

VALITUS – HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Valitus rakennusluvasta ja vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä

Päivämäärä: 24.10.2025

Päätös, josta valitetaan: Rakennuslupa LP-092-2024-05505 (■■■■■■■■■■, 01450 Vantaa)

Liittyvä poikkeuslupa: LP-092-2025-00818

Valittajat: ■■■■■■■■■■ kiinteistön osaomistajat

1. Johdanto ja valituksen peruste

Tällä valituksella pyydetään hallinto-oikeutta **kumoamaan** Vantaan kaupungin myöntämä rakennuslupa LP-092-2024-05505 koskien kiinteistöä ■■■■■■■■■■, **01450 Vantaa** ja **kieltämään päätöksen täytäntöönpano** sekä **määräämään rakennustyöt keskeytettäväksi** valitusasian ratkaisuun saakka.

Valituksen perusteena on, että rakennuslupa on myönnetty **lainvastaisesti** ja **olennaisilla menettelyvirheillä**, jotka ovat vaikuttaneet päätöksen sisältöön:

- **Kuulemisvirheet:** Naapurikiinteistön (■■■■■■■■■■) kahta omistajaa **ei kuultu lainkaan** poikkeamisluvan yhteydessä, ja rakennuslupavaiheessa kuuleminen on suoritettu **vain julkisella kuulutuksella**, vaikka kaikkien omistajien osoitetiedot olivat saatavilla Maanmittauslaitoksen rekisteristä (HL 34 §; Rakentamislaki 79 §, 91 §).
- **Riittämätön selvittäminen ja viranomaisarvio:** Poikkeusluvasta puuttuu **tontin korotuksen määrä** eikä poikkeamiskriteerien **harkintaraporttia** ole laadittu; rakennusluvan valmistelussa on hyväksytty **poikkeamislupaa ylittäviä** ratkaisuja (mm. merkittävät maastonkorotukset, hulevesijärjestelyt, autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle) ilman uutta poikkeamismenettelyä (HL 31 §; Rakentamislaki 86 §, 88 §, 126 §, 135 §, 130 §).
- **Perustelujen puutteellisuus:** Rakennuslupapäätös **ei sisällä asianmukaisia perusteluja** harkinnanvaraisista ratkaisuksista eikä vaikutusarvioita naapurikiinteistölle (HL 45 §).
- **Toimivallan ja harkinnan virheellinen käyttö:** Rakennusvalvontainsinööri **ei edellyttänyt** uutta poikkeuslupaa, vaikka hakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja, ja **kieltäytyi** viemästä asiaa rakennuslupajaoston käsittelyyn (HL 6 §, 23 §, 31 §, 44–45 §; Rakentamislaki 91 §, 126 §).

2. Poikkeuslupavaihe

Poikkeuslupaa on käsitelty puutteellisesti ja osin virheellisessä järjestyksessä.

Poikkeamislupamenettelyssä viranomaisella on ollut tieto heti ensimmäisen naapurikuulemisen yhteydessä, että kiinteistön ■■■■■■■■■■ omistajuus oli muuttunut eikä ■■■■■■■■■■ ole ollut muiden omistajien valtakirjoja. Tämä käy ilmi 19.10.2024 päivätyssä sähköpostiviestissä (Liite 12), jossa hakija ilmoittaa viranomaiselle keskustelleensa henkilöiden kanssa, jotka kertoivat, että ■■■■■■■■■■ olisi ollut muiden osakkaiden valtakirja. Kyseistä valtakirjaa ei ole liitetty poikkeuslupahakemukseen (Liite 11) eikä -lupapäätöksen asiakirjoihin, vaikka päätöstä on myöhemmin täydennetty. Todettakoon, että emme ole antaneet ■■■■■■■■■■ valtakirjaa, jolla hän olisi voinut edustaa kaikkia omistajia. Tämä osoittaa, että viranomainen on ollut tietoinen useammasta omistajasta, mutta ei ole pyytänyt virallista valtakirjaa, tarkistanut

Maanmittauslaitoksen rekisteristä ajantasaisia omistajatietoja, eikä huolehtinut kuulemisvelvollisuuden täyttämisestä, vaikka se on viranomaisen lakisääteinen tehtävä (Hallintolaki 31 §, 34 §; Rakentamislaki 42 §, 191 § ja 192 §).

Lisäksi [REDACTED] on allekirjoittanut ainoastaan poikkeamislupalomakkeen (Liite 11), mutta ei asemapiirrosta (Liite 13), joka on olennainen osa lupahakemusta. Viranomainen ei ole pyytänyt tätä täydennettäväksi, vaikka Rakentamislaki 192 § edellyttää, että poikkeamislupahakemuksen on oltava kaikkien hakijoiden allekirjoittama ja sisällöltään täydellinen ennen käsittelyä.

Kuulemismenettely on ollut epätasapuolinen: muiden naapureiden osalta kuuleminen on toteutettu sähköisesti vahvistettuna, kun kiinteistön [REDACTED] kahdelta omistajalta, [REDACTED], kuuleminen on jätetty kokonaan tekemättä. Tämä menettely rikkoo:

- Hallintolaki 6 § (yhdenvertaisuus ja puolueettomuus)
- Hallintolaki 31 § (selvittämisvelvollisuus)
- Hallintolaki 34 § (kuulemisvelvollisuus)
- Rakentamislaki 42 §, 191 § ja 192 § (asianosaisten kuuleminen ja poikkeamislupamenettely)

Lisäksi poikkeuslupa on täydennetty lainvoimaisuuden jälkeen naapureiden suostumuksilla (Liitteet 18a ja 18b), joita on haettu vasta huhtikuussa 2025 hulevesien johtamiseksi toisen kiinteistön alueelle ja talousrakennuksen rakentamiseksi lähemmäs rajaa.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella on ollut jälkikäteen tieto kuulemisen puutteesta, mutta poikkeuslupaa ei ole avattu uudelleen Hallintolain 50 §:n mukaisesti, vaikka viranomaisella olisi ollut siihen velvollisuus.

Kun poikkeuslupainsinööriltä tiedusteltiin poikkeuslupamenettelyn perusteluja, hän siirsi vastuuta naapurin isälle, vaikka viranomaisella olisi ollut velvollisuus selvittää asia viran puolesta (Liite 2).

→ Tämä on hallintolain 31 § ja 32 § sekä rakennuslain 91 § ja 126 § vastainen menettely.

Kyseessä on olennaisen vakava menettelyvirhe, joka on voinut vaikuttaa päätöksen lopputulokseen. Viranomainen on ollut tietoinen siitä, että poikkeuslupa koski ratkaisuja, joilla on välitön vaikutus naapureiden etuihin ja olosuhteisiin (mm. tontin korotus, hulevesiratkaisut, yksityisyyden menetys, tontin arvon aleneminen), mutta ei ole varmistunut siitä, että kuuleminen olisi toimitettu lainmukaisesti.

Kun poikkeuslupainsinööriltä tiedusteltiin syytä kuulematta jättämiseen, hän esitti, että omistajia kuullaan rakennuslupavaiheessa, vaikka kyseessä on kaksi eri lupaprosessia (Liite 2).

→ Menettely rikkoo rakennuslain 79 § ja 88 § sekä hallintolain 34 §.

Poikkeusluvasta puuttui tontin korotuksen määrä, eikä harkintaraporttia tai poikkeamiskriteerien arviointia tehty (Liite 8.1 poikkeuslupapäätös).

→ Vastoin rakennuslain 86 §, 88 § ja 91 § sekä hallintolain 31 § (selvittämisvelvollisuus).

Poikkeuslupa ei kattanut seuraavia myöhemmin rakennusluvassa hyväksyttyjä ratkaisuja (Liitteet 6 ja 6.1):

- autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle
- omakotitalon ja autokatoksen sijoittaminen alle paloturvallisuusetäisyyden
- hulevesipainanteiden johtamattomuus ylimenokaivoon
- [REDACTED]:n tontille ulottuvat hulevesipainanteet

- epävirallinen hulevesipurkureitti
- noin 2,5 metriin korotettu terassi

3. Rakennuslupavaihe

Rakennuslupavaiheessa viranomaismenettely on ollut sekä hallintolain että rakentamislain vastainen. Vantaan kaupungin vastuulla oli suorittaa rakennusluvan naapurikuuleminen (Liite 14). Tämä kuuleminen on toteutettu vain julkisella kuulutuksella, vaikka kaikkien naapurikiinteistön omistajien osoitetiedot olivat Maanmittauslaitoksen rekisteristä saatavilla (Liite 10). Kuulutus on julkaistu verkko-osoitteessa

<https://paatokset.vantaa.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=3232581>

(Liite 19) ja siinä on viitattu maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §:ään: ”Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.” Kyseinen menettely ei täytä hallintolain 34 §:n eikä rakentamislain 79 §:n ja 91 §:n vaatimuksia asianosaisten henkilökohtaisesta kuulemisesta. Kuulutusta voidaan käyttää vain, jos naapureita ei tosiasiallisesti voida tavoittaa, mitä tässä tapauksessa ei ole edes väitetty.

→ Menettely on ollut lainvastainen.

Poikkeamislupaa ylittävät ratkaisut

Rakennuslupahakemus sisälsi useita ratkaisuja, jotka ylittivät aiemman poikkeusluvan sisällön ja olisivat edellyttäneet uuden poikkeamismenettelyn käynnistämistä (Rakentamislaki 86 §, 88 § ja 126 §).

Näitä ratkaisuja olivat:

- tontin korotus noin 1,6–2,5 metriä
- terassin korotus noin 2,5 metriä
- autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle
- omakotitalon ja autokatoksen välinen alle paloturvallisuusetäisyys
- hulevesipainanteiden johtamattomuus ylimenokaivoon
- hulevesipainanteiden osittainen ulottuminen [REDACTED]n tontin puolelle

Naapureilla ([REDACTED]) ei ole velvollisuutta liittyä Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmään (Liite 20). Siitä huolimatta Vantaan kaupunki ei ole arvioinut tämän vaihtoehtoisen purkureitin sopivuutta, kapasiteettia tai ympäristövaikutuksia (Liite 8.1). Tämä hulevesipurkureitti johtaa naapurin tontille umpeenkasvaneisiin avo-ojiin soistuvassa metsässä (Liite 17 ja 18a).

→ Tämä osoittaa selvittämiselvöllisyyden (HL 31 §) ja vaikutusten arvioinnin (Rakentamislaki 135 §) laiminlyöntiä.

