetään kaupungin vesi- ja viemärverkkoon tontin nykyisien liittymien vältyksellä. Pakasteravaraston kylmä tuotetaan kadun toisella puolella olevassa kiinteistössä.

Uusi rakennus ei lisää tontin vettäläpäisemättöntä pinta-alaa. Olevaan hulevesijärjestelmään ei tehdä merkittäviä muutoksia. Uuden rakennuksen kattovedet johdetaan rännikaivoihin ja edelleen olevaan hulevesiverkostoon. Pihan nykyiset kaivot ja pinnantasaus säilyy pääosiltaan entisellään. Kaikki hulevedet viivytetään tontilla ja liitetään kaupungin verkostoon.

Rakennus varustetaan ulkopuolisella LE-lasonostimella.

PINTA-ALATIEDOT:	RAK. OIK. K-ALA (US250)		K-ALA		BRUTTOALA		TILAV
KWH FREEZE PAKKASVARASTO							
1.KRS	4 137	kem²	4 137	kem²	4 137	brm²	64 400 m³
2.KRS	86	kem²	90	kem²	90	brm²	
VK	0	kem²	66	kem²	66	brm²	
OLEVA TOIMISTO / VARASTORAK	*2 896*	*kem²*	*2 896*	*kem²*	*2 902*	*brm²*	*12 590 m³*
OLEVA VARASTORAKENNUS	*3 771*	*kem²*	*3 771*	*kem²*	*3 792*	*brm²*	*33 300 m³*
PURETTAVA RAKENNUS	*-2 296*	*kem²*	*-2 296*	*kem²*	*-2 296*	*brm²*	*-20 275 m³*
YHTEENSÄ	8 594	kem²	8 691	kem²	8 691	brm²	*90 015 m³*

