

HAO Helsinki

Lähettilä: Max Kiiranen <max@nil-group.fi>
Lähetetty: maanantai 13. heinäkuuta 2026 16.01
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Aihe: Oikaisuvaatimus Helsingin hallinto-oikeudelle, Lupajaoston päätös 16.6.2026 § 66
Liitteet: Liite_1_Ote_Kaupunkiymmaristolautakunnan_lupajaosto_16_06_2026_66.pdf;
LP-092-2020-04396_Katselmuksen_poytakirja_17.08.2022_15.21.pdf;
Loppukatselmuksen_poytakirja_19.07.2022_15.26.pdf; 20880-01
_ASEMAPIIRUSTUS.pdf; 2026-02-04 13.pdf; S-posti.png; 20880-09
PIHASUUNNITELMA alustava.pdf; Mikkola.pdf

HUOM! Ulkoinen lähettäjä. Älä avaa linkkejä tai liitteitä, ellei tunnista lähettäjää.

OBS! Extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du inte känner igen avsändaren.

NOTE! External sender. Do not open links or attachments unless you recognize the sender.

Vastaanottaja:

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki
helsinki.hao@oikeus.fi

Valittaja:

Nil-Group Oy (Y-tunnus: 2614686-8)
Äyritie 22
01510 Vantaa

Päätös, josta valitetaan:

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 16.6.2026 § 66, jolla hylättiin Nil-Group Oy:n oikaisuvaatimus ja pysytettiin Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin määräys 27.4.2026 (asiointitunnus LP-092-2020-04396).

Liitteet:

1. Lupajaoston päätös 16.6.2026 § 66 (pöytäkirjan ote)
2. Rakennusvalvonnan määräys 27.4.2026
3. Asemapiirustus 21.4.2021 (20889/01)
4. Kadut ja puistot -yksikön kehotuskirje 15.10.2025
5. Aluearkkitehti Timo Kallaluodon sähköpostiviesti 11.12.2020
6. Muut oheismateriaalit

VAATIMUKSET

1. Lupajaoston päätös 16.6.2026 § 66 on kumottava.
2. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin määräys 27.4.2026 on poistettava.
3. Rakennusvalvonta on veloitettava suorittamaan loppukatselmus rakennusluvan mukaiseksi todetulle rakennukselle ilman vaadittuja purkutoimenpiteitä.

VALITUSPERUSTEET

1. Rakennuslupaprosessin aikana viranomainen on hyväksynyt ja ohjannut rakennushanketta toteutukseen, jota se nyt kieltäytyy hyväksymästä.

Hankkeen suunnitteluvaiheessa Vantaan kaupungin aluearkkitehti Timo Kallaluoto on ollut aktiivisesti mukana ohjaamassa hanketta ja antanut nimenomaisia suunnitteluohjeita, jotka ovat johtaneet nyt toteutettuun ratkaisuun. Aluearkkitehti Kallaluoto on 11.12.2020 lähettämässään sähköpostiviestissä todennut:

"Asunnoille oma sisäänkäynti suoraan kadulta sekä portti ja istutusalue kuten Kartanonkoskella Hagelstamintiellä. Eikä rauta-aitaa jalkakäytävän ja tontin väliin. Asemakaavamääräyksellä on tarkoitettu tätä."

Kaupunki on siis itse ohjannut rakennushanketta ratkaisuun, jossa asunnoille on oma sisäänkäynti suoraan kadulta ja istutusalue (tuijat) sijoittuu jalkakäytävän ja tontin väliin. Tämä kaupungin oma ohjaus on maksanut rakentajalle ylimääräistä suunnittelutyötä ja kustannuksia. Nyt, kun rakennus on valmistunut ja toteutettu kaupungin ohjeiden mukaisesti, viranomainen vaatii purkamaan toteutuksen.

Kyseessä on perustavanlaatuinen ristiriita: kaupunki on ohjannut hankkeen tiettyyn ratkaisuun, hyväksynyt sen rakennusluvassa, ja vaatii nyt saman ratkaisun purkamista. Tämä on hyvän hallinnon ja luottamuksensuojan periaatteiden vastaista (hallintolaki 6 §).

2. Viranomaisen valvontavelvollisuuden laiminlyönti

Rakennusvalvonta on laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa rakennusvaiheessa. Hankkeen lupakäsittelijä on ollut aktiivisesti mukana hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Jos poikkeamat olisi havaittu rakennusvaiheessa, ne olisi voitu korjata huomattavasti helpommin ja edullisemmin.

Katu- ja viheralueen välikatselmus on pidetty vasta 16.8.2022, jolloin rakennus oli jo käytännössä valmis (osittainen loppukatselmus oli pidetty jo 19.7.2022). Viranomainen on havainnut mahdolliset puutteet vasta rakentamisen loppuvaiheessa, mikä osoittaa valvonnan laiminlyönnin.

Rakennusvalvonnan sähköpostiviestissä 15.2.2024 todetaan suoraan: *"Työmaalla on tapahtunut työvirhe. Kyseessä ei ole poikkeaminen."* Tämä osoittaa, että viranomainen itsekin tunnustaa kyseessä olevan valvontavirheen, jota se nyt yrittää korjata rakennuttajan kustannuksella.

