



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 rakennuslupa 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 voimassaoloaika on rakennustöiden loppuunsaattamiseksi pidennetty 7.8.2025 annetulla päätöksellä LP-092-2024-04175 siten, että lupa on voimassa 6.11.2027 saakka. Rakennettava kiinteistö on määräosaisessa omistuksessa (6 eri omistajaa) ja omistajat hallinnoivat kiinteistöä 11.5.2021 päivätyin hallinnanjakosopimuksen perusteella.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat suorittaneet kiinteistöllä 21.8.2025 rakennustöiden aikaisen valvontakäynnin rakennusvalvonnan saaman toimenpidepyynnön perusteella (mahdollinen pysyväisluonteinen asuminen keskeneräisessä kohteessa). Valvontakäynnillä he ovat todenneet, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennuksen 2 (paritalo) huoneistot 3 ja 4 on otettu ilman osittaista loppukatselmusta (käyttöönottokatselmusta) tosiasiassa käyttöön ja niissä asutaan jatkuvaluonteisesti. Molemmat huoneistot olivat kalustetut ja täyttivät asumisen tunnusmerkit.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja LVI-tarkastusinsinööri ovat suorittaneet kiinteistöllä 3.9.2025 toisen valvontakäynnin ja todenneet lisäksi, että rakennuksen 4 (paritalo) kellaria on laajennettu rakennuksen koillispuolelle siten, että rakennuksen tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.



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

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 § 47

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 käyttönoton 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/-pääöstä: rakennustöiden keskeytysmääräys 4.9.2025, ulkopuolisen tarkastuksen määräys 16.9.2025, vastaavan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva määräys samoin 16.9.2025 sekä erityisalan työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva määräys 24.9.2025. Käytännössä kaikki edellä luetellut viranhaltijamääräykset/-pääökset perustuvat yhteneväiseen (rakentamista koskevan lainsäädännön ja kohteen voimassa olevan 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 edellyttämien 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 hallinnanjakoaalueensa 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.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.



Tämä pykälä tarkastettiin 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)