Rakennuslupakuvissa on havaittu ristiriitaisuuksia: asemapiirroksessa hulevesipainanteet on esitetty tontin sisäpuolella, mutta julkisivukuvissa ne on esitetty osittain [REDACTED]n tontin puolella (Liitteet 6 ja 6.1).

Rakennusluvan yhteydessä on hyväksytty tontin korotus noin 1,6–2,5 metriä ja terassin korotus noin 2,5 metriä, ilman että poikkeusluvassa olisi määriteltä tarkkaa tasoa (Liite 8 ja 9).

Viranomaisen ei arvioinut korotusten vaikutuksia naapurikiinteistöön eikä hulevesien virtaussuuntiin (Liite 9).

→ Tämä on Rakennuslain 135 §:n ja Hallintolain 31 §:n ja 6 §:n vastainen menettely.

Vaaitus ja naapurin toimittamat valokuvat ja viranomaisen tietoisuus haitoista

Rakennuslupainsinöörille on ollut käytössään [REDACTED] kiinteistön vaaituskuvin esitetyt maanpinnan korkeudet (Liite 15), Lisäksi hänelle toimitettu sähköpostitse naapurin ottamia valokuvia [REDACTED]n varastolta (Liitteet 16a ja 16b). Ne osoittavat

- että tontin maata on korotettu noin 2–2,5 metriä suhteessa naapuritonttiin,
- että korotettu maapinta ohjaa sade- ja sulamisvedet kohti [REDACTED]n tonttia, ja
- että korotukset vaikuttavat negatiivisesti naapurikiinteistön kuivatusolosuhteisiin ja käyttöön.

Näiden havaintojen perusteella rakennuslupainsinöörillä on ollut tosiasiallinen tieto korotusten ja hulevesijärjestelyn aiheuttamista haitoista jo ennen päätöksentekoa, mikä vahvistaa, että päätös on tehty virheellisin ja puutteellisin selvityksin vastoin Hallintolain 31 §:ää ja Rakentamislain 135 §:ää. Tästä huolimatta viranomaisen ei ole:

- keskeyttänyt lupaprosessia,
- pyytänyt lisäselvityksiä maaperän ja hulevesien vaikutuksista,
- eikä ottanut huomioon valokuvien ja vaaituksen osoittamia riskejä päätöksen perusteluissa.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella on ollut tieto haitasta ja sen vaikutuksista, mutta hän on jättänyt ryhtymättä toimenpiteisiin.

Menettely rikkoo seuraavia säännöksiä:

- Hallintolaki 31 § ja 32 § – viranomaisen selvittämisvelvollisuus
- Hallintolaki 6 § – tarkoitussidonnaisuuden ja puolueettomuuden periaate
- Rakentamislaki 135 § – hulevesien ja maastonmuutosten vaikutusten arviointi

Menettely viittaa törkeän huolimattomuuden tunnusmerkistöön ja virkarikkomuksen (RL 40:10 §) edellytyksiin, koska viranomaisella on ollut dokumentoitu tieto naapurikiinteistölle aiheutuvasta haitasta.

Harkintaraportin puuttuminen

Viranomaisen ei laatinut harkintaraporttia eikä perustellut harkinnanvaraisia ratkaisuja (esim. tontin korotus, hulevesiratkaisut, paloturvallisuusetäisyys) ja niiden vaikutuksia naapuriin (Liite 9).

→ Tämä rikkoo Hallintolain 45 §:ää (pätösten perusteluvelvollisuus).

Rakennusluvassa on viitattu Vantaan kaupungin ”selvityksiin” (Liite 9), mutta kyseisiä selvityksiä ei ole liitetty asiakirjoihin, eikä niiden olemassaoloa ole pystytty osoittamaan.

→ Menettely osoittaa valmistelun puutteellisuutta ja viranomaisen vastuun laiminlyöntiä asian riittävästä selvittämisestä (HL 31 §).

Toimivallan ylitys

Rakennusvalvontainsinööri ei edellyttänyt uutta poikkeuslupaa, vaikka hakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja. Hän kieltäytyi viemästä rakennuslupaa rakennuslupajaoston käsittelyyn, perustellen menettelyä sillä, ettei jaosto käsittele omakotitalohankkeita (Liitteet 3 ja 3.2).

→ Vastoin Hallintolain 6 §, 23 §, 31 §, 44 § ja 45 § sekä Rakennuslain 91 § ja 126 §.

Poikkeuslupaa on täydennetty rakennuslupavaiheessa Vantaan kaupungin kanssa käydyin neuvottelun jälkeen naapureiden suostumuksilla (Liitteet 18a ja 18b), mikä koski hulevesien johtamista toisen kiinteistön alueelle ja talousrakennuksen rakentamista lähemmäksi rajaa.

Nämä suostumukset on hankittu vasta huhtikuussa 2025, eli poikkeusluvan lainvoimaisuuden jälkeen.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella oli rakennuslupavaiheessa tieto siitä, että alkuperäisessä poikkeusluvassa ei ollut asianmukaista kuulemista eikä hyväksyntää hulevesijärjestelylle, mutta poikkeuslupaa ei avattu uudelleen Hallintolain 50 §:n eikä Rakentamislain 86 §:n mukaisesti.

Lisäksi rakennusvalvontainsinöörillä on ollut tieto poikkeus- ja rakennuslupamenettelyn virheellisistä vaiheista sekä naapurikuulemisen lausunnon liitteenä toimitetusta haittaluettelosta (Liite 7), jossa on kuvattu konkreettiset haitat:

- tontin korotus
- yksityisyyden menetys
- hulevesiongelmien
- tontin arvon aleneminen

Tästä huolimatta päätöksentekoa ei ole keskeytetty eikä virheellisyyksiä korjattu valmisteluvaiheessa, vaikka hallintolain 31 § (selvittämisvelvollisuus), 6 § (tarkoitussidonnaisuus ja puolueettomuus) sekä Rakennuslain 126 § (asianmukainen käsittely) edellyttävät viranomaiselta asian riittävää selvittämistä ennen päätöksen tekemistä.

Rakennuslupavaiheessa viranomainen on tehnyt päätöksen tietoisena siitä, että:

- poikkeusluvan kuuleminen oli ollut puutteellinen,
- hulevesiratkaisut eivät vastaa viranomaisohjeita,
- tontin korotus on merkittävästi muuttanut naapurin olosuhteita, ja
- valokuvat ja vaaitus osoittivat haitan ennen päätöksentekoa.

Menettely viittaa vakavan menettelyvirheen ja törkeän huolimattomuuden tunnusmerkistöön, jolla on vaikutus päätöksen laillisuuteen ja mahdolliseen korvausvastuuseen (VahL 3:2 §, Hallintolaki 50 §).

4. Esihenkilön toiminta ja valvontavelvollisuus

Esihenkilö sai kirjallisen pyynnön asian ottamisesta esihenkilökäsittelyyn (Liite 3.1) sen jälkeen, kun viranhaltijoiden menettelyssä oli havaittu vakavia laiminlyöntejä poikkeuslupa- ja

rakennuslupavaiheissa. Esihenkilö ei vastannut pyyntöön eikä keskeyttänyt prosessia, vaikka hänellä oli käytettävissään seuraavat tiedot:

- poikkeuslupavaiheessa tapahtunut kuulemisvirhe (kahden omistajan, [REDACTED], kuulematta jättäminen),
- naapurin toimittamat valokuvat ja vaaitustiedot (Liitteet 15 ja 16b), jotka osoittivat merkittävän tontin korotuksen ja hulevesien ohjautumisen naapurin tontille, sekä
- naapurikuulemisen lausunnon liitteenä toimitettu haittaluettelo (Liite 7), jossa on yksilöity konkreettiset haitat (yksityisyyden menetys, tontin korotus, hulevesien aiheuttamat vahingot, tontin arvon aleneminen).

Sekä poikkeuslupa- että rakennuslupainsinöörit ovat toimineet tavalla, joka osoittaa tietoisuutta kuulemisen puutteista, mutta he eivät ole ryhtyneet toimenpiteisiin niiden korjaamiseksi, vaikka heillä oli siihen mahdollisuus ja velvollisuus. Tästä huolimatta esihenkilö salli päätöksenteon jatkaa eikä käyttänyt toimivaltaansa prosessin keskeyttämiseksi tai selvitysten täydentämiseksi, vaikka hallintolaki (HL 31 § ja 32 §) sekä kuntalaki (KuntaL 39 §) edellyttävät esihenkilöltä aktiivista valvontaa ja puuttumista epäasialliseen menettelyyn.

Lisäksi esihenkilö ja hänen alaisensa rakennuslupainsinöörit eivät vastanneet 26.10.2025 jätettyyn tietopyyntöön eivätkä 3.10.2025 lähetettyyn muistutukseen, vaan toimittivat asiakirjat viiveen jälkeen (Liitteet 4 ja 5). (Liitteet 4 ja 5). Vastaamisen viivyttely ilman perusteluja, ei täytä julkisuuslain 14 §:n edellyttämää velvollisuutta käsitellä tietopyyntö ilman aiheetonta viivytystä.

Nämä menettelyt rikkovat seuraavia säännöksiä:

- Julkisuuslaki (621/1999) 14 § – tietopyynnot käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä
- Hallintolaki (434/2003) 23 § ja 31 § – asioiden käsittely viivytyksettä ja riittävä selvittäminen
- Kuntalaki (410/2015) 39 § – esihenkilön valvontavelvollisuus
- Rikoslaki (39/1889) 40:10 § – virkarikkomus tai törkeä huolimattomuus
- Rakentamislaki (751/2023) 126 § – asianmukaisen käsittelyn ja huolellisuuden vaatimus

Esihenkilö on rakennusvalvonnan hallinnollisesti vastuullinen viranhaltija, jonka tehtävänä on valvoa alaistensa lainmukaista toimintaa sekä puuttua epäasiallisiin menettelyihin (KuntaL 39 §; Hallintolaki 31 § ja 32 §). Esihenkilön menettely osoittaa, että hän on tietoisesti jättänyt puuttumatta alaistensa virheisiin, vaikka hänellä oli siihen mahdollisuus ja velvollisuus. Tämä viittaa vakavan hallinnollisen laiminlyönnin ja mahdollisesti myös virkarikkomuksen tunnusmerkistöön.