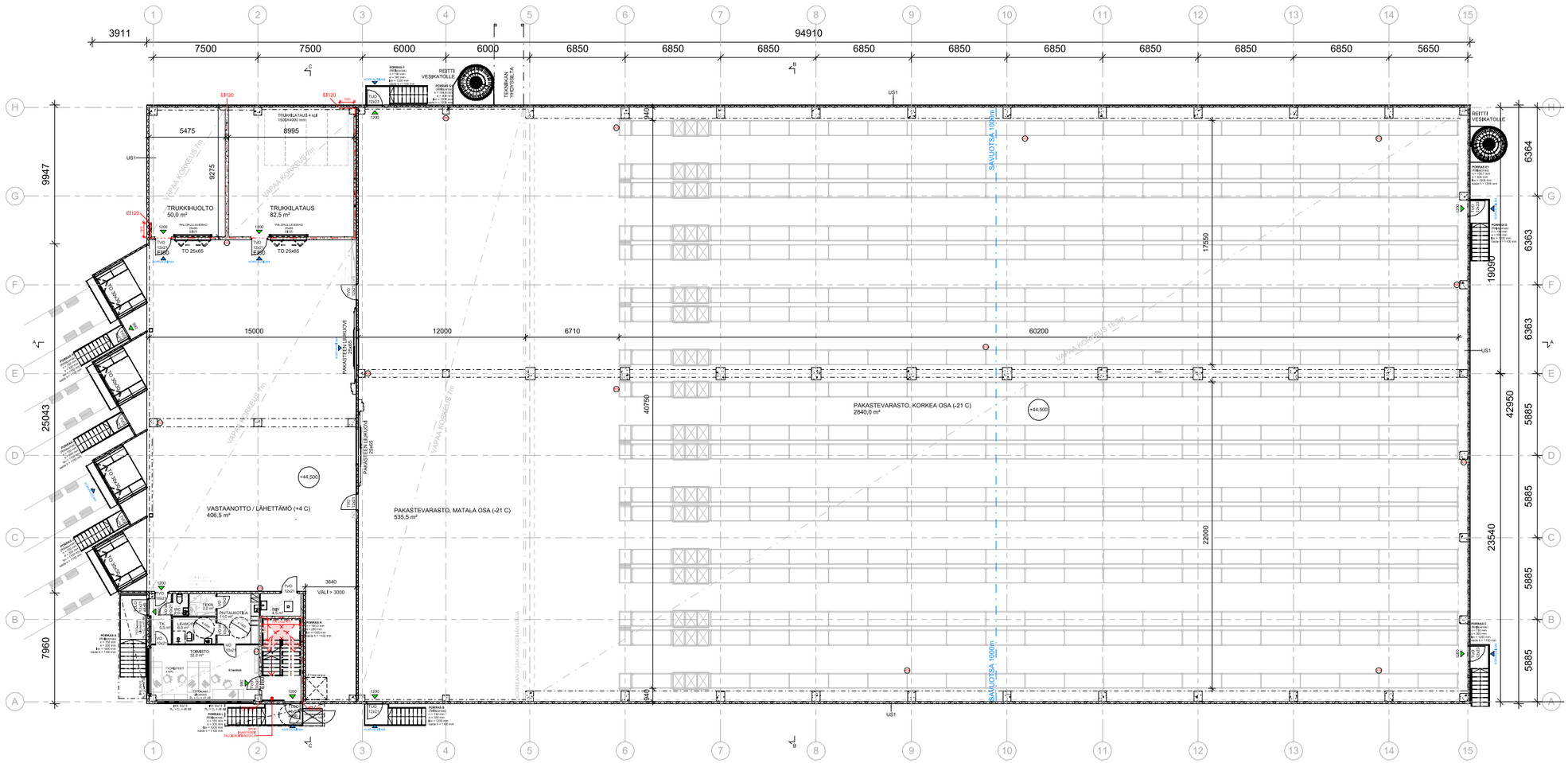
PYSÄKÖINTILASKELMA

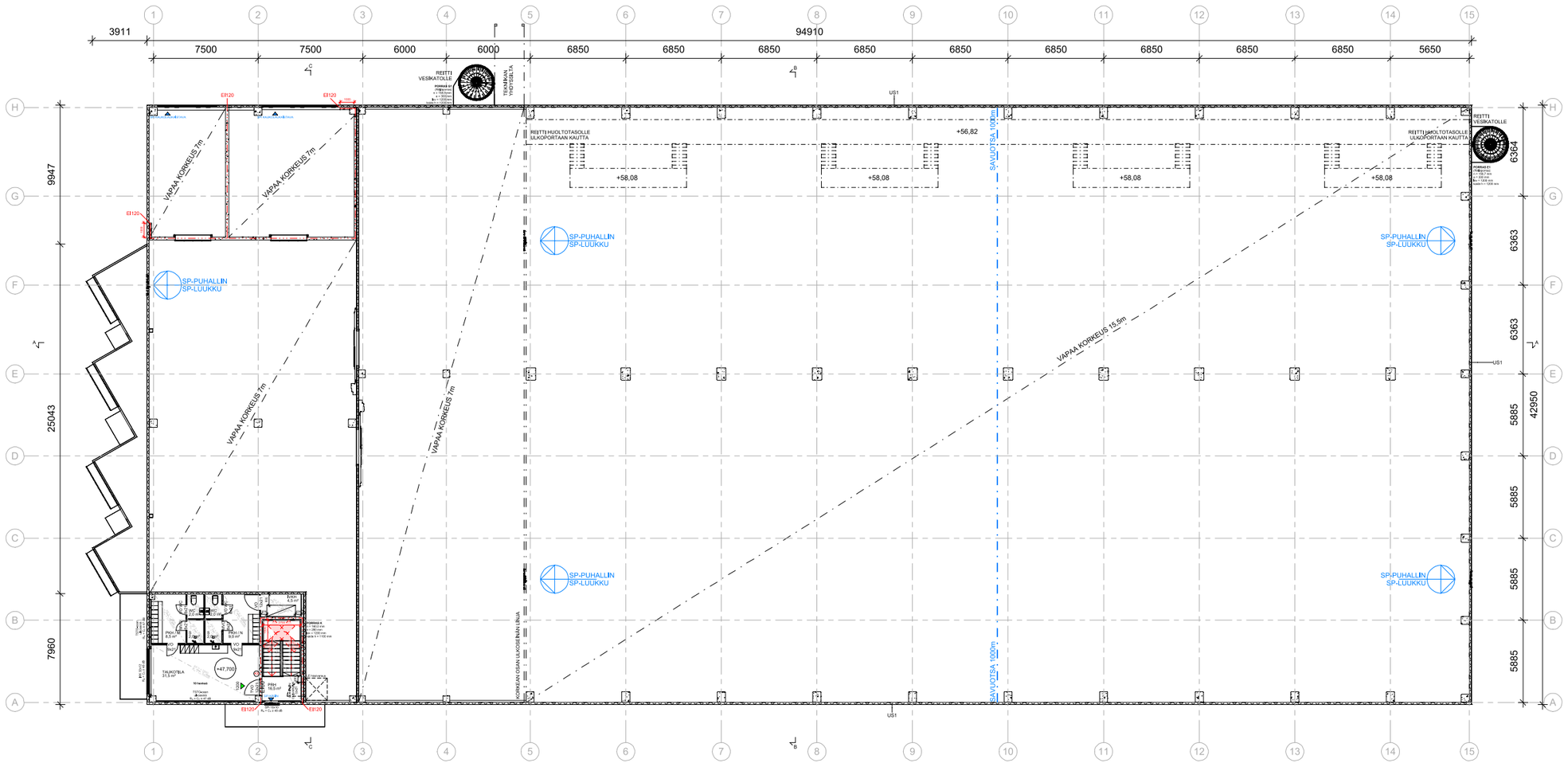
Varastot	1 ap / 150 m²	7 898 m²	55 AP
Toimisto- ja liiketilat	1 ap / 50 m²	700 m²	35 AP
Yhteensä	Vaade 88 ap, joista 6 kpl osoitettu LE-pysäköintiin. Toteutuu 90 ap, joista 2 sähköauton latauspaikkoja ja 16 varataan sähköautojen latauspaikoiksi.		

