

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 Säästoreitti
- 3) [REDACTED]

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 valokuvoin 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 puustoinen suojavyöhykkeen leveys on noin 20 metriä. Asemapiirroksen mukaan lupa-alueen eteläosan/länsikulman puustoinen 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 puustoinen 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 viranomaisen ei ole noudattanut tomissaan 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. Viranomaisen ei ole huomionnut talousvesikaivon olemassaoloa eikä katselmoinut sen sijaintia myöntäessään maisematyölupaa. Viranomaisen ei ole myöskään antanut määräyksiä sen varmistamiseksi, että talousvesikaivo tai vesijohto eivät vaurioitu maansiirtotöistä tai puiden kaatamisesta johtuen.

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

Asemapiirroksen pinnankorkojen perusteella maa- ja kiviainesta aiotaan poistaa tai siirtää jopa 9 000 m³, 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 maisematyölupaun 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. Viranomaisen 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. Viranomaisen 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 määrästä tai kulkusuunnista tasauksen valmistuttua. Hulevesien johtaminen yhteiseen rajajojaan 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 rajajoihin 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. Viranomaisen 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. Viranomaisen 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 papanahavainnointia 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 lepakkoselvityksiä, on mahdotonta sanoa missä määrin lupa-alueella esiintyy lepakoita. Alueelta on näkö- ja kuulohavainnointia erittäin uhanalaisista tervapääskyistä.

Lupa-alue koostuu pääasiassa tuoreesta runsas- tai keskiravinteisesta lehdestä. 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 lahoppuuta 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. Viranomaisen ei ole tarpeeksi selvittänyt, mitä vaikutusta lupa-alueen tasaamisella ja hakkaamisella on valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen kuuluviin naapurikiinteistöihin.

Viranomaisen 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 rakennusvalvontaviranomaisen 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. Viranomaisen 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 Säästöreitín 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 [REDACTED].

3) [REDACTED] *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.

[REDACTED] on esittänyt vaatimustensa tueksi samansisältöiset perustelut kuin Asunto-Oy Säästökilpi ja Asunto-Oy Säästöreitit.

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.

[REDACTED] 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. Oikaisuvaatimus päätöksessä on annettava perusteltu ratkaisu oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin. Oikaisuvaatimus päätöksen 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, maisematyöluva 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 lupasiaa 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 Vantaankoskientien 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 puustoisin 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 puustoisin 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 vihreä.

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 lahoppuun osalta METSO I -luokan kriteerit: alueella on yli 36 kuutiota lahoppuuta hehtaaria kohden ja sen lahoppuujatkumo 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 lupasihteriin. 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 viranomaisen ei ole noudattanut toiminnassaan hallintolakia tai hyvän hallinnon periaatteita. Valituksenalaisessa päätöksessä maisematyölupaun 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 maisematyölupaun valituksenalaisella päätöksellä lisätyjä 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 riittävyttä 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 puustoisien 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 riittävyttä 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-alue (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 tarkoitettulla tavalla, kun otetaan huomioon kiinteistön sijoittuminen aivan arvokkaan kulttuuriympäristön aluemerkinän 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 viranomaisen ei ole huomionnut 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 kaivualueet kattavat, mitä puulajeja, kuinka monta kappaletta tai kuutiometriä puuta aiotaan kaataa tai kuinka monta kuutiometriä kivi- tai maainesta 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 tarkoitettulla 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 maisematyöluvun 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  Oikeudenkäyntimaksu 310 euroa Tiedote oikeudenkäyntimaksusta korkeimmassa hallinto-oikeudessa
Jäljennös	Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto Kiinteistö Oy Vantaanpuisto Lupa- ja valvontavirasto Ympäristöministeriö