



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 17.3.2026 § 39 tehdystä valituksesta – rakennuslupa, kiinteistö 92-409-5-50, Vantaanreitti 3b

VD/4602/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö ja valituksen pääasiallinen sisältö

Helsingin hallinto-oikeus on 8.5.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen (diaarinumero 3316/03.04.04.04.16/2026) johdosta koskien kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöstä 17.3.2026 § 39, jolla lupajaosto on hylännyt kiinteistölle 92-409-5-50, Vantaanreitti 3b myönnettyä rakennuslupaa koskevat oikaisuvaatimukset ja pysyttänyt rakennuslupapäätöksen 8.1.2026 § 7.

Valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 17.3.2026 § 39 päätöstä sekä rakennuslupapäätöstä 8.1.2026 § 7 kumottaviksi tai toissijaisesti asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi. Valituksen mukaan rakennuslupapäätös ja sitä koskeva oikaisuvaatimuspäätös on tehty puutteellisessa selvitystilanteessa, vastoin hallintolain 31 §:ää sekä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja 137 §:n vaatimuksia. Hyväksytty rakennuslupapäätös aiheuttaa valituksen mukaan olennaista ja merkittävää haittaa valittajien (J.K. ja M.K.) omistamalle naapurikiinteistölle.

28.4.2026 päivätty valituskirjelmä liitteineen 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. Samalla on ilmoitettava asiaa rakennusvalvonnassa hoitavan henkilön yhteystiedot. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 19.6.2026.

Vantaanreitti 3b:n rakennusluvan käsittelyvaiheista

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 8.1.2026 § 7 myöntänyt rakennusluvan toimisto-/varastohallin ja maalämpökaivon rakentamiseen Vantaankosken kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle/tilalle 92-409-5-50 (LP-092-2024-06802).

Rakennuskohde on puuverhoiltu pulpettikattoinen toimisto-/varastohalli. Toimisto-osa on kaksikerroksinen (alakerta kivirakenteinen ja yläkerta puurakenteinen). Halliosa on yksikerroksinen ja puurakenteinen. Kiinteistölle toteutetaan 13 autopaikkaa, joista yksi autopaikka LE-autopaikaksi. Lisäksi kiinteistölle toteutetaan 12 polkupyöräpaikkaa. Rakennuskohteen kerrosala on 544 m², rakennusoikeudellinen kerrosala 528 m², tilavuus 2600 m³ ja rakennettava kokonaisala 544 m². Tilan pinta-ala on 0,1949 ha. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hankeelle on ennen rakentamisluvan myöntämistä tehty 1.9.2021 § 1088 (julkipanon jälkeinen antopäivä 3.9.2021) Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön toimesta suunnittelutarve-ratkaisupäätös (LP-092-2020-03325), joka on tullut valitusprosessin jälkeen lainvoimaiseksi 9.10.2024. Suunnittelutarve-ratkaisu sisältää poikkeaman rakennuspaikalta maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin nojalla vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi voidaan osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennettava tila



sijaitsee lentomelualueella, jossa asuntojen määrää ei saa lisätä. Tila on alueen ainoa yksityisessä omistuksessa oleva rakentamaton kiinteistö. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle on katsottu olevan erityinen syy.

Alueen uusi oikeusvaikutteinen yleiskaava (Vantaan yleiskaava 2020) on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinaluetta voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa.

Myöskään suunnittelutarveratkaisupäätöksen tekoaikana voimassa olleen Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan yli 60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä olevilla asuntoalueilla ei asuntojen määrää saanut lisätä. Rakennuspaikka oli kyseisessä osayleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi A3/tp. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueelle voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Tätä varhaisemmissa yleiskaavoissa ei asuntojen rakentamista alueelle ollut kielletty ja silloin alueelle sallittiin omakotitalojen rakentaminen tiettyjen edellytysten täytyessä.

Suunnittelutarveratkaisun alkuperäinen voimassaoloaika rakennusluvan hakemiseksi oli kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Valitusprosessin aikana Helsingin hallinto-oikeus pidensi 12.3.2024 antamallaan päätöksellä suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen voimassaoloaikaa kahdella vuodella hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä (12.3.2026 asti). Rakennuslupahakemus jätettiin 21.12.2024, joten rakennuslupahanke on käsitelty ja ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) säännösten mukaisesti.

Rakennuslupahakemuksen suunnitelma noudatti lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun suunnitelmaa ja suunnittelutarveratkaisussa asetettuja ehtoja.