5. Riippumaton arkkitehtitarkastus

Arkkitehti Peik Cygnelin naapurin kuulemiskuvien tarkastuksessa on vahvistettu, että asiakirjoissa esiintyy edellä kuvatut ristiriitaisuudet ja tekniset poikkeamat poikkeuslupaehdoin nähden (Liitteet 6, 6.1, 8 ja 8.1). Lisäksi on todettu, että tontin ja terassin korotuksia sekä hulevesiratkaisuja koskevat havainnot ovat samansuuntaisia aikaisempien havaintojen kanssa (Liite 7).

6. Vaatimukset hallinto-oikeudelle

Ensisijaisesti

1. **Kumotaan** Vantaan kaupungin rakennuslupa **LP-092-2024-05505** lainvastaisena.

Toissijaisesti

2) Mikäli lupaa ei kumota, **palautetaan** asia Vantaan kaupungille **uudelleen käsiteltäväksi** siten, että:

- naapurit kuullaan **lain edellyttämällä tavalla** (HL 34 §; Rakentamislaki 79 §, 91 §),
- poikkeamiskriteereistä laaditaan **harkintaraportti** ja maaston korotuksen määrä sekä vaikutukset selvitetään (HL 31 §; Rakentamislaki 86 §, 88 §, 135 §),
- hulevesiratkaisujen **lainmukaisuus** ja purkureitin **soveltuvuus** arvioidaan suhteessa **Rakentamislain 130 §:ään**, Vantaan rakennusjärjestyksen 14 §:ään ja kaupungin **Hulevesien hallinnan toimintamalliin (2014)**,
- poikkeamislupaa edellyttävät ratkaisut (mm. **autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, merkittävät maastonkorotukset, hulevesipainanteiden sijainnit**) käsitellään **poikkeamismenettelyssä** (Rakentamislaki 86 §, 88 §).

Väliaikaismääräys (täytäntöönpanon kieltö / keskeytys)

3) **Määrätään**, että rakennuslupapäätöstä **ei saa panna täytäntöön ja rakennustyöt on keskeytettävä** valitusasian ratkaisuun saakka, koska täytäntöönpano aiheuttaisi valittajille **vaikeasti korjattavaa tai korvaamatonta haittaa** (mm. hulevesien ohjautuminen naapuritontille, yksityisyyden ja pihan käytettävyyden heikentyminen, tontin arvon aleneminen).

Rakennustyöt eivät ole vielä alkaneet. Tästä syystä rakennusluvan täytäntöönpano voidaan keskeyttää ilman, että rakennuttajalle aiheutuu kohtuutonta haittaa. Pyydämme hallinto-oikeutta määräämään, että rakennustyöt kiinteistöllä [REDACTED] eivät saa alkaa ennen kuin valitus on lainvoimaisesti ratkaistu (Hallintolaki 123 §).

- Vaatimus perustuu **oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin (808/2019): 111 §** (täytäntöönpanon kieltäminen tai keskeyttäminen) ja **123 §** (väliaikainen määräys).
- Pyydämme, että väliaikaismääräys ratkaistaan **pikaisesti kirjallisena** viranomaiselta pyydettävän ensivastineen perusteella.

Muut vaatimukset

4) **Velvoitetaan** Vantaan kaupunki toimittamaan hallinto-oikeudelle **kaikki** rakennuslupapäätöksessä mainitut selvitykset ja puuttuvat **liitteet** (mm. harkintaa koskevat selvitykset ja hulevesiratkaisujen arviot), jotka on viitattu mutta joita ei ole liitetty päätökseen.

5) **Varataan** valittajille oikeus täydentää valitusta, kun viranomaisen vastine ja puuttuvat asiakirjat toimitetaan.

7. Lyhyt haitta-arvio väliaikaismääräystä varten

- **Maaston korotukset** (noin 1,6–2,5 m) ja **terassin korotus** (noin 2,5 m) muuttavat **hulevesien virtaussuuntaa** ja kohdistavat vettä [REDACTED]n puolelle; riskinä on pihan vettyminen ja **pihan käytettävyyden** heikkeneminen.
- **Vaihtoehtoinen hulevesipurkureitti** ei kuulu Vantaan kaupungin viralliseen järjestelmään, vaan johtaa naapurikiinteistön **umpeenkasvaneisiin avo-ojiin soistuvaan metsään**, mikä ei täytä Rakentamislain 130 §:n eikä kaupungin hulevesiperiaatteiden edellyttämää hallittua johtamista.
- **Kuulemisvirheet** ja **puutteellinen selvittäminen** ovat sellaisia, ettei valitusajan kuluessa tehtävä täytäntöönpano ole hyväksyttävää ilman, että valittajille aiheutuu **korvaamatonta haittaa**.

Lähettilä: [REDACTED] >
Lähetetty: torstai 20. marraskuuta 2025 16.42
Vastaanottaja: HAO Helsinki; KO Itä-Uusimaa
Kopio: [REDACTED]
Aihe: VALITUS rakennuslupan myöntämisestä ja vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä
Liitteet: HALLINTO-OIKEUS Kantelu 20.11.2025.pdf

Hei Hallinto-oikeus,

Liitteenä olevalla valituksella liitteineen pyydämme hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin myöntämä rakennuslupa LP-092-2024-05505 koskien kiinteistöä [REDACTED], 01450 Vantaa ja kieltämään täytäntöönpano sekä määräämään rakennustyöt keskeytettäväksi valitusasian ratkaisuun saakka.

-  [Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf](#)
-  [Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf](#)
-  [Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemapiirros ja hulevesisuunnitelma.pdf](#)
-  [Liite 6.1 Naapurikuulemiskuva Julkisivukuvat ja hulevesipainanteet.pdf](#)
-  [Liite 7. Naapurikuulemisen lausunto.pdf](#)
-  [Liite 8 Poikkeuslupahakemus.pdf](#)
-  [Liite 8.1. Poikkeuslupapäätös LP-092-2025-00818.pdf](#)
-  [Liite 9. Rakennuslupapäätös LP-092-2024-05505.pdf](#)
-  [Liite 10. Lainhuutotodistus 09240400020205 FI.pdf](#)
-  [Liite 11 Naapurin kuuleminen 092-404-\[REDACTED\].pdf](#)
-  [Liite 12 Re Tuleva poikkeamislupahakemus \[REDACTED\] Vantaa..pdf](#)
-  [Liite 13 Asema \[REDACTED\] 1 200.pdf](#)
-  [Liite 14 Ennakkoneuvottelumuistio \[REDACTED\] Vantaa .pdf](#)
-  [Liite 15 \[REDACTED\] a pintavaaitus.pdf](#)
-  [Liite 16a \[REDACTED\] A omistajan sähköpostiviesti.pdf](#)
-  [Liite 16b sähköpostiviestin liitteet Asiak1.pdf](#)
-  [Liite 17 Lausunto hulevesi.pdf](#)
-  [Liite 18a Naapurin suostumus hulevesi \[REDACTED\] 20250922 0001.pdf](#)
-  [Liite 18b Naapurin suostumus talousrakennus- 92-404-\[REDACTED\]-\[REDACTED\] Vantaa..pdf](#)



[Liite 19 Rakennusluvan Kuulutus \[REDACTED\] a.pdf](#)



[Liite 20 Ei hulevesiliittymävelvollisuutta \[REDACTED\] VANTAA LIIT20250393 -1-.pdf](#)



[Liitteet 1 2 3 4 5 sähköpostiviestit.docx](#)

Terveisin,

[REDACTED]

01450 Vantaa, osa-omistajat

VALITUS – HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia: Valitus rakennusluvasta ja vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä

Päivämäärä: 24.10.2025

Päätös, josta valitetaan: Rakennuslupa LP-092-2024-05505 ([REDACTED] , 01450 Vantaa)

Liittyvä poikkeuslupa: LP-092-2025-00818

Valittajat: [REDACTED] kiinteistön osaomistajat

1. Johdanto ja valituksen peruste

Tällä valituksella pyydetään hallinto-oikeutta **kumoamaan** Vantaan kaupungin myöntämä rakennuslupa LP-092-2024-05505 koskien kiinteistöä [REDACTED] , **01450 Vantaa** ja **kieltämään päätöksen täytäntöönpano** sekä **määräämään rakennustyöt keskeytettäväksi** valitusasian ratkaisuun saakka.

Valituksen perusteena on, että rakennuslupa on myönnetty **lainvastaisesti** ja **olennaisilla menettelyvirheillä**, jotka ovat vaikuttaneet päätöksen sisältöön:

- **Kuulemisvirheet:** Naapurikiinteistön ([REDACTED]) kahta omistajaa **ei kuultu lainkaan** poikkeamisluvan yhteydessä, ja rakennuslupavaiheessa kuuleminen on suoritettu **vain julkisella kuulutuksella**, vaikka kaikkien omistajien osoitetiedot olivat saatavilla Maanmittauslaitoksen rekisteristä (HL 34 §; Rakentamislaki 79 §, 91 §).
- **Riittämätön selvittäminen ja viranomaisarvio:** Poikkeusluvasta puuttuu **tontin korotuksen määrä** eikä poikkeamiskriteerien **harkintaraporttia** ole laadittu; rakennusluvan valmistelussa on hyväksytty **poikkeamislupaa ylittäviä** ratkaisuja (mm. merkittävät maastonkorotukset, hulevesijärjestelyt, autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle) ilman uutta poikkeamismenettelyä (HL 31 §; Rakentamislaki 86 §, 88 §, 126 §, 135 §, 130 §).
- **Perustelujen puutteellisuus:** Rakennuslupapäätös **ei sisällä asianmukaisia perusteluja** harkinnanvaraisista ratkaisuista eikä vaikutusarvioita naapurikiinteistölle (HL 45 §).
- **Toimivallan ja harkinnan virheellinen käyttö:** Rakennusvalvontainsinööri **ei edellyttänyt** uutta poikkeuslupaa, vaikka hakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja, ja **kieltäytyi** viemästä asiaa rakennuslupajaoston käsittelyyn (HL 6 §, 23 §, 31 §, 44–45 §; Rakentamislaki 91 §, 126 §).

2. Poikkeuslupavaihe

Poikkeuslupaa on käsitelty puutteellisesti ja osin virheellisessä järjestyksessä.