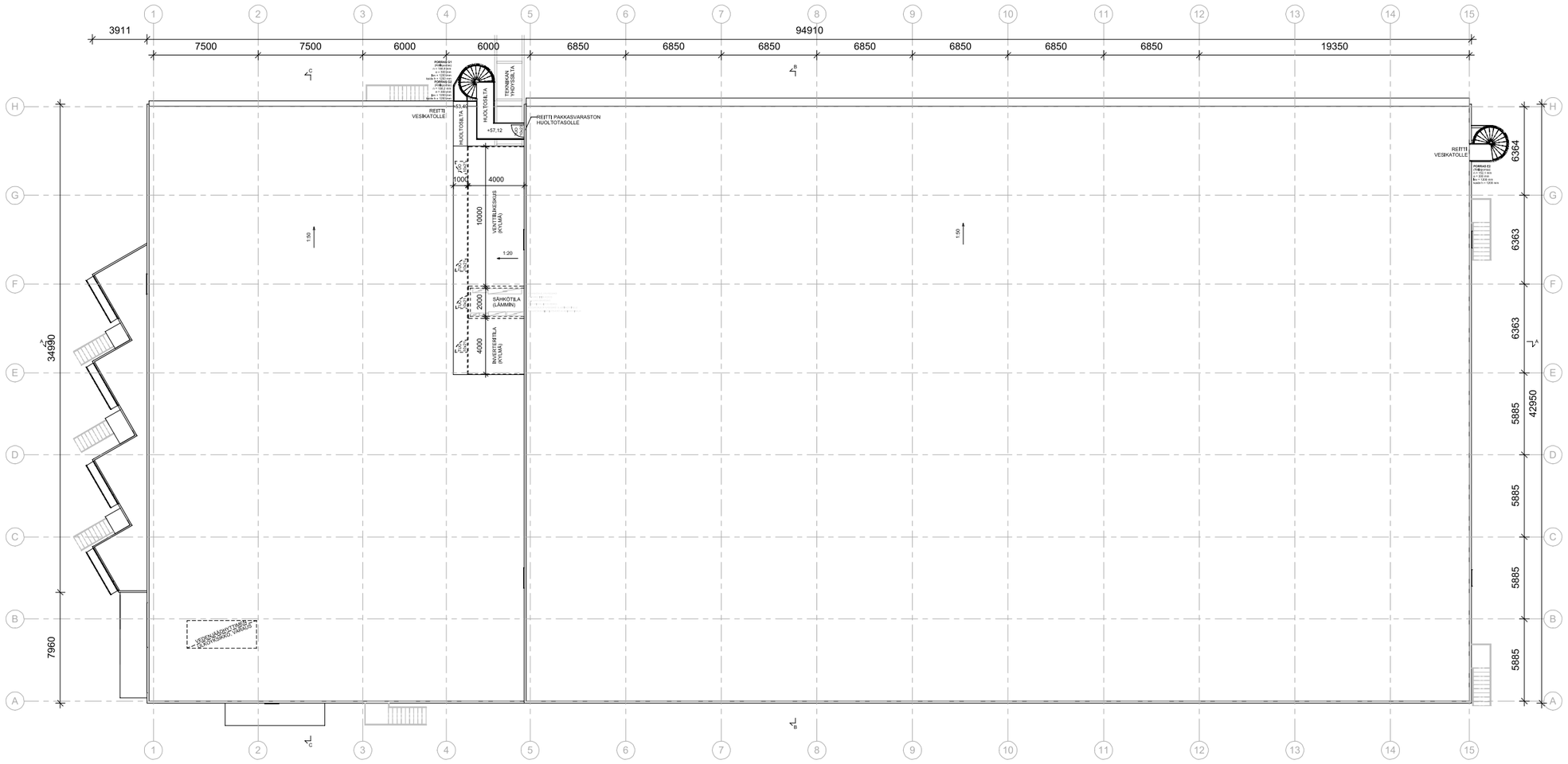
POLKUPYÖRÄPAIKAT: 20 runkolukittavaa PPP

Tasokoordinaatisto / Plansystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

Kaupunginosa / Kylä: VIINIKKA 92	Kortteli / Tila: 41 - 3	Tontti / Rno: 5	Viranomaisen merkintöjä
Rakennuspaikka/osa: Uudisrakennus			Piirustus: Pääpiirustus
Rakennuksen numero / Rakennuksen numero / Rakennusluettelo / Rakennusluettelosel: –			Piirustuksen numero: 1/7
Rakennuskohde: KWH FREEZE Viinikankaari 9 01530 VANTAA			Piirustuksen sisältö: Asemapiirustus — mittakaava: 1:500
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero: **suunnitteluhuone** Arkkitehtitoimisto ja konsulttiinsinöörityö Lounaistie 7 C 62, 20101 Turku			Työnumero: 862 - Piirustuksen numero: 01 — muoto: -
Vastuu: Arkkitehtuurista ja rakentamisen laadunvalvonnasta vastaava henkilö: Mikko Juntura, Arkkitehti SAFA — 19.12.2025			Suunnittelu: ARK — Tarkistin: -

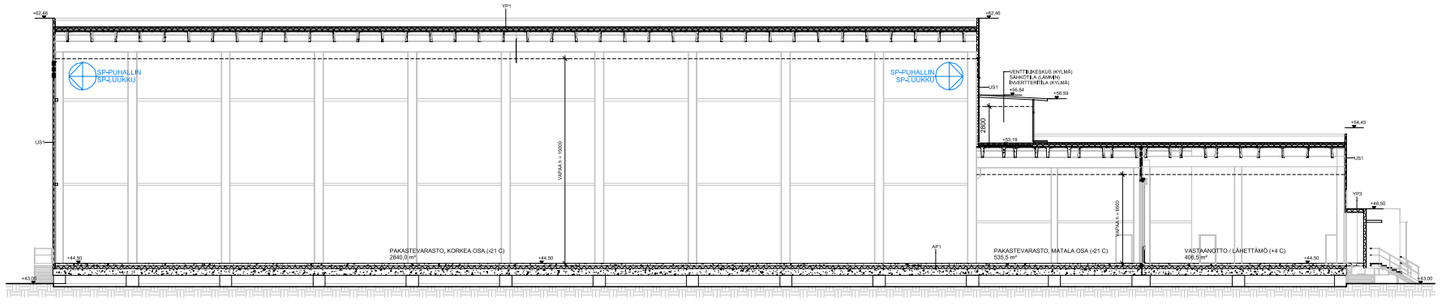

3911
94910
7500
7500
6000
6000
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
5650
9947
25043
7960
42950
6364
6363
6363
5885
5885
5885
5885
5475
8995
9275
TRUKKIHUOLTO
50,0 m²
TRUKKILATAUS
82,5 m²
TRUKKILATAUS 4 kpl
1500(H)4000 mm)
TO 25x65
EI120
EI30
15000
12000
6710
60200
17550
19000
22000
40750
3640
VÄLI > 3000
VASTAANOTTO / LÄHETTÄMÖ (+4 C)
406,5 m²
PAKASTEVARASTO, MATALA OSA (-21 C)
535,5 m²
PAKASTEVARASTO, KORKEA OSA (-21 C)
2840,0 m²
+44,500
PAKASTEVARASTON LAUKKU
25x65
PAKASTEVARASTON LAUKKU
25x65
PAINEILMAKOMPRESSORI
PAINEILMAKUIVAIN
TEKNINEN TYÖTASO
REITTI VESIKATOLLE
SAKUOTSA 1500mm
SAKUOTSA 1500mm
VAPAA KORKEUS 11m
VAPAA KORKEUS 11m
VAPAA KORKEUS 11m
VAPAA KORKEUS 11m
KORKEAN OSAN ULKOSEINÄN JÄLKI
PUHDISTUS
PUHDISTUS
PUHDISTUS