Rakennuslupapäätökseen 8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802) tehtiin neljän naapurikiinteistön omistajan toimesta oikaisuvaatimukset (kolme oikaisuvaatimuskirjelmää, joista yksi oli kahden eri kiinteistön omistajien yhteinen). Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi oikaisuvaatimukset päätöksellään 17.3.2026 § 39 ja pysytti rakennusluvan.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 16.6.2026 § 67

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 8.1.2026 § 7 tehtyyn rakennuslupapäätökseen (asiakirja-aineistoinen), että oikaisuvaatimusten johdosta 17.3.2026 § 39 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin rakennuslupapäätös 8.1.2026 § 7 sekä kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 17.3.2026 § 39 tekemä päätös rakennusluvan pysyttämisestä täyttävät sisällöllisesti hallintolain 31 §:n vaatimukset. Viranomaisen on huolehtinut hallintolain 31 §:n 1 momentin tarkoittamin tavoin asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Näissä päätöksissä ja niiden valmistelussa on niin ikään huolehdittu maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädettyjen rakennusluvan edellytysten toteutumisesta asemakaava-alueella.



Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön lainvoimaisella suunnittelutarveratkaisupäätöksellä 1.9.2021 § 1088 on jo ennen rakennuslupaprosessia ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytysten täyttyminen suunnittelutarvealueella. Tämä suunnittelutarveratkaisu-päätös siinä asetettuine ehtoineen on ollut perustana myönnetylle rakennusluvalle ja tätä kautta maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n sisältämät erityisedellytykset suunnittelutarvealueella on asianmukaisesti huomioitu myös osana rakennuslupaprosessia ja tehtyjä rakennuslupapäätöksiä. Rakennuslupahakemuksen suunnitelma on noudattanut lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun suunnitelmaa ja suunnittelutarveratkaisussa asetettuja ehtoja.

Päätökset on tehty lainsäädännön edellyttämin tavoin ja muutoinkin asianmukaisesti eikä myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakentamisen voida katsoa aiheuttavan valittajille tai heidän omistamalleen kiinteistölle valituksessa väitetyn mukaisesti olennaista ja merkittävää haittaa.

Suunnittelutarveratkaisun sisällöstä

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on suunnittelutarveratkaisupäätöksessä 1.9.2021 § 1088 (LP-092-2020-03325) mainituilla perusteilla myöntänyt luvan pientuotanto-/ toimistorakennuksen rakentamiselle kiinteistölle 92-409-5-50 lupahakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaisesti seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää

1.9.2021 tehdyn ja 9.10.2024 lainvoimaiseksi tulleen suunnittelutarveratkaisupäätöksen § 1088 (LP-092-2020-03325) käsittelyn yhteydessä on selvitetty, täyttääkö hakemus ja sen mukainen rakennuspaikka maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle suunnittelutarvealueella. Päätöksen tehnyt Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on arvioinut, että suunnitelman mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, se ei aiheuta hai-tallista yhdyskuntakehitystä, se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.

MRL:n 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen lain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelu-tarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää edellä mainittujen erityisten edellytysten täyttämisen lisäksi arviointia siitä, täyttääkö rakennushanke muutoin rakennusluvan myöntämisen edellytykset eli arviointia siitä, täytyvätkö MRL:n 136 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaavan ulkopuolisessa rakentamisessa.

MRL 136 §:n asettamien vaatimusten osalta suunnittelutarveratkaisupäätöksessä rakennuspaikan on ensinnäkin katsottu MRL:n 116 §:n edellyttämällä tavalla olevan tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelvollinen. Lisäksi rakennus voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

MRL 116 §:n sisältämän rakennuspaikan riittävän suuruuden vaatimuksen osalta lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu sisältää poikkeaman rakennuspaikalta maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin



nojalla vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi on voitu osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle on katsottu olevan MRL:n 171 §:n tarkoittama erityinen syy.

MRL 117 §:n edellyttämin tavoin rakennuksen on katsottu soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

MRL 135 §:ssä (1 momentin 3-6 kohdissa) asetettujen vaatimusten toteutumisen osalta suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on todettu, että rakennus soveltuu paikalle, rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle, sekä että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on lisäksi tuotu esiin, että haettu toimisto- ja varasto-hallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristönsä ja maisemaan sopivaksi ja että rakennuksen sijoittamisella asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan se on mahdollisimman kaukana naapureiden rakennuksista eikä näin sijoitettuna aiheuta merkittävää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan eivätkä näkymät naapurikiinteistöiltä kokonaan peity. Rakennuspaikan itäreunalla säilytettävä puusto peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota.

Rakennuslupapäätöksen sisällöstä

Lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen pohjana on ollut huolellisesti valmisteltu, kattava, yksityiskohtainen ja rakennushanketta hyvin havainnollistava suunnitelma, jota hankkeeseen ryhtyvä on käytännössä sellaisenaan käyttänyt myös rakennuslupavaiheessa huomioiden suunnittelutarveratkaisussa rakentamiselle asetetut ehdot.