Poikkeamislupamenettelyssä viranomaisella on ollut tieto heti ensimmäisen naapurikuulemisen yhteydessä, että kiinteistön [REDACTED] omistajuus oli muuttunut eikä [REDACTED] ole ollut muiden omistajien valtakirjoja. Tämä käy ilmi 19.10.2024 päivätyssä sähköpostiviestissä (Liite 12), jossa hakija ilmoittaa viranomaiselle keskustelleensa henkilöiden kanssa, jotka kertoivat, että [REDACTED] olisi ollut muiden osakkaiden valtakirja. Kyseistä valtakirjaa ei ole liitetty poikkeuslupahakemukseen (Liite 11) eikä -lupapäätöksen asiakirjoihin, vaikka päätöstä on myöhemmin täydennetty. Todettakoon, että emme ole antaneet [REDACTED] valtakirjaa, jolla hän olisi voinut edustaa kaikkia omistajia. Tämä osoittaa, että viranomainen on ollut tietoinen useammasta omistajasta, mutta ei ole pyytänyt virallista valtakirjaa, tarkistanut

Maanmittauslaitoksen rekisteristä ajantasaisia omistajatietoja, eikä huolehtinut kuulemisvelvollisuuden täyttämisestä, vaikka se on viranomaisen lakisääteinen tehtävä (Hallintolaki 31 §, 34 §; Rakentamislaki 42 §, 191 § ja 192 §).

Lisäksi [REDACTED] on allekirjoittanut ainoastaan poikkeamislupalomakkeen (Liite 11), mutta ei asemapiirrosta (Liite 13), joka on olennainen osa lupahakemusta. Viranomainen ei ole pyytänyt tätä täydennettäväksi, vaikka Rakentamislaki 192 § edellyttää, että poikkeamislupahakemuksen on oltava kaikkien hakijoiden allekirjoittama ja sisällöltään täydellinen ennen käsittelyä.

Kuulemismenettely on ollut epätasapuolinen: muiden naapureiden osalta kuuleminen on toteutettu sähköisesti vahvistettuna, kun kiinteistön [REDACTED] kahdelta omistajalta, [REDACTED] kuuleminen on jätetty kokonaan tekemättä. Tämä menettely rikkoo:

- Hallintolaki 6 § (yhdenvertaisuus ja puolueettomuus)
- Hallintolaki 31 § (selvittämisvelvollisuus)
- Hallintolaki 34 § (kuulemisvelvollisuus)
- Rakentamislaki 42 §, 191 § ja 192 § (asianosaisten kuuleminen ja poikkeamislupamenettely)

Lisäksi poikkeuslupa on täydennetty lainvoimaisuuden jälkeen naapureiden suostumuksilla (Liitteet 18a ja 18b), joita on haettu vasta huhtikuussa 2025 hulevesien johtamiseksi toisen kiinteistön alueelle ja talousrakennuksen rakentamiseksi lähemmäs rajaa.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella on ollut jälkikäteen tieto kuulemisen puutteesta, mutta poikkeuslupaa ei ole avattu uudelleen Hallintolain 50 §:n mukaisesti, vaikka viranomaisella olisi ollut siihen velvollisuus.

Kun poikkeuslupainsinööriltä tiedusteltiin poikkeuslupamenettelyn perusteluja, hän siirsi vastuuta naapurin isälle, vaikka viranomaisella olisi ollut velvollisuus selvittää asia viran puolesta (Liite 2).

→ Tämä on hallintolain 31 § ja 32 § sekä rakennuslain 91 § ja 126 § vastainen menettely.

Kyseessä on olennaisen vakava menettelyvirhe, joka on voinut vaikuttaa päätöksen lopputulokseen. Viranomainen on ollut tietoinen siitä, että poikkeuslupa koski ratkaisuja, joilla on välitön vaikutus naapureiden etuihin ja olosuhteisiin (mm. tontin korotus, hulevesiratkaisut, yksityisyyden menetys, tontin arvon aleneminen), mutta ei ole varmistunut siitä, että kuuleminen olisi toimitettu lainmukaisesti.

Kun poikkeuslupainsinööriltä tiedusteltiin syytä kuulematta jättämiseen, hän esitti, että omistajia kuullaan rakennuslupavaiheessa, vaikka kyseessä on kaksi eri lupaprosessia (Liite 2).

→ Menettely rikkoo rakennuslain 79 § ja 88 § sekä hallintolain 34 §.

Poikkeusluvasta puuttui tontin korotuksen määrä, eikä harkintaraporttia tai poikkeamiskriteerien arviointia tehty (Liite 8.1 poikkeuslupapäätös).

→ Vastoin rakennuslain 86 §, 88 § ja 91 § sekä hallintolain 31 § (selvittämisvelvollisuus).

Poikkeuslupa ei kattanut seuraavia myöhemmin rakennusluvassa hyväksyttyjä ratkaisuja (Liitteet 6 ja 6.1):

- autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle
- omakotitalon ja autokatoksen sijoittaminen alle paloturvallisuusetäisyyden
- hulevesipainanteiden johtamattomuus ylimenokaivoon
- [REDACTED]n tontille ulottuvat hulevesipainanteet

- epävirallinen hulevesipurkureitti
- noin 2,5 metriin korotettu terassi

3. Rakennuslupavaihe

Rakennuslupavaiheessa viranomaismenettely on ollut sekä hallintolain että rakentamislain vastainen. Vantaan kaupungin vastuulla oli suorittaa rakennusluvan naapurikuuleminen (Liite 14). Tämä kuuleminen on toteutettu vain julkisella kuulutuksella, vaikka kaikkien naapurikiinteistön omistajien osoitetiedot olivat Maanmittauslaitoksen rekisteristä saatavilla (Liite 10). Kuulutus on julkaistu verkko-osoitteessa

<https://paatokset.vantaa.fi/ktwebscr/files/show?doctype=3&docid=3232581>

(Liite 19) ja siinä on viitattu maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §:ään: ”Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.” Kyseinen menettely ei täytä hallintolain 34 §:n eikä rakentamislain 79 §:n ja 91 §:n vaatimuksia asianosaisten henkilökohtaisesta kuulemisesta. Kuulutusta voidaan käyttää vain, jos naapureita ei tosiasiallisesti voida tavoittaa, mitä tässä tapauksessa ei ole edes väitetty.

→ Menettely on ollut lainvastainen.

Poikkeamislupaa ylittävät ratkaisut

Rakennuslupahakemus sisälsi useita ratkaisuja, jotka ylittivät aiemman poikkeusluvan sisällön ja olisivat edellyttäneet uuden poikkeamismenettelyn käynnistämistä (Rakentamislaki 86 §, 88 § ja 126 §).

Näitä ratkaisuja olivat:

- tontin korotus noin 1,6–2,5 metriä
- terassin korotus noin 2,5 metriä
- autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle
- omakotitalon ja autokatoksen välinen alle paloturvallisuusetäisyys
- hulevesipainanteiden johtamattomuus ylimenokaivoon
- hulevesipainanteiden osittainen ulottuminen Närhitie 10:n tontin puolelle

Naapureilla () ei ole velvollisuutta liittyä Vantaan kaupungin hulevesijärjestelmään (Liite 20). Siitä huolimatta Vantaan kaupunki ei ole arvioinut tämän vaihtoehtoisen purkureitin sopivuutta, kapasiteettia tai ympäristövaikutuksia (Liite 8.1). Tämä hulevesipurkureitti johtaa naapurin tontille umpeenkasvaneisiin avo-ojiin soistuvassa metsässä (Liite 17 ja 18a).

→ Tämä osoittaa selvittämiselvöllisyyden (HL 31 §) ja vaikutusten arvioinnin (Rakentamislaki 135 §) laiminlyöntiä.

Rakennuslupakuvissa on havaittu ristiriitaisuuksia: asemapiirroksessa hulevesipainanteet on esitetty tontin sisäpuolella, mutta julkisivukuvissa ne on esitetty osittain tontin puolella (Liitteet 6 ja 6.1).

Rakennusluvan yhteydessä on hyväksytty tontin korotus noin 1,6–2,5 metriä ja terassin korotus noin 2,5 metriä, ilman että poikkeusluvassa olisi määriteltä tarkkaa tasoa (Liite 8 ja 9).

Viranomainen ei arvioinut korotusten vaikutuksia naapurikiinteistöön eikä hulevesien virtaussuuntiin (Liite 9).

→ Tämä on Rakennuslain 135 §:n ja Hallintolain 31 §:n ja 6 §:n vastainen menettely.

Vaaitus ja naapurin toimittamat valokuvat ja viranomaisen tietoisuus haitoista

Rakennuslupainsinöörille on ollut käytössään [REDACTED] kiinteistön vaaituskuvin esitetyt maanpinnan korkeudet (Liite 15), Lisäksi hänelle toimitettu sähköpostitse naapurin ottamia valokuvia [REDACTED]n varastolta (Liitteet 16a ja 16b). Ne osoittavat

- että tontin maata on korotettu noin 2–2,5 metriä suhteessa naapuritonttiin,
- että korotettu maapinta ohjaa sade- ja sulamisvedet kohti [REDACTED]n tonttia, ja
- että korotukset vaikuttavat negatiivisesti naapurikiinteistön kuivatusolosuhteisiin ja käyttöön.

Näiden havaintojen perusteella rakennuslupainsinöörillä on ollut tosiasiallinen tieto korotusten ja hulevesijärjestelyn aiheuttamista haitoista jo ennen päätöksentekoa, mikä vahvistaa, että päätös on tehty virheellisin ja puutteellisin selvityksin vastoin Hallintolain 31 §:ää ja Rakentamislain 135 §:ää. Tästä huolimatta viranomainen ei ole:

- keskeyttänyt lupaprosessia,
- pyytänyt lisäselvityksiä maaperän ja hulevesien vaikutuksista,
- eikä ottanut huomioon valokuvien ja vaaituksen osoittamia riskejä päätöksen perusteluissa.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella on ollut tieto haitasta ja sen vaikutuksista, mutta hän on jättänyt ryhtymättä toimenpiteisiin.

Menettely rikkoo seuraavia säännöksiä:

- Hallintolaki 31 § ja 32 § – viranomaisen selvittämisvelvollisuus
- Hallintolaki 6 § – tarkoitussidonnaisuuden ja puolueettomuuden periaate
- Rakentamislaki 135 § – hulevesien ja maastonmuutosten vaikutusten arviointi

Menettely viittaa törkeän huolimattomuuden tunnusmerkistöön ja virkarikkomuksen (RL 40:10 §) edellytyksiin, koska viranomaisella on ollut dokumentoitu tieto naapurikiinteistölle aiheutuvasta haitasta.

Harkintaraportin puuttuminen

Viranomainen ei laatinut harkintaraporttia eikä perustellut harkinnanvaraisia ratkaisuja (esim. tontin korotus, hulevesiratkaisut, paloturvallisuusetäisyys) ja niiden vaikutuksia naapuriin (Liite 9).

→ Tämä rikkoo Hallintolain 45 §:ää (pätösten perusteluvelvollisuus).

