



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.6.2026 § 66 tehdystä valituksesta – rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin määräyksen pysyttäminen, Varistontie 2, LP-092-2020-04396

VD/4482/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 3.8.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen (diaarinumero 5746/03.04.04.16/2026) johdosta koskien kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöstä 16.6.2026 § 66, jolla lupajaosto on hylännyt Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antamasta määräyksestä tehdyn Nil-Group Oy:n oikaisuvaatimuksen ja pysyttänyt määräyksen voimassa.

13.7.2026 päivätyssä valituksessa Nil-Group Oy vaatii kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen 16.6.2026 § 66 kumoamista, rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antaman määräyksen poistamista sekä rakennusvalvonnan velvoittamista suorittamaan Varistontie 2:n loppukatselmuksen rakennusluvan mukaiseksi.

Valituskirjelmän mukaan viranomaisen päätös on virheellinen ja kohtuuton. Valitusperusteet on valituskirjelmässä jaoteltu seuraavasti:

1. Rakennuslupaprosessin aikana viranomainen on hyväksynyt ja ohjannut rakennushanketta toteutukseen, jota se nyt kieltäytyy hyväksymästä.
2. Viranomaisen valvontavelvollisuuden laiminlyönti.
3. Purkutoimenpiteiden kohtuuttomuus ja asukkaiden oikeusturva.
4. Viranomaisten keskinäinen ristiriitaisuus.
5. Toteutettu ratkaisu on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja perusteltu.

Valituskirjelmä kokonaisuudessaan sekä siihen kuuluvat liitteet ovat tämän lausunnon liitteenä 1.

Hallinto-oikeuteen pyydetään kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston lausunnon lisäksi toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 2.9.2026.

Pääpiirteittäinen asiainkulku

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on päätöksellään 1.6.2021 § 717 myöntänyt rakennusluvan rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen Variston kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 92-14-2-21. Kyseessä on kaksikerroksinen ullakollinen rivitalo sekä erillinen yksikerroksinen talousrakennus, yhteensä 16 asuntoa.

27.4.2026 Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on antanut määräyksen, jossa As Oy Vantaan Varistontie 2 veloitetaan siirtämään kiinteistön 92-14-2-21 ulkopuolelle sijoittuvat pensaidat kulkuportteineen siten, että ne sijaitsevat kokonaan kiinteistön 92-14-2-21 puolella. Lisäksi As



Oy Vantaan Varistontie 2:n tulee poistaa kiinteistön ulkopuolelle sijoittuvat kivetykset, ellei niille ole haettu ja saatu sijoituslupaa Vantaan kaupungin Kadut ja puistot -yksiköstä.

Määräyksen perusteluissa on tuotu esiin, että katualueen tarkastaja on katu- ja viheralueen välikatselmuksella 16.8.2022 todennut pensasaitojen ja kulkuyhteyksien kiveysten (betonilaatoitetut pihapolut) sijoittuvan osittain Vantaan kaupungin alueelle rakennusluvan vastaisesti. Rakennusvalvonnan toimittama lopullista loppukatselmusta ei voida toimittaa ennen kuin tilanne on myönnetyn luvan ja sen lupaehtojen mukainen.

Jo ennen rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antamaa määräystä oli Vantaan kaupungin Kadut ja puistot -yksikkö maanomistajan ominaisuudessa kehottanut 15.10.2025 päivätyllä kirjeellä poistamaan kaupungin puolelle luvattomasti tehdyt istutukset ja kiveykset, sekä palauttamaan alueen siistittynä takaisin kaupungin hallintaan 31.5.2026 mennessä. Vantaan kaupungin suostumusta maanomistajana ei ole ylityksille annettu, vaan kyseessä on ollut kaupungin omistaman maa-alueen luvaton käyttö/hallinnan loukkaus.

Kaupungin kadut ja puistot-yksikkö on rakennusvalvonnan kanssa Varistontie 2:n tilanteesta keväällä 2026 käydyissä keskusteluissa ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että kiveysten (betonilaatoitettujen polkujen) tontin rajan ylitykset ovat hyväksyttävissä, kunhan niille haetaan puuttuva sijoittamislupa Kadut ja puistot-lupavalvonnasta. Kadut ja puistot-yksikkö on kaupungin yleisten alueiden sijoittamislupa-asioissa toimivaltainen viranomainen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvänä/rakennusluvan hakijana kohteessa on toiminut perustajaurakoitsija Nil-Group Oy. Määräyksen antohetkellä rakennuspaikan omistus ja hallinta on As Oy Vantaan Varistontie 2:lla.