3911
94910
7500
7500
6000
6000
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
6850
5650
9947
25043
7960
6364
6363
6363
5885
5885
5885
5885
42950
REITTI VESIKATOLLE
TIIVISKAUA YHDISTELMÄ
REITTI HUOLTOTASOLLE ULKOPORTAAN KAUTTA
+56,82
+58,08
+58,08
+58,08
+58,08
SAUMOITSA 1 (EI)
SAUMOITSA 1 (EI)
SAUMOITSA 1 (EI)
SP-PUHALLIN SP-LUUKKU
SP-PUHALLIN SP-LUUKKU
SP-PUHALLIN SP-LUUKKU
SP-PUHALLIN SP-LUUKKU
SP-PUHALLIN SP-LUUKKU
VAPAA KORKEUS 7m
VAPAA KORKEUS 7m
VAPAA KORKEUS 7m
VAPAA KORKEUS 15,5m
KORKEAN OSAAN ULKOSEINÄN LINJA
SAUMOITSA 1 (EI) 1800mm
EI120
EI120
EI120
EI120
EI120
EI120
US1
US1
US1
TALIKOTELA
31,5 m²
+47,700
PKH / N
9,6 m²
PKH / N
9,6 m²
PKH
16,5 m²
KORIDORI K
KULKU 1,5 m²
KULKU
1,5 m²
KULKU
1,5 m²
KULKU

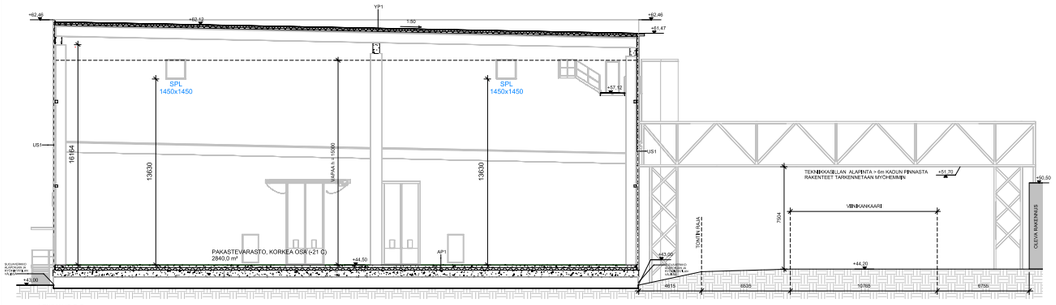


Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

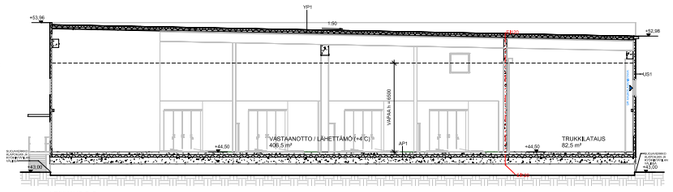
Kaupunginosa / Stadsdel VIIKINKAARI 32	Kortti / Ritn 41x3	Tontti / Tomt 5	Ohjelmoidun huoltotyön suorittaja
Rakennuksen nimi / Byggnadens namn UUDISRAKENNUS			Piirustus / Ritning PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuksen numero / Byggnadens nummer			Asunnon numero / Bostadens nummer 47
Rakennuspaikka / Byggnadsplats KWH FREEZE Viinikankaari 9 01530 VANTAA			Piirustuksen sisältö / Ritningens innehåll VESIKATTO
			Mittakaava / Skala 1 : 100
Suunnittelija / Projektör: yritys, osoite ja yhteystiedot / Företag, adress och kontaktuppgifter **suunnitteluhuone** Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy Lautatarhankatu 6 C 29, 00580 Helsinki			Työnumero / Projektnummer 862 - 04
Työhön ryhtyvän suunnittelijan vastuulla allekirjoittamat piirustukset Ritningar undertecknade av projektör Mikko Jurkka, Arkkitehti SAFA 19.12.2025			Numerotieto / Datauppgift ARK Tiedosto / Fil 862-04_KWH FREEZE_VESIKATTO.pdf