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on tekemässään rakennuslupapäätöksessä 8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802) todennut, että rakennuslupahakemuksen suunnitelma noudattaa 9.10.2024 lainvoimaiseksi tulleen suunnittelutarveratkaisun suunnitelmaa ja lupaehtoja. Rakennuslupaa koskevassa päätöksessä on lisäksi todettu, että rakennus soveltuu ympäristöön, eikä rakennusta ole sijoitettu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä asetettujen ehtojen mukaisesti rakennuspaikan maisemallisuuden lisäämiseksi erityisesti rakennuspaikkakiinteistön itäpuolista puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, rakennuksen katot ja julkisivut tulevat materiaaleiltaan ja värityksiltään olemaan ympäristöön soveltuvia, rakennuspaikan vihertehokkuusvaatimus 0,6 ylitetään selvästi ja myös kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita pystytään säilyttämään siten kuin suunnittelutarveratkaisupäätöksen ehdoissa on edellytetty. Rakennettavalla kiinteistöllä kasvaa nykyisin useita rakennettavaa rakennusta korkeampia puita, jotka osittain varjostavat rakennuspaikan pohjoisosaa. Rakennuksen tieltä tullaan poistamaan puustoa, jolloin pohjoisosan auringonvalo lisääntyy verrattuna aikaisempaan. Rakentamisen jälkeisten maisema-/näkyvämuutosten ei voida katsoa olevan siinä määrin poikkeavia, että rakentamisesta aiheutuisi naapureille MRL 135 §:n 1 momentin 6) -kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa.

Muuta huomioitavaa



Kuten edellä on jo todettu, on lainvoimaisessa ja sisällöltään kattavassa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä jo aiemmin ratkaistu, että suunnitelman mukainen rakennushanke täyttää MRL:n 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on arvioitu myös MRL:n 136 §:n mukaisten rakennusluvan myöntämisen edellytysten täyttyminen asemakaavan ulkopuolisessa rakentamisessa.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksellä on esimerkiksi hyväksytty rakennuksen sijoittuminen kiinteistöllä ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema. Lisäksi rakennuksen on mm. katsottu soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ja katsottu, ettei rakennuksen sijoittamisella tai rakentamisella tarpeettomasti haitata naapureita.

Onkin huomioitava, että lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä ratkaistuihin asioihin/ky-symyksiin ei enää rakennuslupapäätöstä koskevassa valitusprosessissa voida lähtökohtaisesti vaatia pä-
tevästi muutoksia.

Hallinto-oikeusvalituksen tekijät J.K. ja M.K. ovat naapurikiinteistön omistajina jo rakennuslupapäätök-
sen oikaisuvaatimusvaiheessa esittäneet, että rakennettava rakennus tulee aiheuttamaan merkittävää
haittaa heidän kiinteistölleen, mikä ilmenee erityisesti auringonvalon menetyksenä ja pitkäkestoisena
varjostuksena kiinteistölle heikentäen olennaisesti asumisviihtyvyyttä ja kiinteistön käyttöä.

Lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on jo todettu, ettei suunniteltu rakentaminen ai-
heuta merkittävää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan. Lisäksi voidaan todeta, että kun huomioi-
daan rakennuspaikan ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema, ehdot rakennuksen maksimikorkeu-
delle sekä muut rakennuksen kokoon, muotoon ja naapurietäisyyksiin liittyvät seikat ja suhteutetaan ne
tähän naapurikiinteistöön ja kiinteistöllä sijaitsevaan omakotitaloon ja niiden korkeusasemiin sekä huo-
mioidaan lisäksi se, että kyseisen naapurikiinteistön länsireunalla sijaitseva noin 4 metriä korkea tuija-ai-
ta (ulottuu pituudeltaan noin puoleenväliin kiinteistöä) aiheuttaa jo itsessään varjostusvaikutusta kysei-
selle kiinteistölle, ei rakennettavan rakennuksen rakentamisen voida arvioida tuottavan MRL:n 135 §:n 1
momentin 6)-kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa kyseiselle naapuri-kiinteistölle. Ra-
kennuslupapäätöksen mukaisen rakennuksen etäisyys tämän naapurikiinteistön rajasta vaihtelee 6,5
metristä (halliossa) noin 12 metriin (korkeampi toimisto-osa). Lisäksi rakennettavan kiinteistön rajan ja
naapurikiinteistön tuija-aidan väliin sijoittuu vielä rakennuspaikan pohjoisen puoleiselle naapurikiinteis-
tölle johtava pihatie.

Hankeeseen ryhtyvä on rakennuslupahakemuksessaan esittänyt omistamalleen kiinteistölle/rakennus-
paikalle suunnitelman, jonka mukainen rakennuskohde täyttää lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun,
oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset rakennusluvan
myöntämiseksi.

Edellä esitetyillä perusteilla valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liite:



- 28.4.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle liitteineen (Valituskirjelmän liite 1: Lupapäätös 8.1.2026 § 7, liite 2: Ote kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 17.3.2026 § 39, liite 3: Valittajien 23.1.2026 päivätty oikaisuvaatimus rakennuslupapäätökseen 8.1.2026 § 7, liite 4: Rakennuskuva/havainnekuva korkeussuhteista.)

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

Lisätiedot:

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