



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 17.3.2026 § 39 tehdystä valituksesta – rakennuslupa, kiinteistö 92-409-5-50, Vantaanreitti 3b (aikaisemman 16.6.2026 § 67 annetun lausunnon täydentäminen Helsingin hallinto-oikeuden uuden lausuntopyynnön johdosta).

VD/4602/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 12.6.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen (diaarinumero 3395/03.04.04.16/2026) johdosta koskien kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöstä 17.3.2026 § 39, jolla lupajaosto on hylännyt kiinteistölle 92-409-5-50 (Vantaanreitti 3b) myönnettyä rakennuslupaa (8.1.2026 § 7) koskevat oikaisuvaatimukset.

Valituksessa vaaditaan Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin päätöksellään 8.1.2026 § 7 myöntämän rakennusluvan hylkäämistä. Valituksen mukaan MRL 137 § vaatimukset rakennuksen ympäristöön soveltuvuudesta eivät täyty ja rakentamisesta aiheutuu valittajien (Vantaanreitti 3b:n kolmen naapurikiinteistön omistajat M.K. ja H.K., J.S. sekä J.M. ja A.M.) omistamille kiinteistöille merkittävää taloudellista haittaa ja arvonlaskua.

27.5.2026 päivätty valituskirjelmä kokonaisuudessaan sekä siihen liittyvä erillinen valitusasiakirja ovat tämän lausunnon liitteenä. Valitus on Helsingin hallinto-oikeuden toimittamien asiakirjojen perusteella saatettu Helsingin hallinto-oikeuteen vireille jo 28.4.2026, mutta sitä on täydennetty 27.5.2026.

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.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on jo aiemmin kokouksessaan 16.6.2026 § 67 antanut Helsingin hallinto-oikeudelle lausunnon koskien samasta lupajaostopäätöksestä 17.3.2026 § 39 tehtyä valitusta (asia 3316/2026, valittajina Vantaanreitti 3b:n naapurikiinteistön omistajat J.K. ja M.K.).

Helsingin hallinto-oikeudelta 4.8.2026 sähköpostitse saadun tiedon mukaan hallinto-oikeus voi ottaa huomioon valitusasiassa 3316/2026 annetun aikaisemman lausunnon ja siihen liittyvät asiakirjat. Kaupunki voi halutessaan täydentää lausuntoaan erityisesti valitusasiaa 3395/2026 koskien.

Asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 21.8.2026.

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 (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.

Hankkeelle on ennen rakentamisluvan myöntämistä tehty 1.9.2021 § 1088 (julkipanon jälkeinen antopäivä 3.9.2021) Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön toimesta suunnittelutarveratkaisupäätös (LP-092-2020-03325), joka on tullut valitusprosessin jälkeen lainvoimaiseksi 9.10.2024. 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 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.

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 on kahden eri kiinteistön omistajien yhteinen). Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi oikaisuvaatimukset päätöksellään 17.3.2026 § 39 ja pysytti rakennusluvan.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 18.8.2026 § 79

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 kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hyödyntää Helsingin hallinto-oikeuden 4.8.2026 lähettämässään sähköpostiviestissä antamaa mahdollisuutta vedota lausuntonaan jo aiemmin valitusasiassa 3316/2026 annettuun lausuntoon 16.6.2026 § 67 ja siihen liittyviin asiakirjoihin. Nyt lausuttavana olevassa valitusasiassa 3395/2026 esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto toteaa lisäksi vielä seuraavaa:



Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön lainvoimaisella suunnittelutarveratkaisupäätöksellä 1.9.2021 § 1088 on jo ennen rakennuslupaprosessia ratkaistu maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytysten täyttyminen suunnittelutarvealueella.

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 haitallista 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.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on tuotu esiin, että haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristöönsä 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.

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 todettu, että rakennus soveltuu ympäristöön, eikä rakennusta ole sijoitettu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Valituksessa esiintuotuihin rakentamisesta aiheutuviin maisemamuutoshaittoihin/rakennuksen ympäristöön soveltumattomuushaittoihin liittyen on syytä huomioida, että suunnittelutarveratkaisupäätöksessä asetettujen ehtojen mukaisesti rakennuspaikan maisemallisuuden lisäämiseksi erityisesti rakennuspaikkakiinteistön itäpuolista puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, rakennuksen katot ja julkisivut tulevat materiaaleiltaan ja väriyksiltään olemaan ympäristöön soveltuvia, rakennuspaikan vihertehokuusvaatimus 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 kiinteistön pohjoisosan aurinگونvalo lisääntyy verrattuna aikaisempaan. Kun lisäksi huomioidaan rakennuspaikan ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema, ehdot rakennuksen maksimikorkeudelle sekä muut rakennuksen kokoon, muotoon ja naapurietäisyyksiin liittyvät seikat ja suhteutetaan ne naapurikiinteistöihin ja niillä sijaitseviin rakennuksiin ja niiden korkeusasemiin, ei rakentamisen jälkeisten maisema-/näkömuutosten voida katsoa olevan siinä määrin poikkeavia, että rakentamisesta aiheutuisi naapureille MRL 135 §:n 1 momentin 6) -kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa.

Rakennuslupapäätöksessä 8.1.2026 § 7 on huolehdittu maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä säädettyjen rakennusluvan edellytysten toteutumisesta asemakaava-alueella sekä tarkoituksenmukaisessa laajuudessa osana rakennuslupaprosessia huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityisedellytykset suunnittelutarvealueella. Päätös on tehty lainsäädännön edellyttämien



tavoin ja muutoinkin asianmukaisesti eikä myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakentamisen voida katsoa aiheuttavan valittajille tai heidän omistamilleen kiinteistöille olennaista ja merkittävää haittaa.

Edellä esitetyillä perusteilla valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- 27.5.2026 päivätty valituskirjelmä (sisältäen valtakirjan) Helsingin hallinto-oikeudelle sekä 25.1.2026 päivätty valitusasiakirja (otsikoitu Muutosvaatimus LP- 092-2025-00818 Kiinteistölle 92-409-5-50 Vantaareitti 3 b Siren)

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)