LEIKKAUS A-A
1:100



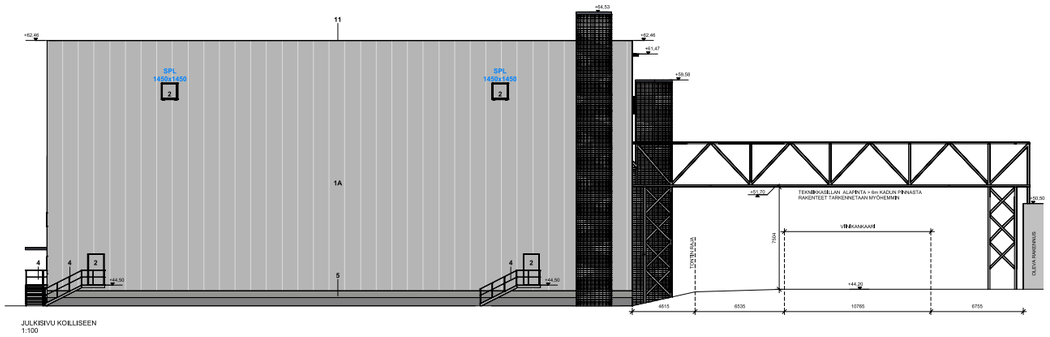
LEIKKAUS B-B
1:100



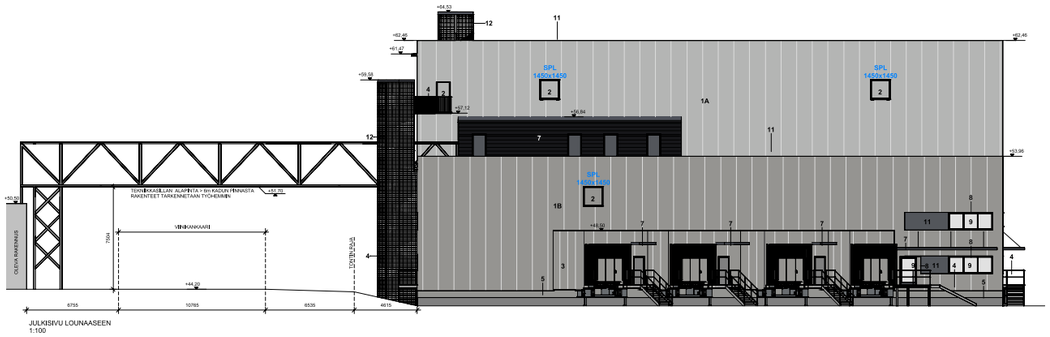
LEIKKAUS C-C
1:100

Tiedostonimi/Filnamn/Filename
ETRS-GK25
Koordinaatisto/Koordinatsystem/Coordinate system
N2000

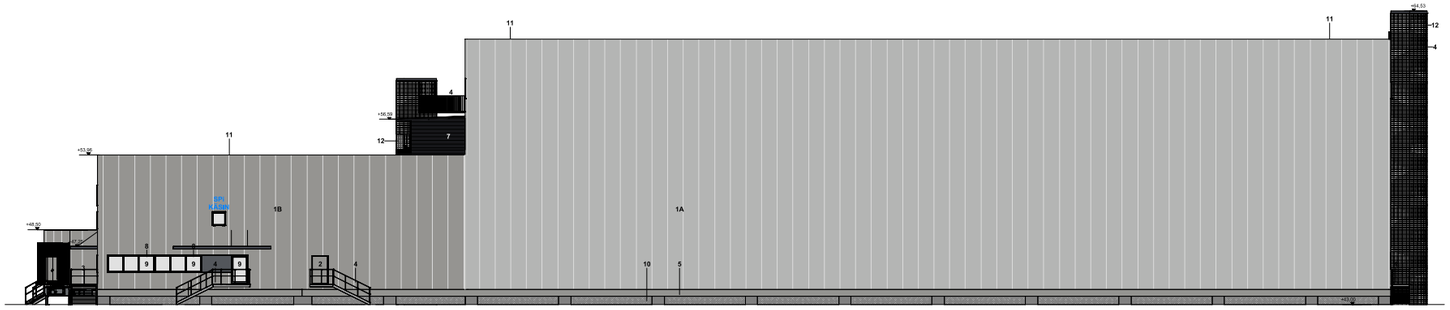
Projektinro/Projektnr/Project no.	Mittakaava/Skala/Scale	Koko/Storlek/Size	Rakennusosa/Byggnadsdel
1806/004.00	1:100	A1	
Projektinimi/Projektnamn/Project name			Vaihe/Skede/Stage
ULJOSRAKENNUS			PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuspaikan osoite/Byggnadsplatsens adress/Address of building site			Sisältö/Innehåll/Content
KIVIH FREEZE Kivikarkuksen 3 01530 VANTAA			LEIKKAUKSET
Suunnittelijan yhteystiedot/Planerarens kontaktuppgifter/Author's contact information			Piirustusnro/Ritningsnr/Drawing no.
suunnitteluhuone Arkkitehtitoimisto Oy / Arkitektbyrå Ab / Architect Office			862 - 05
Suunnittelijan allekirjoitus/Planerarens underskrift/Author's signature			Tiedosto/Filnamn/File
15.12.2025			ARK 862-05_LEIKKAUKSET.pdf