Rakennusluvassa on viitattu Vantaan kaupungin ”selvityksiin” (Liite 9), mutta kyseisiä selvityksiä ei ole liitetty asiakirjoihin, eikä niiden olemassaoloa ole pystytty osoittamaan.

→ Menettely osoittaa valmistelun puutteellisuutta ja viranomaisen vastuun laiminlyöntiä asian riittävästä selvittämisestä (HL 31 §).

Toimivallan ylitys

Rakennusvalvontainsinööri ei edellyttänyt uutta poikkeuslupaa, vaikka hakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja. Hän kieltäytyi viemästä rakennuslupaa rakennuslupajaoston käsittelyyn, perustellen menettelyä sillä, ettei jaosto käsittele omakotitalohankkeita (Liitteet 3 ja 3.2).

→ Vastoin Hallintolain 6 §, 23 §, 31 §, 44 § ja 45 § sekä Rakennuslain 91 § ja 126 §.

Poikkeuslupaa on täydennetty rakennuslupavaiheessa Vantaan kaupungin kanssa käydyssä neuvottelun jälkeen naapureiden suostumuksilla (Liitteet 18a ja 18b), mikä koski hulevesien johtamista toisen kiinteistön alueelle ja talousrakennuksen rakentamista lähemmäksi rajaa.

Nämä suostumukset on hankittu vasta huhtikuussa 2025, eli poikkeusluvan lainvoimaisuuden jälkeen.

→ Tämä osoittaa, että viranomaisella oli rakennuslupavaiheessa tieto siitä, että alkuperäisessä poikkeusluvassa ei ollut asianmukaista kuulemistä eikä hyväksyntää hulevesijärjestelylle, mutta poikkeuslupaa ei avattu uudelleen Hallintolain 50 §:n eikä Rakentamislain 86 §:n mukaisesti.

Lisäksi rakennusvalvontainsinöörillä on ollut tieto poikkeus- ja rakennuslupamenettelyn virheellisistä vaiheista sekä naapurikuulemisen lausunnon liitteenä toimitetusta haittaluettelosta (Liite 7), jossa on kuvattu konkreettiset haitat:

- tontin korotus
- yksityisyyden menetys
- hulevesiongelmien
- tontin arvon aleneminen

Tästä huolimatta päätöksentekoa ei ole keskeytetty eikä virheellisyyksiä korjattu valmisteluvaiheessa, vaikka hallintolain 31 § (selvittämisvelvollisuus), 6 § (tarkoitussidonnaisuus ja puolueettomuus) sekä Rakennuslain 126 § (asianmukainen käsittely) edellyttävät viranomaiselta asian riittävää selvittämistä ennen päätöksen tekemistä.

Rakennuslupavaiheessa viranomainen on tehnyt päätöksen tietoisena siitä, että:

- poikkeusluvan kuuleminen oli ollut puutteellinen,
- hulevesiratkaisut eivät vastaa viranomaisohjeita,
- tontin korotus on merkittävästi muuttanut naapurin olosuhteita, ja
- valokuvat ja vaaitus osoittivat haitan ennen päätöksentekoa.

Menettely viittaa vakavan menettelyvirheen ja törkeän huolimattomuuden tunnusmerkistöön, jolla on vaikutus päätöksen laillisuuteen ja mahdolliseen korvausvastuuseen (VahL 3:2 §, Hallintolaki 50 §).

4. Esihenkilön toiminta ja valvontavelvollisuus

Esihenkilö sai kirjallisen pyynnön asian ottamisesta esihenkilökäsittelyyn (Liite 3.1) sen jälkeen, kun viranhaltijoiden menettelyssä oli havaittu vakavia laiminlyöntejä poikkeuslupa- ja

rakennuslupavaiheissa. Esihenkilö ei vastannut pyyntöön eikä keskeyttänyt prosessia, vaikka hänellä oli käytettävissään seuraavat tiedot:

- poikkeuslupavaiheessa tapahtunut kuulemisvirhe (kahden omistajan, [REDACTED], kuulematta jättäminen),
- naapurin toimittamat valokuvat ja vaaitustiedot (Liitteet 15 ja 16b), jotka osoittivat merkittävän tontin korotuksen ja hulevesien ohjautumisen naapurin tontille, sekä
- naapurikuulemisen lausunnon liitteenä toimitettu haittaluettelo (Liite 7), jossa on yksilöity konkreettiset haitat (yksityisyyden menetys, tontin korotus, hulevesien aiheuttamat vahingot, tontin arvon aleneminen).

Sekä poikkeuslupa- että rakennuslupainsinöörit ovat toimineet tavalla, joka osoittaa tietoisuutta kuulemisen puutteista, mutta he eivät ole ryhtyneet toimenpiteisiin niiden korjaamiseksi, vaikka heillä oli siihen mahdollisuus ja velvollisuus. Tästä huolimatta esihenkilö salli päätöksenteon jatkaa eikä käyttänyt toimivaltaansa prosessin keskeyttämiseksi tai selvitysten täydentämiseksi, vaikka hallintolaki (HL 31 § ja 32 §) sekä kuntalaki (KuntaL 39 §) edellyttävät esihenkilöltä aktiivista valvontaa ja puuttumista epäasialliseen menettelyyn.

Lisäksi esihenkilö ja hänen alaisensa rakennuslupainsinöörit eivät vastanneet 26.10.2025 jätettyyn tietopyyntöön eivätkä 3.10.2025 lähetettyyn muistutukseen, vaan toimittivat asiakirjat viiveen jälkeen (Liitteet 4 ja 5). (Liitteet 4 ja 5). Vastaamisen viivyttely ilman perusteluja, ei täytä julkisuuslain 14 §:n edellyttämää velvollisuutta käsitellä tietopyyntö ilman aiheetonta viivytystä.

Nämä menettelyt rikkovat seuraavia säännöksiä:

- Julkisuuslaki (621/1999) 14 § – tietopyynnot käsiteltävä ilman aiheetonta viivytystä
- Hallintolaki (434/2003) 23 § ja 31 § – asioiden käsittely viivytyksettä ja riittävä selvittäminen
- Kuntalaki (410/2015) 39 § – esihenkilön valvontavelvollisuus
- Rikoslaki (39/1889) 40:10 § – virkarikkomus tai törkeä huolimattomuus
- Rakentamislaki (751/2023) 126 § – asianmukaisen käsittelyn ja huolellisuuden vaatimus

Esihenkilö on rakennusvalvonnan hallinnollisesti vastuullinen viranhaltija, jonka tehtävänä on valvoa alaistensa lainmukaista toimintaa sekä puuttua epäasiallisiin menettelyihin (KuntaL 39 §; Hallintolaki 31 § ja 32 §). Esihenkilön menettely osoittaa, että hän on tietoisesti jättänyt puuttumatta alaistensa virheisiin, vaikka hänellä oli siihen mahdollisuus ja velvollisuus. Tämä viittaa vakavan hallinnollisen laiminlyönnin ja mahdollisesti myös virkarikkomuksen tunnusmerkistöön.

5. Riippumaton arkkitehtitarkastus

Arkkitehti Peik Cygnelin naapurin kuulemiskuvien tarkastuksessa on vahvistettu, että asiakirjoissa esiintyy edellä kuvatut ristiriitaisuudet ja tekniset poikkeamat poikkeuslupaehdoin nähden (Liitteet 6, 6.1, 8 ja 8.1). Lisäksi on todettu, että tontin ja terassin korotuksia sekä hulevesiratkaisuja koskevat havainnot ovat samansuuntaisia aikaisempien havaintojen kanssa (Liite 7).

6. Vaatimukset hallinto-oikeudelle

Ensisijaisesti

1. **Kumotaan** Vantaan kaupungin rakennuslupa **LP-092-2024-05505** lainvastaisena.

Toissijaisesti

2) Mikäli lupaa ei kumota, **palautetaan** asia Vantaan kaupungille **uudelleen käsiteltäväksi** siten, että:

- naapurit kuullaan **lain edellyttämällä tavalla** (HL 34 §; Rakentamislaki 79 §, 91 §),
- poikkeamiskriteereistä laaditaan **harkintaraportti** ja maaston korotuksen määrä sekä vaikutukset selvitetään (HL 31 §; Rakentamislaki 86 §, 88 §, 135 §),
- hulevesiratkaisujen **lainmukaisuus** ja purkureitin **soveltuvuus** arvioidaan suhteessa **Rakentamislain 130 §:ään**, Vantaan rakennusjärjestyksen 14 §:ään ja kaupungin **Hulevesien hallinnan toimintamalliin (2014)**,
- poikkeamislupaa edellyttävät ratkaisut (mm. **autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, merkittävät maastonkorotukset, hulevesipainanteiden sijainnit**) käsitellään **poikkeamismenettelyssä** (Rakentamislaki 86 §, 88 §).

Väliaikaismääräys (täytäntöönpanon kieltö / keskeytys)

3) **Määrätään**, että rakennuslupapäätöstä **ei saa panna täytäntöön ja rakennustyöt on keskeytettävä** valitusasian ratkaisuun saakka, koska täytäntöönpano aiheuttaisi valittajille **vaikeasti korjattavaa tai korvaamatonta haittaa** (mm. hulevesien ohjautuminen naapuritontille, yksityisyyden ja pihan käytettävyyden heikentyminen, tontin arvon aleneminen).

Rakennustyöt eivät ole vielä alkaneet. Tästä syystä rakennusluvan täytäntöönpano voidaan keskeyttää ilman, että rakennuttajalle aiheutuu kohtuutonta haittaa. Pyydämme hallinto-oikeutta määräämään, että rakennustyöt kiinteistöllä [REDACTED] eivät saa alkaa ennen kuin valitus on lainvoimaisesti ratkaistu (Hallintolaki 123 §).

- Vaatimus perustuu **oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annettuun lakiin (808/2019): 111 §** (täytäntöönpanon kieltäminen tai keskeyttäminen) ja **123 §** (väliaikainen määräys).
- Pyydämme, että väliaikaismääräys ratkaistaan **pikaisesti kirjallisena** viranomaiselta pyydettävän ensivastineen perusteella.

Muut vaatimukset

4) **Velvoitetaan** Vantaan kaupunki toimittamaan hallinto-oikeudelle **kaikki** rakennuslupapäätöksessä mainitut selvitykset ja puuttuvat **liitteet** (mm. harkintaa koskevat selvitykset ja hulevesiratkaisujen arviot), jotka on viitattu mutta joita ei ole liitetty päätökseen.