Nil-Group Oy teki rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antamasta määräyksestä oikaisuvaatimuksen, jonka kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto päätöksellään 16.6.2026 § 66 hylkäsi ja pysytti tarkastusinsinöörin antaman määräyksen voimassa.

Määräyksen mukaiset toimenpiteet tuli suorittaa 18.6.2026 mennessä, joka oli samalla 1.6.2021 § 717 myönnetyn rakennusluvan viimeinen voimassaolopäivä. As Oy Vantaan Varistontie 2 on 18.6.2026 hakenut Vantaan rakennusvalvonnan rakennusvalvontapäällikölle lähetetyllä sähköpostilla rakennusluvan voimassaololle 3 vuoden jatkoaikaa. Hakemuksen perusteluiden mukaan rakennusluvalle tarvitaan jatkoaika, jotta rakennushankkeeseen ryhtyneen Nil-Group Oy:n ajama hallinto-oikeuskäsittely koskien kiistaa kaupungin puolelle asennettujen rakenteiden mahdollisesta siirtämisestä saadaan ratkaistua. Määräyksen mukaiset toimenpiteet ovat yhä suorittamatta (liite 2: valokuvia (4 kpl) nykytilanteesta 11.8.2026).

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 18.8.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:



Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antamaan määräykseen, että Nil-Group Oy:n oikaisuvaatimuksen johdosta tehtyyn lupajaoston päätökseen 16.6.2026 § 66 ja niissä liiteasiakirjoihin esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Rakennuslupapäätöksessä 1.6.2021 § 717 (LP-092-2020-04396) hyväksytyssä asemapiirustuksessa pensasaita ja portit on esitetty sijoitettavaksi kiinteistön 92-14-2-21 puolelle.

Rakennuslupavaiheessa pyydettyä kaupungin kadunsuunnittelun lausunnossa (12.5.2021) on tuotu esiin, että kiinteistön aidat ja pensasaidat tulee sijoittaa maanalaiset rakenteet mukaan lukien kokonaisuudessaan tontin puolelle eikä portti saa aueta katualueen puolelle. Kaupungin liikennesuunnittelun lausunnossa (5.5.2021) on puolestaan tuotu esiin, että portit eivät saa avautua katualueelle.

Rakennuslupapäätöksessä 1.6.2021 § 717, LP-092-2020-04396 on edellä mainittujen lausuntojen velvoittavuus suhteessa rakennushankkeeseen ryhtyvään toteutettu seuraavanlaisella lupaehdolla: ”Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoihin.”

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 19 § 2 momentin mukaan pensasaita tai rakennettava aita perustuksineen on sijoitettava kokonaan tontin puolelle kadun, puiston tai muun yleisen alueen rajalla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole hakenut poikkeamisia pensasaidan, porttien tai betonilaatoitettujen pihapolkujen osalta.

Lopullisen loppukatselmuksen toimittamiselle on tällä hetkellä useita esteitä: toisen omistaman kiinteistön alueelle ei voi rakentaa ilman suostumusta, toteutus ei pensasaidan ja porttien sijoittumisen osalta vastaa lupakäsittelyssä hyväksyttyä asemapiirustusta eikä edellä mainittua viranomaislausuntoihin kytkeytyvää lupapäätöksen 1.6.2021 § 717 lupaehto ollen lisäksi pensasaidan sijoittumisen osalta Vantaan rakennusjärjestyksen 19 §:n 2 momentin vastainen.

Varistontie 2:n rakennushanketta LP-092-2020-04396 koskevan, 2.8.2022 pidetyn katu- ja viheralueen osittaisen välikatselmuksen pöytäkirjassa on todettu, että tuija-aidan ja betonilaatoitusten asemointi on tarkistettava niin, etteivät ne sijoitu Vantaan kaupungin puolelle.