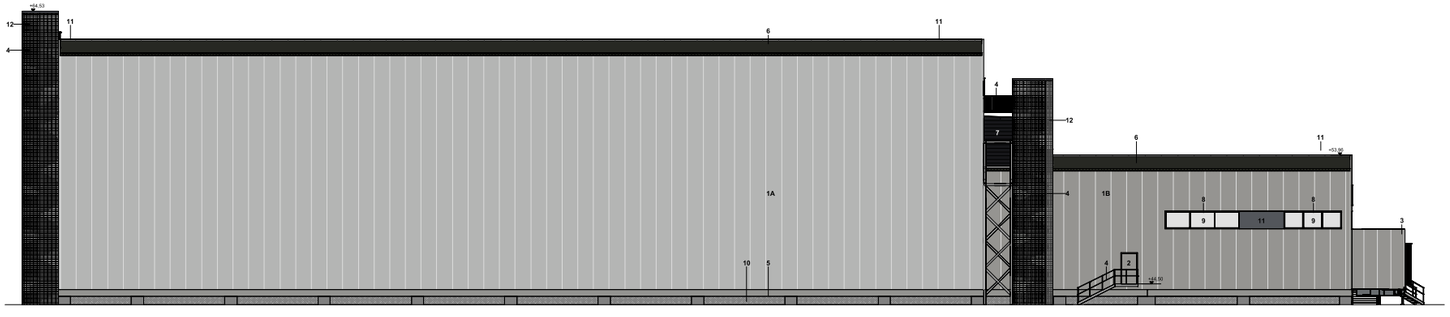
JULKISIVU KOILLISEEN
1:100



JULKISIVU LOUNAASEEN
1:100



JULKISIVU KAAKKOON
1:100



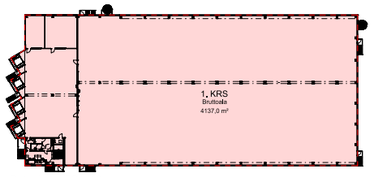
JULKISIVU LUOTEESEEN
1:100

PINTAMATERIAALIT

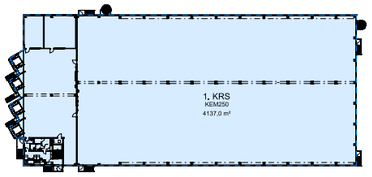
1A	ULKOSEINÄ (KORKEA OSA), PELTI-VILLA-PELTI ELEMENTTI, PYSTYASENNUS, RAL9006 VAALEAN HARMAA
1B	ULKOSEINÄ (MATALA OSA), PELTI-VILLA-PELTI ELEMENTTI, PYSTYASENNUS, RAL9007 TUMMA HOPEA
2	METALLIULKO-OVET, SAVUNPOISTOLUUKUT JA KARMIT, JULKISIVUN SÄVYYN, RAL9006 VAALEAN HARMAA / RAL9007 TUMMA HOPEA
3	LASTAUSTASKUT, RAL7024 TUMMANHARMAA
4	PORTAAT, KUUMASINKITTY TERÄS, HARMAA
5	ALAPOHJAN NÄKYVÄ OSA JA ANTURAT, BETONI, HARMAA
6	VESIKATTO, BITUMIKERMIKATE, MUSTA
7	ULKOKATOKSET, KANTAVA PROFIILIPELTI, RAL7024 TUMMANHARMAA
8	IKKUNOIDEN JA PROFIILIOVIEN KARMIT RAL7024 TUMMANHARMAA
9	LASI, KIRKAS
10	SOKKELIN SUOJAVERKKO, HARMAA
11	VESIPELLIT, KOURUT, RÄYSTÄÄT, RAL7024 TUMMANHARMAA
12	ULKOKIERREPORTAIDEN SUOJAVERKOT JA RAKENTEET, TERÄS, HARMAA

Tiedostonkuvaaja: Ympäristöhallinnan ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä: Hälytysraja N2000

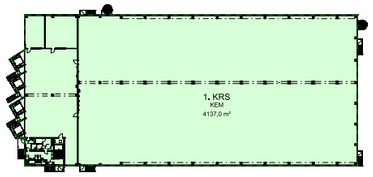
Vaihe / Skede: YMPÄRYS.LUP	Arkisto / Arkiv: A1+2	Tyyppi / Typ: S
Hankkeen nimi / Projektets namn: LUOTEISRAKENNUS		Hankenumero / Projektnummer: 4217
Rakennuspaikan osoite / Byggplatsens adress / Tilakeskuksen kiinteistötunnus		Piirustus / Ritning: PÄÄRAKENNUSTUS
Rakennuttaja / Byggherre: KWH FREEZE Vinkkelikatu 9 67530 VENTAA		Piirustuksen nimi / Ritningens namn: JULKISIVUT
		Mittakaava / Skala: 1 : 100
Suunnittelija / Projektör: suunnitteluhuone		Arkisto / Arkiv: 862 - 06
Piirtäjä / Ritare:	15.12.2025	Kuvatunnus / Ritningsbeteckning: ARK
		Tiedostonimi / Filnamn: 862-06_KWH FREEZE_JULKISIVUT.pdf



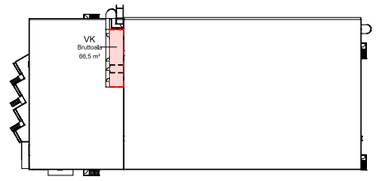
Bruttoala, 1. KRS 1:500



Rakennusoikeudellinen kerrosala, 1. KRS 1:500



Kerrosala, 1. KRS 1:500



Bruttoala, vesikatto 1:500

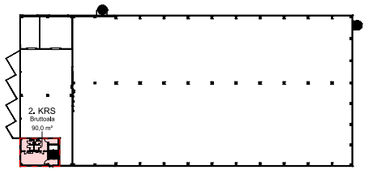
LAAJUUSTIEDOT:

1.krs	Bruttoala	4137 m²
2. krs	Bruttoala	90 m²
VK	Bruttoala	66 m²
Yhteensä:		4293 m²

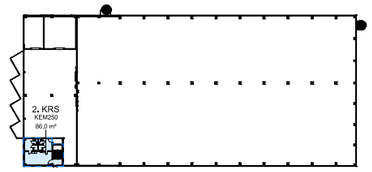
1.krs	KEM250	4137 m²
2. krs	KEM250	86 m²
Yhteensä:		4223 m²