3. Purkutoimenpiteiden kohtuuttomuus ja asukkaiden oikeusturva

Vaatimus siirtää tuija-aita vähintään puoli metriä, jopa metrin verran (kasvuvara) omalle tontille aiheuttaa sen, että kyseisiltä 16:lta rivitaloasunnolta häviää kokonaan etupiha. Aukkaat ovat ostaneet asuntonsa suunnitelmien perusteella, joissa etupiha on ollut olennaisena osana asuntoa.

Tämä tarkoittaa, että kaikilla 16:lla asunnonostajalla on oikeus haastaa myyjä (Nil-Group Oy) oikeuteen siitä, että heidän asuntonsa eivät enää vastaa sitä, mitä he ovat ostaneet. Nil-Group Oy joutuisi korvausvastuuseen, vaikka virhe on syntynyt viranomaisen hyväksymien suunnitelmien ja valvonnan puutteen seurauksena.

Kysymys ei ole vähäisestä esteettisestä seikasta, vaan asukkaiden olennaisesta oikeudesta käyttää ostamaansa etupihaa. Purkutoimenpiteet aiheuttaisivat huomattavaa haittaa ja arvonmenetystä asunnoille, joista aiheutuva korvausvastuu kohdistuisi viime kädessä myyjälle.

4. Viranomaisten keskinäinen ristiriitaisuus

Kadut ja puistot -yksikkö on 16.10.2025 antamassaan kehotuskirjeessä todennut, että havaittuja epäkohtia ovat istutukset kaupungin omistamalla katualueella sekä "Varistontien ja Varistonkujan risteyksessä katualueen puolelle on asennettu kivetty käytävä." Samassa kirjeessä yksikkö kuitenkin vaatii poistamaan sekä istutukset että kiveyksen ja palauttamaan alueen siistittynä kaupungin hallintaan.

Lupajaoston päätöksessä (s. 6) todetaan kuitenkin: *"Kadut ja puistot-yksikön mukaan kiveysten (betonilaatoitettujen polkujen) tontin rajan ylitykset ovat hyväksyttävissä, kunhan niille haetaan puuttuva sijoittamislupa Kadut ja puistot-lupavalvonnasta."*

Tämä on selvä ristiriita viranomaisten kesken: Kadut ja puistot -yksikkö on toisaalta antanut määräyksen kiveyksen poistamisesta, toisaalta linjannut, että kiveykset ovat hyväksyttävissä sijoitusluvalla. Rakennusvalvonta on omassa määräyksessään vaatinut kiveysten poistamista, ellei niille ole haettu ja saatu sijoituslupaa. Viranomaiset eivät ole kyenneet luomaan yhteistä linjaa, mikä on kohtuutonta rakennuttajalle. Lisäksi myyjä ja asukkaat ovat valmiita hakemaan sijoitusluvan myös tuija-aidalle ja portille, siinä määrin, kun ne ylittävät viranomaisten mukaan tontin rajaa. Tätä vaihtoehtoa ei meille kuitenkaan tarjottu.

Huomaan erikseen, että hyväksytyssä asemakuvassa (liitteenä) näemme yksiselitteisesti, että ensinnäkin pihakivet on esitetty rakennettavaksi myös kaupungin puolelle, toisena, porttien aukeamissuunta on selkeästi esitetty kadulle päin, sekä kolmantena, tuijien osalta näemme että osa pensaikosta on esitetty ylittävän tontin rajaa, mikä selkeästi viittasi siihen, ettei mm. kasvuvaraa huomioidaan tavanomaisesti, vaan poikkeuksellisesti, jotta etupihasta tulisi käytännöllinen myös vuosien varrella. Kun kyseinen asemakuva on lupakäsittelijän hyväksymä, sekä kaikki muut virastot ovat hyväksyneet kyseiset lupakuvat, mielestämme korjaamisvaatimus on näin olleen perätön ja laiton.

5. Toteutettu ratkaisu on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja perusteltu

Rakennus sijaitsee Varisto-alueen kahden pääväylän risteyksessä, mikä on kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka. Toteutettu ratkaisu, jossa tuija-aidalla ja istutuksilla on luotu pehmeä siirtymä kadun ja asuntojen välille, on kaupunkikuvallisesti erittäin kaunis ja vastaa aluearkkitehtien nimenomaista ohjetta *"kuten Kartanonkoskella Hagelstamintiellä"*.

YHTEENVETO

Viranomaisen päätös on virheellinen ja kohtuuton seuraavista syistä:

1. Kaupunki on itse ohjannut hankkeen nyt toteutettuun ratkaisuun (aluearkkitehti Kallaluodon sähköposti 11.12.2020).
2. Rakennusvalvonta on laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa rakentamisen aikana.
3. Purkutoimenpiteet aiheuttaisivat kohtuutonta haittaa 16:lle asunnonostajalle, joiden etupiha häviäisi kokonaan.
4. Viranomaisilla (rakennusvalvonta ja Kadut ja puistot) on keskenään ristiriitaisia linjauksia.
5. Kyseessä on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja perusteltu ratkaisu merkittävässä paikassa.

Näillä perusteilla vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa lupajaoston päätöksen ja määrää loppukatselmuksen toimitettavaksi ilman purkutoimenpiteitä.

Vantaalla 13.7.2026

Max Kiiranen/ Nil-Group Oy

Puh. +358 41 516 7708

www.nil-group.fi