Seuraavan 16.8.2022 pidetyn katu- ja viheralueen osittaisen välikatselmuksen pöytäkirjassa on loppukatselmusta silmällä pitäen todettu puutteina, että tuija-aita ja kulkuyhteydet (betonilaatoitus) sijaitsevat paikoittain/osittain Vantaan kaupungin alueella ja että kulkuyhteyksien (asunnot) pihaportit avautuvat jkpp:lle (jalankulku- ja pyörätie) päin.

Rakennushankkeen lupakäsittelijänä toiminut Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusrakennusmestari on 15.2.2024 lähettämässään sähköpostiviestissä ohjeistanut rakennushankkeen pääsuunnittelijaa toimimaan rakennushankkeen osalta todettujen puutteiden/virheiden johdosta sekä tiedottamaan taloyhtiötä ja hankkeen muita osapuolia niistä. Sähköpostiviestissä on tuotu esiin muun muassa seuraavaa:

- ”Pensasaita ja kulkuportit ovat kadun puolella rakennettu osittain kiinteistörajan väärälle puolelle. Työmaalla on tapahtunut työvirhe. Kyseessä ei ole poikkeaminen. Ja juridinen ongelma tässä on se, että on rakennettu oman kiinteistön rajan yli”



- "RAM-piirustuksiin en ole myöntänyt enkä myönnä lupaa"
- "Keväällä-24 tulee ryhtyä viipymättä toimenpiteisiin näiden siirtämiseksi oikeaan sijaintiin. Pensaille tulee myös jättää ohjeistuksen mukainen kasvuvara"
- "Vantaan kaupunki ei ota mitään vastuuta kaupungin puolelle tehdyistä pensaista eikä rakenteista, eikä tee asiasta myöskään minkäänlaista erillistä vastuusopimusta".
- "Kun nämä työmaan virheet on korjattu, niin tilatkaa sen jälkeen loppukatselmus... Pääsuunnittelija kirjoittaa selvityksen/mittauspöytäkirjan, missä todetaan pensaiden ja porttien rakenteiden siirto. Se liitetään loppukatselmuspöytäkirjoihin"

On totta, että ennen rakennusluvan jättämistä (jätetty 1.4.2021) on kaavoituksen aluearkkitehti käynyt rakennushankkeen pääsuunnittelijan kanssa sähköpostiviestittelyä 11.12.2020 ja 7.1.2021 ja ohjannut rakennushanketta ns. Kartanonkosken tyyliseen ratkaisuun, mutta aidan ja portin sijainnin ratkaiseminen on jätetty rakennusvalvonnalle. Kuten edellä on jo todettu, on rakennuslupakohteen LP-092-2020-04396 asemapiirustuksessa pensasaita ja portit esitetty sijoitettavaksi tontin puolelle. Valituskirjelmän valitusperustekohdassa 1. esitetty väite siitä, että rakennuslupaprosessin aikana viranomaisen olisi hyväksynyt ja ohjannut rakennushanketta toteutukseen, jota se nyt kieltäytyy hyväksymästä, on virheellinen.

Valituskirjelmän valitusperustekohdassa 2. on esitetty virheellinen väite siitä, että rakennusvalvonta olisi laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa rakennusvaiheessa. Tapaukseen sovellettavan maankäyttö- ja rakennuslain 119 §:n 1 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 149 §:n 2 momentin mukaan rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Vantaan rakennusvalvonnan toiminta on kyseisen lainkohdan tarkoittamalla tavalla kohdistunut viranomaisen päättämässä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin.

Valituskirjelmän valitusperustekohdassa 3. valittaja on tuonut esiin että, As Oy Vantaan Varistontie 2:n asunnonostajille aiheutuu tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antaman määräyksen sekä kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.6.2026 § 66 päätöksen täytäntöönpanosta (purkutoimenpiteistä) huomattavaa haittaa ja arvonmenetystä asunnoille, joista aiheutuva korvausvastuu kohdistuisi viime kädessä myyjälle (perustajaurakoitsija Nil-Group Oy:lle). Rakennusvalvonta toteaa tältä osin, että kohteen perustajaurakoitsijan ja asunnonostajien välisten kauppasopimusten ja kauppasopimukseen perustuvien juridisten vastuiden arviointi ei kuulu rakennusvalvontaviranomaisten toimivaltaan. Rakennusvalvonnan lainsäädäntöön perustuvilla määräyksillä ja päätöksillä voi luonnollisesti olla tosiasiallisia vaikutuksia tämän kaltaisissa oikeussuhteissa.