1.krs	KEM	4137 m²
2. krs	KEM	90 m²
VK	KEM	66 m²
Yhteensä:		4293 m²

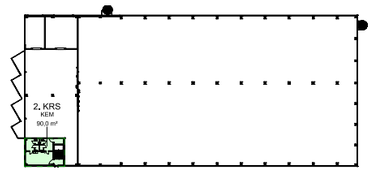
TILAVUUS 10m³ TARKKUUDELLA
64 400 m³



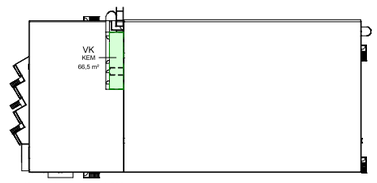
Bruttoala, 2. KRS 1:500



Rakennusoikeudellinen kerrosala, 2. KRS 1:500



Kerrosala, 2. KRS 1:500

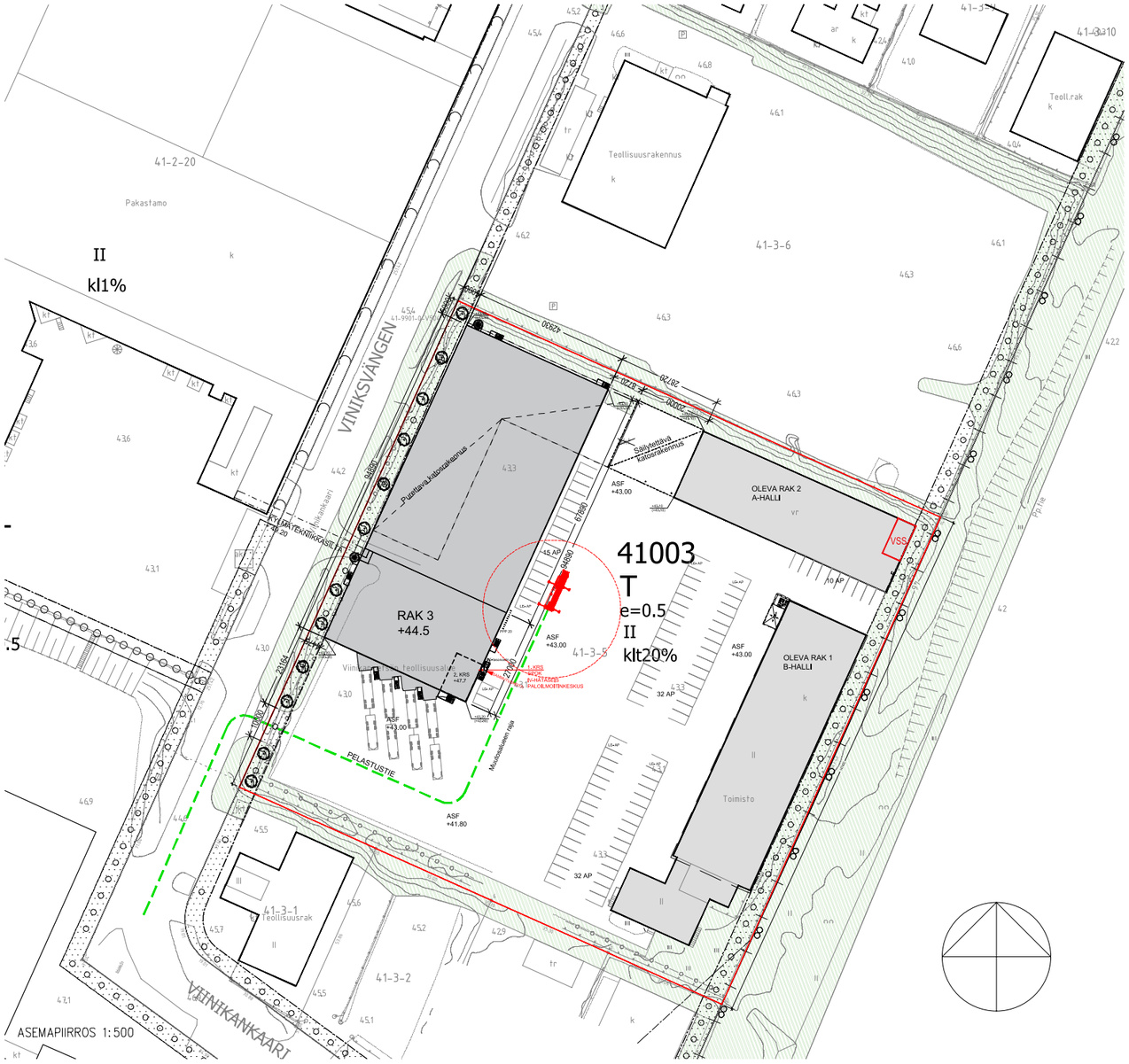


Kerrosala, vesikatto 1:500

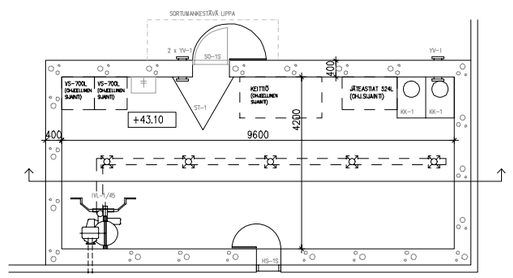
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem:
ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

Kiinteistötunnus / Fastighetsbeteckning: VIINIKKA 92	Korttelit / Tkn: 41-3	Tontti / Prc: 5
Rakennushankkeen nimi: UUDISRAKENNUS		Piirustuksen nimi: PÄÄPIIRUSTUS
Rakennuksen osoite: KWH FREEZE Viinikankaari 9 01530 VANTAA		Piirustuksen laatu: LAAJUUSLASKELMA
Suunnittelutoimisto / Projekteringsbyrå: **suunnitteluhuone**		Työnumero: 862 - 07
Työn suunnittelusta vastaava henkilö / Ansvarig projektör: Mikko Juhana, RAKENNUSARKT.	15.12.2025	Suunnitelman laji: ARK

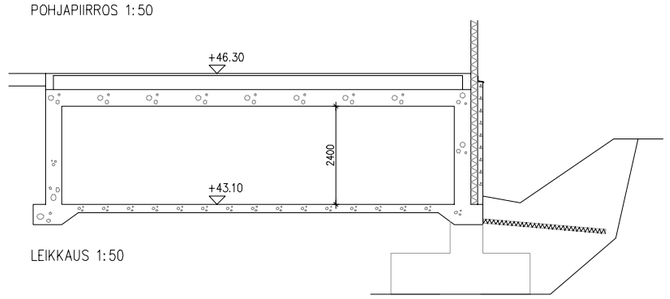
Piirustuksen numero: 862-07_KWH FREEZE_LAAJUUSLASKELMA.pdf