5) **Varataan** valittajille oikeus täydentää valitusta, kun viranomaisen vastine ja puuttuvat asiakirjat toimitetaan.

7. Lyhyt haitta-arvio väliaikaismääräystä varten

- **Maaston korotukset** (noin 1,6–2,5 m) ja **terassin korotus** (noin 2,5 m) muuttavat **hulevesien virtaussuuntaa** ja kohdistavat vettä [REDACTED]n puolelle; riskinä on pihan vettyminen ja **pihan käytettävyyden** heikkeneminen.
- **Vaihtoehtoinen hulevesipurkureitti** ei kuulu Vantaan kaupungin viralliseen järjestelmään, vaan johtaa naapurikiinteistön **umpeenkasvaneisiin avo-ojiin soistuvaan metsään**, mikä ei täytä Rakentamislain 130 §:n eikä kaupungin hulevesiperiaatteiden edellyttämää hallittua johtamista.
- **Kuulemisvirheet** ja **puutteellinen selvittäminen** ovat sellaisia, ettei valitusajan kuluessa tehtävä täytäntöönpano ole hyväksyttävää ilman, että valittajille aiheutuu **korvaamatonta haittaa**.

PYYNTÖ ASIAN SIIRTÄMISESTÄ ESIHENKILÖKÄSITTELYYN – POIKKEAMISMENETTELY JA TOIMIVALTASELVITYS

From [REDACTED]
Date Wed 10/22/2025 9:34 PM
To risto.mikkola@vantaa.fi <risto.mikkola@vantaa.fi>
Cc Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>; [REDACTED]

Asia: Rakennuslupahakemus LP-092-2025-00818 – [REDACTED], Vantaa

Hei Risto,

Pyydän asian siirtämistä esihenkilökäsittelyyn, koska rakennuslupahakemuksen LP-092-2025-00818 [REDACTED] käsittelyssä on ilmennyt olennaisia hallintomenettelyyn, poikkeamismenettelyyn ja viranhaltijan toimivaltaan liittyviä epäselvyyksiä. Epäselvyyksiä ei ole ratkaistu tai selvitetty viranhaltijatasolla, vaikka olen esittänyt kirjallisen selvityspyyntöni noin viikko sitten. Asia edellyttää päätöksenteon oikeellisuuden ja hyvän hallinnon varmistamiseksi esihenkilötason arviointia.

1. Tontin korotus – rakennusjärjestyksen 15 § vastainen

Rakennuslupapiirustusten mukaan tonttia on tarkoitus korottaa 1,6–2,0 metriä rakennuksen ja terassin alueella, ja korotus on luiskattu kohti [REDACTED]n rajaa, jolloin vaikutukset ulottuvat raja-alueelle. Vantaan rakennusjärjestyksen 15 § mukaan tontin korkeusasemaa ei saa korottaa yli 0,5 metriä ilman erityistä perustetta tai poikkeamismenettelyä.

2. Hulevesiratkaisu – rakennusjärjestyksen 16 § ja Rakentamislain 147 § vastainen

Hulevesisuunnitelman mukaan tontin hulevedet johdetaan ylimenokaivon ja kivipesärakenteen kautta, jotka on sijoitettu välittömästi rajavyöhykkeen tuntumaan [REDACTED]n puolelle. Purku tapahtuu umpeenkasvaneen avo-ojan kautta soistuvaan korpimetsään ja edelleen alarinteen suuntaan kohti Tussinkoskea.

Tämä ratkaisu:

- muuttaa luonnollista vedenjuoksua,
- lisää tulvariskiä alapuoliselle naapuritontille, ja
- siirtää hulevesikuormituksen naapurikiinteistölle ilman tämän suostumusta
- ei ole tietääksemme virallinen Vantaan kaupungin hulevesipurkureitti. Ratkaisun tulisi noudattaa voimassa olevaa vesilakia.

Ratkaisu on Vantaan rakennusjärjestyksen 16 § sekä Rakentamislain 147 § vastainen, eikä sitä voida hyväksyä ilman poikkeamismenettelyä ja hulevesivaikutusten lisäselvitystä. Lisäksi ilmastonmuutoksen vuoksi lisääntyvät rankkasateet (SYKE ja YM 2024) kasvattavat virtauspaineita, mikä tekee ratkaisusta riskialttiin ja hallitsemattoman.

3. Korotettu terassi – merkittävä näkymähaitta (RakL 147 §, NaapL 17 §)

Terassi on sijoitettu tasoon +49,95, mikä on aikuisen katsojan korkeudella noin 3,7–4,0 metriä Närhitie 10:n pihan tason yläpuolella, ja vain noin 4 metrin päähän rajasta. Terassi mahdollistaa jatkuvan katselun alapuoliselle tontille ja aiheuttaa merkittävän yksityisyshaitan, joka rikkoo:

- Rakentamislain 147 §:n haitattomuusvaatimusta
- Rakentamislain 139 § ympäristöön sopeuttamisvaatimusta
- Naapuruussuhdelain 17 § kohtuuton haitta -periaatetta

4. Poikkeamismenettelyn sivuuttaminen

Edellä mainitut ratkaisut edellyttävät poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 175 §), mutta rakennusvalvonnan viranhaltija ei ole vastannut esittämääni kysymykseen siitä-

Pyydämme vahvistusta:

- Onko näistä kohdista tehty erillinen poikkeamispäätös, vai katsotaanko ne sisältyviksi rakennuslupakäsittelyyn ilman poikkeamismenettelyä?

5. Toimivaltaratkaisun avoimuus

Näin merkittävät vaikutukset naapuritonttiin ja selkeät poikkeamistarpeet osoittavat, että hanke ei voi olla viranhaltijapäätös, vaan se kuuluu lupa- ja valvontajaoston päätettäväksi Vantaan hallintosäännön mukaisesti.

6. Vastauspyyntö

Pyydämme kirjallista vastausta to 30.10.2025 mennessä seuraaviin kysymyksiin:

- ☒ Mikä on toimivaltaperuste käsitellä hanke viranhaltijapäätöksenä eikä lupajaostossa?

Lisäksi pyydämme:

- ☒ Naapurin kuulemiskirjeet
- ☒ Allekirjoitetut kuulemislomakkeet tai selvitykset
- ☒ Yhteenveto suoritetusta kuulemisesta.

Teillä on velvollisuus perustella kirjallisesti, miksi esitetty rakennusratkaisut eivät edellytä poikkeamismenettelyä ja miten rakennusjärjestyksen 15–16 § määräykset on otettu huomioon lupaharkinnassa (Hallintolaki 31 § ja 45 §).

Toteamme vielä selkeyden vuoksi, ettemme vastusta rakentamista tai kyseistä hanketta sinänsä. Tarkoituksemme on ainoastaan varmistaa, että lupakäsittely toteutetaan lain, Vantaan rakennusjärjestyksen sekä hyvän hallintotavan mukaisesti, eikä rakentamisesta aiheudu kohtuuttomia tai pysyviä haittoja naapurikiinteistölle. Odotamme, että asia käsitellään läpinäkyvästi, perustellusti ja tasapuolisesti.

Ystävällisin terveisin,

[Redacted signature]

[Redacted] 01450 Vantaa

[Redacted]

Tiedoksi: Rakennuslupaa valmisteleva viranhaltija

VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen [REDACTED] (RN:o 92-404-[REDACTED])

From Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>

Date Fri 10/17/2025 2:23 PM

To [REDACTED]

 1 attachment (3 MB)

Korjattu paatos_LP-092-2024-05505 Paatos 31.01.2025 10.10 (1).pdf;

Hei,

Liitteenä pyynnöstänne Poikkeamisen hakeminen LP-092-2024-05505 [REDACTED]

Kirjaus hankkeelle 17.3–25

Hankkeeseen liittyvälle ja liitetylle poikkeamispäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3–25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus

I u2/3.

Hanketta on voitu edistää 7.3–25 pidetyn ennakkoneuvottelun yhteydessä esitettyjen suunnitelmien mukaisesti.

Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntainen erillispientalo.

Pasi Kivikoski

tarkastusinsinööri

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennusvalvonta

pasi.kivikoski@vantaa.fi

045 161 7751

(puhelinpäivystys ma ja ti sekä to ja pe klo 11-12)

Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa

Postiosoite: PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki

www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Lähetetty: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 14. lokakuuta 2025 15.03

Vastaanottaja: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>; [REDACTED]

Aihe: Re: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen [REDACTED]

Hei Pasi,

Kiitos vastauksestanne koskien rakennuslupahakemusta LP-092-2025-00818 [REDACTED]

Ymmärrämme vastauksestanne, että hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös LP-092-2024-05505, jonka ilmoitatte olevan lainvoimainen.

Pyydämme asian jatkokäsittelyn selkeyttämiseksi seuraavat asiakirjat nähtäväksi:

1. Poikkeamispäätös ja sen sisältö

Pyydämme toimittamaan nähtäväksemme:

- poikkeamispäätöksen LP-092-2024-05505 kokonaisuudessaan,
- siihen liittyvät hakemusasiakirjat ja perustelut,
- sekä päätökseen liittyvät kuulemisasiakirjat (Hallintolaki 11 § ja 34 §).

2. Poikkeamispäätöksen kattavuus suhteessa nykyiseen hankkeeseen

Käsityksemme mukaan kyseinen poikkeamispäätös koskee:

- autokatoksen sijoittamista alle 2 metrin päähän rajasta (Naapurin kuulemiskuvat)
- rakentamista lentomelualueelle (naapurin, [REDACTED]:n suullinen tiedonanto)
- maanomistajan, [REDACTED] lupa johtaa hulevesiä avo-ojan kautta Tussinkoskeen (naapurin suullinen tiedonanto)

Tämänhetkisen asemapiirroksen ja suunnitelmien perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että nykyinen rakennuslupahakemus sisältää ratkaisuja, joita kyseinen poikkeamispäätös ei kata, kuten:

- tontin 1,6–2,0 metrin täyttö [REDACTED]n rajalla,
- hulevesipainanteiden ja suojarakenteiden sijoittaminen välittömästi rajaan kiinni,
- hulevesien ohjaaminen tontin rajaa kohti luonnollisen vedenjuoksun vastaisesti,
- korotetun terrassin sijoittaminen 4 metrin päähän rajasta (+49,95), mikä aiheuttaa huomattavan yksityisyyshaitan.

Pyydämme vahvistusta:

Onko näistä kohdista tehty erillinen poikkeamishakemus tai -päätös, vai katsotaanko ne sisältyviksi rakennuslupakäsittelyyn ilman poikkeamismenettelyä?

