



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

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat suorittaneet kiinteistöllä 21.8.2025 rakennustöiden aikaisen valvontakäynnin rakennusvalvonnan saaman toimenpidepyynnön perusteella (mahdollinen pysyväisluonteinen asuminen keskeneräisessä kohteessa). Valvontakäynnillä he ovat todenneet, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennuksen 2 (paritalo) huoneistot 3 ja 4 on otettu ilman osittaista loppukatselmusta (käyttööntokatselmusta) tosi-asiallisesti 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 § 48

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntoon 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 pysyttämistä 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 aiheutta. 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 rakennusluvasta 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-rakennussuunnittelijana, joten hänen voidaan olettaa olleen tietoinen rakennushankkeen tilasta ja rakennustyömaalla suoritetuista toimista. Ottaen lisäksi huomioon rakennusluvasta LP-092-2016-01439 rakennuskohteessa viranomaisen suorittamilla valvontakäynneillä todennettu selkeä myönnetyn rakennusluvasta 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 tietoisesti rakennusvalvonnan viranhaltijoiden valvontakäynneille tekemistä rakennusluvasta ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisista havainnoista rakennuslupakohteesta 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 rakennusluvasta 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 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)