VÄESTÖNSUOJA, OLEVA RAK 2, A-HALLI



POHJAPIIRROS 1:50



LEIKKAUS 1:50

MITOITUS KERROSALAN MUKAAN

RAKENNUKSEN KERROSALA	1 485 m2
TARVITTAVA SUOJATILA 1%	14,9 m2

RAKENNETTAVA VÄESTÖSUOJA

VARSINAINEN SUOJATILA	34,9 m2
IV–LAITTEISTO	1,5 m2
KÄYNNÄLT 2 x 0,7 m2	1,4 m2
SUUKUTELTTA	2,5 m2
YHTEENSÄ	40,3 m2

–LASKENNALLINEN HENKILÖMÄÄRÄ
KOKO SUOJATILA 34,9 / 0,75 = 46 H
VAADITTU 14,9 / 0,75 = 20 H
– PAKKASVARASTON HENKILÖMITOITUS = 10 H
(JÄÄ RESERVIIN = 16 H)

– NORMAALIAJAN KÄYTTÖ SOSIAALITILONA JA VARASTONA
– NORMAALIAJAN ILMANVAIHTO IV–SUUNNITELMIEN MUKAAN
– VÄESTÖNSUOJIA VARUSTETAAN ANTENNIPISTORASIALLA JA PUHELINLIITTYMÄLLÄ SEKÄ KYTKETÄÄN SÄHKÖVERKKOON
– MAHDOLLISUUS MATKAPUHELIMIEN KÄYTTÖÖN
– VARAVALAISTUS VS–1 : 34,9 x 40 ltr = 1 396 ltr
– JÄTEASTIAT: 34,9 x 15 ltr = 524 ltr
– TARKEMMAT TIEDOT VSS LAITTEISTA VSS TOIMITTAJAN OHJEIDEN MUKAAN
– SUOJAA ON VARUSTETTAVA TEKNISTEN MÄÄRÄYSTEN MUKAISILLA OHJEILLA, TYÖKALUILLA JA VARUSTEILLA
– SUOJAN KUUKUTIET: TULOTIE JA HÄTÄPOISTUMISLUUKKU

RAKENNETTAVAN PAKKASVARASTON VSS–TARVE OSOITETAAN HENKILÖMITOITUKSELLA TONTILLA OLEVAN RAKENNUKSEN VSS–TILAAN.

KWH FREEZE - PAKASTEVARASTO

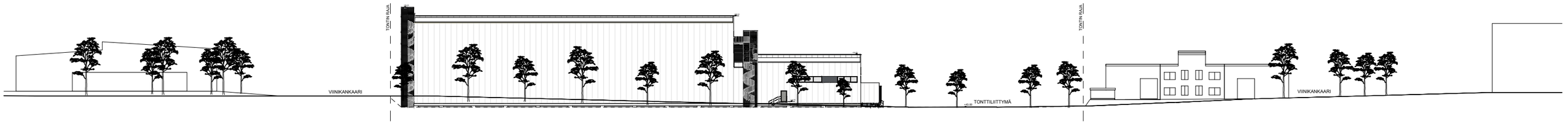
Rakennukseen ei sijoiteta omaa väestönsuojaa. Pakkasvarasto muodostaa rakennuksessa työskentelevien henkilöiden mukaan 10 hengen väestönsuojattilantarpeen, joka osoitetaan Viinikankaari 9:ssa (Oleva rakennus 2, Halli A) sijaitsevaan olevaan väestönsuojaan. Viinikankaari 9:n väestönsuoja on mitoitettu 46 hengelle (vaade 20 henkeä, reservi 26 henkeä).

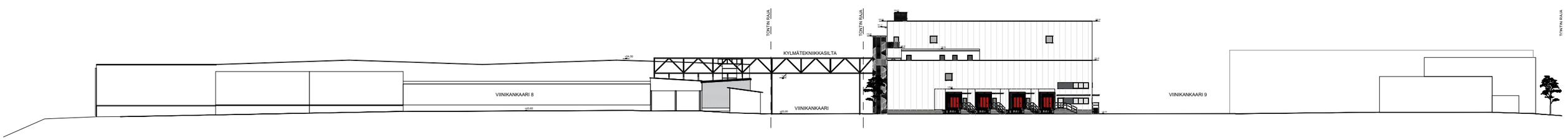
LASKENNALLINEN VÄESTÖNSUOJAN HENKILÖMÄÄRÄ:

Koko suojatila (34,9 / 0,75)	= 46 HLÖ
Oleva vaade (14,9 / 0,75)	= 20 HLÖ
Pakkasvaraston muodostama lisävaade	= 10 HLÖ
(*Jää reserviin*	= *16 HLÖ*)

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem
ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdesystem:
N2000

Kaupunginosa / Stadsdel: VIINIKKA 52	Korttel / Tontt: 41 - 3	Tontti / Ruo: 5	Vhsnnmuutoksen merkintöjä
Rakennuspaikan osoite: Uudisrakennus		Piirustus: Pääpiirustus	Julkaisun numero: -
Rakennuksen numero / Rakennusten numerot / Rakennustunnus / Rakennustunnukset: -			
Rakennuksoikote: KWH FREEZE Viinikankaari 9 01530 VANTAA		Piirustuksen sisältö: VSS-SUUNNITELMA	mittakaava: 1:50, 1:500
Suunnittelijan yhteystiedot: yritys, osoite ja puhelinnumero: **suunnitteluhuone** Suunnittelutoimisto Lehtipalvelu Puhelin 10 1 365 - 0300 Helsinki		Työnumero: 862 - 09	Piirustuksen numero: - muutos
Piirtäjä / Kart-/ritad/ritad av: Mikko Juntura, Arkkitehti SAFA 19.12.2025		Suunnitelmalaji: ARK	Tiedosto: -





Arkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy, Laivalahden Puistotie 10 C M2, 00810 Helsinki