3. Kuulemismenettelyn laillisuus

Poikkeamismenettelyssä tulee kuulla kaikkia asianosaisia (Hallintolaki 34 §). Pyydämme vahvistusta siitä, että kaikki [REDACTED]n omistajat on kuultu poikkeamispäätöksen yhteydessä, ja että kuulemisasiakirjoista ilmenee omistus- ja kuulemisoikeuden todentaminen. Pyydämme nähtäväksi:

1. kuulemiskirjeet,
2. allekirjoitetut kuulemislomakkeet tai selvitykset,
3. sekä yhteenveto suoritetusta kuulemisesta.

Toteamme vielä, että rakennuslupahakemuksen laillinen käsittely edellyttää, että poikkeamispäätöksen soveltamisala ja sen suhde nykyisiin suunnitelmiin on yksiselitteisesti todettu ja dokumentoitu ennen lupapäätöksen tekemistä.

Jatkamme asian käsittelyä heti, kun olemme saaneet pyydetyt asiakirjat nähtäväksi.

Ystävällisin terveisin,

From: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>

Sent: Monday, October 13, 2025 12:15 PM

To: [REDACTED]

Subject: VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen [REDACTED]

Hei,

Hakemukselle on myönnetty Poikkeamislupapäätös LP-092-2024-05505, joka on lainvoimainen.

Hankkeeseen liittyvälle poikkeamislupapäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3–25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus I u2/3.

Käsittelyssä oleva hakemus LP-092-2025-00818 on jätetty poikkeusluvan jättämisestä kahden (2) vuoden sisällä.

Käsittelyssä olevat mahdolliset lupahakemukset siirtyvät lupajaostolle vasta esim. oikaisuvaatimuksen kautta.

Tiedoksi, että suuremmat hankkeet esitellään lupavalmistelijoiden toimesta Lupajaostoon päätöksentekoon, pois lukien rivi-, pari-, pien- ja omakotitalot.

Tämä hanke käsitellään normaalisti tavanomaisena viranomaismenettelynä. Tässä tapauksessa hakijan tulee laatia vastine naapurin jättämään huomautukseen.

Yleensä lupakäsittelyprosessin aikana suunnitelmia joudutaan tarkastelemaan uudestaan ja mahdollisesti edellyttämään laadittavaksi suunnitelmiin korjauksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Rakennusjärjestystä ei ole rikottu. Hanke on lupakäsittelyvaiheessa.

Rakennustoimenpiteitä ei ole luonnollisesti aloitettu ilman viranomaisen päätöstä ja viranomaisen hyväksymiä suunnitelmia ja piirustuksia tai niihin liittyviä asiakirjoja.

Esittämänne perustelulainkohdat ovat nähdäkseni molemmat väärä:

Rakentamislain 175 § sääntelee rakennusvalvontaviranomaisen ilmoitusvelvollisuus: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on seurattava rakennustuotteiden käyttämistä ja ilmoitettava havaitsemistaan rakennustuotteisiin liittyvistä epäkohdista Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle. Hallintosäännön 8 luku 5 §:stä löytyy taas säännös Kaupunginhallituksen konsernijaoston iltakoulusta.

Pasi Kivikoski

tarkastusinsinööri

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennusvalvonta

pasi.kivikoski@vantaa.fi

045 161 7751

(puhelinpäivystys ma ja ti sekä to ja pe klo 11-12)

Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa

Postiosoite: PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki

www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Lähtettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: perjantai 10. lokakuuta 2025 19.51

Vastaanottaja: Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>

Kopio: YHT Kirjaamo Rakennusvalvonta <kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi>; [REDACTED]

Aihe: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen [REDACTED]

Hei Pasi,

Viitaten rakennuslupahakemukseen [REDACTED], pyydämme, että hanke **siirretään rakennuslupajaoston käsiteltäväksi** ennen päätöksentekoa.

Perusteluna on, että **rakennuslupahakemus sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen määräyksistä** ja jotka eivät kuulu viranhaltijan tavanomaiseen toimivaltaan:

- Tonttia on **korotettu 1,6–2,0 metriä** rajaa kohti, mikä ylittää rakennusjärjestyksen 15 §:ssä sallitun 0,5 m rajan ja muuttaa luonnollista maastonmuotoa.
- **Terassi on sijoitettu 2 m korotuksella ja 4 m päähän rajasta**, mikä aiheuttaa merkittävän näkymä- ja varjostushaitan (Rakentamislaki 147 §).
- **Hulevesipainanteet ja suojavalli on sijoitettu rajalle**, mikä ei ole rakennusjärjestyksen 16 §:n ja Vantaan hulevesien hallinnan toimintamallin mukaista.
- Lisäksi hankkeessa on **poikkeamismenettelyn kuulemisen puutteita** (vain yksi omistaja kuultu).

Näiden seikkojen vuoksi katsomme, että hanke on vaikutuksiltaan **poikkeamislupaluonteinen**, eikä sitä tule ratkaista viranhaltijapäätöksenä.

Rakentamislain 175 §:n ja Vantaan hallintosäännön (luku 8 §5) mukaisesti tällaiset hankkeet kuuluvat **rakennuslupajaoston toimivaltaan**.

Pyydämme, että rakennusvalvonta varmistaa asian käsittelyn oikeassa toimielimessä ennen päätöstä ja ilmoittaa meille, **milloin ja missä vaiheessa asia tuodaan jaoston käsiteltäväksi**.

Pyydämme vahvistamaan, että pyyntö on kirjattu asian käsittelyyn

Ystävällisin terveisin,

[REDACTED]

JULKISIVU ITÄÄN

NÄRRITIE 10

NÄRRITIE 12 A

NÄRRITIE 12 B

PELTIKATE:
musta RR33

TIKKAAAT:
musta RR33

LUMIESTEET:
musta RR33

SYÖKSYTORVET:
valkoinen

IKKUNAT:
valkoinen RAL 9010

IKKUNAN PILET:
valkoinen Tikkurila G497

OVIET:
valkoinen NCS S 0502-Y

RÄYSTÄS-OTSALAUDAT:
valkoinen Tikkurila G497

SADEVESIKOURUT:
musta RR33

VERHOITUSPANEELI:
harmaa Tikkurila G805

KAITEET JA PILARIT:
valkoinen Tikkurila G497

SOKKELI, harmaa

+56.30

+55.20

+54.30

+51.80 (SOKKELI)

+51.40

+53.80

+53.00

+50.37

+49.25

+49.95 (49.3)

+50.45

+49.95

+50.05

+50.71

+50.81 (SOKKELI)

+54.71

+53.61

TONNIN

Talousrakennus sijoitetaan 2 m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saadaan enemmän käyttöpihaa.

K.O.S.A. Korso/Vallinjoja	KORTTELI/TILA 1102	TONTTI/N-O [REDACTED]	[REDACTED]
RAKENNUSTOIMENPIDE UUDISRAKENNUS	[REDACTED]		JUOKS NO
RAKENNUSSUOITEEN NIMI JA OSOITE OKT [REDACTED] [REDACTED] p 12 a 01450 Vantaa	PÄÄPIIRUSTUS [REDACTED]		MITTAKAAVAT [REDACTED] 1:100
SUUNNITTELIJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS Muurametalot Pian olet kotona. Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ 14.05.2025 <i>Juha Parviainen</i> Juha Parviainen RI (AMK)	SUUNNALLA TYÖ No PIIR No MUUTOS ARK 2237 3.1 PIIRTAJA		

Naapurilausunto

Asia: [REDACTED] a rakennuslupahakemus, Vantaa

Lausunnon antaja: [REDACTED] n kiinteistön omistajat: [REDACTED]

Viitteet: Rakentamislaki 2025, Vantaan yleiskaava, Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli

1. Lausunnon tarkoitus

Lausunnon tarkoituksena on tuoda rakennusvalvonnan harkinnan tueksi tekniset ja oikeudelliset seikat, jotka liittyvät [REDACTED] a:n suunnitellun rakentamishankkeen soveltumiseen ympäristöön, hulevesien hallintaan ja naapurivaikutuksiin. [REDACTED] omistajilla on rakennuslain ja Vantaan asemakaavan mukainen oikeus oman tonttinsa käyttöön; rakentaa paritalo, käyttää viihtyisää pihaa asumistarkoitukseen ja tehdä ajoväylä lähelle rajaa [REDACTED] a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirrookseen ([REDACTED] naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT [REDACTED] a PKP-1 asema-hulevesisuunnitelma) ja maastohavaintoihin.

2. Poikkeuslupakuulemisen puutteellisuus ja rakennushankkeen poikkeuslupaluonteisuus

Yhteenvetotaulukko 1. Rakennuslupahankkeen havaitut puutteet

Havaittu poikkeama	Sovellettava määräys	Johtopäätös ja ehdotettu toimenpide
Tontin korotus 1,6–2,0 m – ei sopeudu ympäröivään maastoon	Vantaan rakennusjärjestys §8, §14–15	Madalletaan tontin korkeusasema ±0,5 m maastoon sopeutuvaksi ennen perustustöitä.
Hulevesien johtaminen rajalle ja umpeenkasvaneeseen ojaan	Rakennusjärjestys §16 Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) luvut 5.2–5.3.1	Uudelleen suunnitellaan hulevesijärjestelmä siten, että imeytys ja viivytyt toteutuvat omalla tontilla ennen purkua.
Terassin korkeus > 0,5 m korotetulla pihalla (4 m rajasta)	Rakennusjärjestys §21a Rakennusjärjestys §15	Terassi on lupavelvollinen. Edellytetään madaltamista .
Kuulemisessa ei kuultu kaikkia omistajia	Hallintolaki §34 Rakentamislaki luku 5 (kuuleminen)	Kuuleminen täydennettävä ennen päätöstä.