Valituskirjelmän valitusperustekohdassa 4. on tuotu esiin väitetty viranomaisten keskinäinen ristiriitaisuus valituksenalaisessa tapauksessa. Ristiriitaisuusväittämät kohdentuvat Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan sekä kaupungin Kadut ja puistot-yksikön toimintaan asiassa.

Valituksenalaisessa asiassa on tältä osin huomioitava, että Vantaan kaupungin Kadut ja puistot -palveluyksikkö on 15.10.2025 päivätyssä kehotuskirjeessään toiminut maanomistajan ominaisuudessa ja kehottanut lopettamaan kaupungin omistaman maa-alueen luvattoman käytön/hallinnan loukkauksen. Vantaan kaupungin suostumusta maanomistajana ei ole ylityksille annettu, vaan kyseessä on ollut kaupungin omistaman maa-alueen luvaton käyttö/hallinnan loukkaus.



Vantaan rakennusvalvonta on keväällä 2026 ennen tarkastusinsinöörin 27.4.2026 antamaa määräystä käynyt asiassa keskusteluja Vantaan kaupungin Kadut ja puistot-palveluyksikön edustajien kanssa em. kehotuskirjeen pohjalta. Toimintavaihtoehtoja asian ratkaisemiseksi pohdittaessa on Kadut ja puistot-yksikkö ilmoittanut rakennusvalvonnalle, että kiveysten (betonilaatoitettujen polkujen) osalta tontin rajan ylitykset voisivat olla hyväksyttävissä, kunhan niille haetaan puuttuva sijoittamislupa Kadut ja puistot-lupavalvonnasta. Muilta osin tontin rajan yli tapahtunutta rakentamista ja istuttamista ei tasapuolisuus-, turvallisuus- ja vastuukysymyssistä johtuen ole mahdollista sijoittamisluvallakaan hyväksyä. Kadut ja puistot-yksikkö toimii Vantaalla yleisten alueiden sijoittamislupa-asioista vastaavana toimivaltaisena viranomaisena. Mahdollisuudesta hakea sijoittamislupaa tontin rajan ylittävälle kiveyksille (betonilaatoitetuille poluille) on näiden keskustelujen jälkeen otettu maininta sekä 27.4.2026 annettuun rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin määräykseen kuin myös kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen 16.6.2026 § 66. Mitään viranomaismääräysten ristiriitaa ei tältä osin ole ollut. Valituskirjelmässä esitetty väite on virheellinen.

Valituskirjelmän valitusperustekohdassa 5.on tuotu esiin, että toteutettu ratkaisu on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja perusteltu. Tältä osin voidaan todeta, että toteutettu ratkaisu ei kuitenkaan ole myönnetyn rakennuslupan mukainen (päätös 1.6.2021 § 717). Toisen omistamalle maa-alueelle ei saa rakentaa ilman suostumusta, toteutus ei pensasaidan ja porttien sijoittumisen osalta vastaa lupakäsittelyssä hyväksyttyä asemapiirustusta eikä rakennuslupapäätöksen viranomaislausuntoihin kytkettyä, velvoittavaa lupaehtoa. Toteutus on lisäksi pensasaidan sijoittumisen osalta Vantaan rakennusjärjestyksen 19 §:n 2 momentin vastainen.

Edellä esitetyillä perusteilla valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liitteet:

Liite 1: 13.7.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle sekä valituskirjelmän liitteet; Valituskirjelmän liite 1: Ote kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston pöytäkirjasta 16.6.2026 päätös § 66, liite 2: Asemapiirustus, liite 3: Pihasuunnitelma, liite 4: 15.10.2025 päivätty kehotuskirje luvattoman maankäytön lopettamiseksi, liite 5: Loppukatselmuksen pöytäkirja/osittainen loppukatselmus 19.7.2022, liite 6: Katselmuksen pöytäkirja/osittainen katu- ja viheralueen välikatselmus 16.8.2022, liite 7: Sähköpostiviestejä lokakuu 2025/ 4 kpl.

Liite 2: Valokuvia (4 kpl) nykytilanteesta 11.8.2026

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