[REDACTED] -kiinteistö on yhteisomistuksessa. Nykyinen omistaja ja hänen perillisensä ovat kiinteistön laillisia omistajia. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n (Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamislupasta) sekä hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennus- tai poikkeuslupaa koskevassa asiassa on ennen päätöksentekoa kuultava kaikkia asianosaisia henkilökohtaisesti, mikäli hankkeella on vaikutusta heidän oikeuteensa tai etuunsa. Vain yhden osakkaan kuuleminen poikkeuslupahakemuksessa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n eikä hallintolain 34 §:n edellytyksiä, eikä rakennuslupaa voida myöntää ennen kuin kuuleminen on täydentynyt kaikkien

omistajien osalta. Koska [REDACTED] a -rakennushanke sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asema-kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesta maaston käsittelystä, kuten luiskattu maaston korotus (1,6–2,0 m) tontin keskivaiheilta takarajalle, rajan vieressä sijaitseva hulevesipainanne ja hulevesien purku soistuvan korpimetsän avo-ojaan sekä korotettu terassi yli kahden metrin korkeudessa ja neljän metrin etäisyydellä rajasta poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen normaalista soveltamisesta, kyseessä on vaikutuksiltaan poikkeuslupaluonteinen rakentamishanke. Koska korkeusero ja vedenjohtosuunta vaikuttavat suoraan alemman tontin ([REDACTED]) Vantaan asemakaavaan mukaisen käytön edellytyksiin, naapurin kuulemisessa on siten perusteltua pyytää rakennusvalvontaa tarkistamaan poikkeuslupakuulemisen laillisuus, tarvitseeko kaikki [REDACTED] kiinteistön omistajat kuulla henkilökohtaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä sekä arvioimaan, täyttääkö nykyinen ratkaisu haitattomuusvaatimukset ja onko hankkeelle tosiasiallisesti tarvittu poikkeuslupa.

3. Naapurikuulemiskuvien ja hulevesisuunnitelman luonnehdinta

Naapurikuulemiskuvista on havaittavissa, että [REDACTED] a tontin etupiha nousee Närhitietä kohti ja takapiha rajoittuu kosteaan korpimetsään, joka lähtee nousemaan mäelle noin 5 metrin päästä rajasta. Etu- ja takapihan korkeusero on noin 5 metriä. [REDACTED] a:n yläpuolella on [REDACTED] B ja alapuolella [REDACTED] tontti, joka laskee noin 2 metriä [REDACTED] a:n rajalta rajalle. Rakennukset on sijoitettu tontilla etupihalle. Omakotitalo sijaitsee neljän metrin etäisyydeltä [REDACTED] rajasta. Kuulemiskuvien mukaan tontille on valittu tasamaan omakotitalo rinnetontille tarkoitetun sijaan. Omakotitalon etu- ja takareuna sekä terassi ovat samassa korossa (+49,95). Terassin korotus mukaan laskettuna talon korkeus (+58,30) on 10,5 metriä. [REDACTED] vastaisella rajalla [REDACTED] a tonttia on korotettu etupihalla 0,7 (+49,95 ja (49,2) ja takapihalla 1,6 metriä (47 ja 45,39). Tontin korotus on korkeimmillaan terassin ja omakotitalon rajakohdassa 2,15 metriä (+49,95 ja (47,8). Terassilla oleilevat aikuiset katselevat ympäristöä noin 3,6–4 metrin korkeudelta. Omakotitalon [REDACTED] rajaa vasten olevat korotukset ovat nurmipäälysteiset ja ne on luiskattu. Tukimuureja ei ole piirretty kuvaan. Kahden talon autokatos on sijoitettu [REDACTED] B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää [REDACTED] a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron.

Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksista havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, [REDACTED] ja [REDACTED] puolelta takarajan läheisyydessä sijaitsevaan hulevesien viivytyssäiliöön (3,9 kuutiota) ja siitä vedet johdetaan avo-ojia pitkin Tussinkoskeen. Naapuri näytti ojat, jolloin havaittiin, että ne ovat umpeen kasvaneita (ks. liite 2). Naapuri kertoi, että Tyllilä nimiseltä metsänomistajalta on pyydetty poikkeuslupa vesien purkamiseen, mitä ei ole mainittu asemapiirroksessa. Lisäksi naapuri kertoi, että yläpihalla on hulevesikaivo, josta johdetaan vedet ylimenokaivoon. Salaojaputkia ei ole merkitty hulevesisuunnitelmaan. Suunnitelmasta havaitaan, että toinen lumenlajityspaikoista on sijoitettu tieltä katsottuna asuinrakennuksen vasemman reunan [REDACTED] rajan väliin.

4. Rakennuksen korkeusasema ja tontin maaston sopeutumattomuus

Tonttia on korotettu 1,6–2 metriä, mikä ylittää rakennusjärjestyksen sallitun 0,5 metriä. Rakennuksen ja pihan korkeusasema ei sopeudu ympäröivään maastoon. Täyttö on tehty erityisesti omakotitalon ja terassin rajakohdasta eteenpäin, jolloin tontti ei enää seuraa rinteen luonnollista muotoa. Suunnitelma rikkoo Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 määräyksiä.

Naapurikuulemiskuvista ilmenee, että [REDACTED] a:n tontti laskee noin viisi metriä kadun suuntaisesti ja rajoittuu takareunastaan luonnontilaiseen, kosteaan korpimetsään. Asemakaavassa tontti kuuluu AO – erillispientalojen korttelialueeseen, jonka rakentamistapaohje edellyttää, että rakentaminen sopeutetaan luonnonmaaston muotoihin. Nyt esitetty ratkaisu perustuu tasamaan omakotitalotyyppiin, jonka perustamiskorkeus on määritetty kadunpuoleisen autotallin ajettavuuden perusteella. Rakennuksen ja pihan korkeusasemaa on tämän seurauksena korotettu noin 1,6–2,0 yli tontin luonnollisen tason. Rakennusjärjestyksen (14 §) mukaan rakennuksen sijoittelun ja korkeusaseman on sopeuduttava maastoon ja olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, tontin rajalle ei saa aiheuttaa yli 0,5 metrin korkeuseroa ilman hyväksyttävää syytä eikä rakentamisesta saa aiheutua kohtuuttomia haittoja naapurille tai ympäristölle. Naapuri ([REDACTED] a kiinteistön omistaja) kertoi, että he haluavat tasaisen takapihan ja tästä syystä sitä on suunnitelmassa nostettu. Tässä tapauksessa suunnitelma poikkeaa näistä periaatteista siten, että tontista muokataan tasamaan tontti rinnemaastossa. Vantaan yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen tarkoittamassa rakentamistavassa tontin luontainen muoto ja vedenvirtausolosuhteet edellyttävät rinnetontille soveltuvaa rakennustyyppiä ja porrastettua korkeusasemaa. [REDACTED] a:n niin sanottu tasamaatonttimainen käyttö edellyttää niin suuria täyttöjä, että se muuttaa luonnonmukaisen maaston muodon ja hulevesitasapainon, mikä vaarantaa naapuritontin kuivatuksen lisätessään maaperän kuormitusta ja pintavesien valutariskiä alaspäin [REDACTED] tontille. Suunnitelmaan valittu rakennustyyppi ei vastaa tontin maastonmuotoja eikä asemakaavan mukaista rakentamistapaa, jolloin korkeusasemien madaltaminen ja rakennuksen porrastaminen ovat vaihtoehdot, joilla tämä rakentamishanke voidaan sovittaa ympäristöön.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- lisärajaleikkausten esittämistä kiinteistöjen [REDACTED] a ja [REDACTED] rajalta

5. Omakotitalon terassin sijoittaminen tontilla ja näkymähaitta

Rakennuksen ja korotetun terassin sijoittaminen kahden metrin korkeudelle ja neljän metrin päähän rajasta aiheuttaa huomattavan näkymähaitan. Terassin katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella, jolloin yksityisyyden suoja menetetään, mikä rikkoo rakennusjärjestyksen 15 §:ää.

Rakennusjärjestyksen 21 a §:n mukaan vain ja ainoastaan alle puolimetriä korkean ja vähintään 2,5 metrin päähän rajasta sijoitetun terassin saa rakentaa ilman poikkeuslupaa. Suunnitelmassa omakotitalo ja terassi on sijoitettu noin 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tonttia on korotettu 1,5–2 metriä omakotitalon ja terassin rajakohdasta alapihan rajalle asti ja terassi on rakennettu tämän täytön päälle. Rakennusjärjestyksen 14–15 § edellyttävät, että rakennus ja pihamaa sopeutetaan maastoon ja että maaperää ei saa muokata tavalla, joka aiheuttaa haittaa naapuritontille. Kun terassin lattian korko on noin +49,95 ja naapurin maanpinta on +47,8,

korkeusero on noin 2,15 metriä, jolloin terassilla seisovan aikuisen henkilön katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella ja lähellä rajalinjaa. [REDACTED] a terassilta on suora yläviistosta tuleva näköyhteys suoraan [REDACTED] tulevalle oleskelupihalle. Tällaista näkymähaittaa eivät rakennusjärjestyksessä esitetyt tavanomaiset yksityisyyttä lisäävät pihanrakennuskeinot poista: Tonttien välinen aita voidaan yleensä toteuttaa $\leq 1,6$ m ilman toimenpidelupaa (19 §) mutta se ei estä 3,5–4 m korkeudelta suuntautuvaa näkölinjaa 4 metrin etäisyydellä. Pensas- tai puuistutukset rajan päällä olevassa jyrkässä luiskassa eivät tarjoa välitöntä tai ympärivuotista näkösuojaa, mitä myös jyrkän luiskan sortumis- ja hulevesiriskit rajoittavat (14 §). Rakennusjärjestyksen 15 § edellyttää, että rakennelman sijoittaminen rajalle tai sen läheisyyteen ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. [REDACTED] a:n terassin yläviistosta suuntautuva suora näköyhteys haittaa olennaisesti yksityisyyttä ja pihan viihtyisyyttä, mikä on ristiriidassa 8 §:n ja 14 §:n velvoitteen kanssa, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin ja pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katu- ja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- erillistä näkymähaitta-arviota

6. Hulevesien hallinta ja purkureitti

[REDACTED] a:n vesiä johdetaan rajalle ja osittain [REDACTED] tontin suuntaan, mikä muuttaa luonnollista vedenjuoksua ja lisää tulvariskiä. Imeytys ja viivytys omalla tontilla eivät toteudu, mikä on hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) vastaista.

Siitä huolimatta, että Vantaan kaupungin Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) määrittää, että hulevesien käsittelyn ensisijainen tavoite on imeyttää ja viivyttää vedet tontilla niiden synty paikalla, hulevesisuunnitelmassa viivytyssäiliön ($3,9 \text{ m}^3$) ylivuoto on esitetty johdettavan avo-ojaan, joka maastohavaintojen perusteella on umpeutunut eikä toimi purkureittinä. Ilman laskelmia vaikuttaa siltä, että viivytyssäiliön tilavuus on mitoitettu alkuperäisen maastonmuodon perusteella eikä sen koko vastaa korotetun tontin vesimäärää. Keinotekoisesti muodostettu tasamaatontti, joka on korotettu terassilta takapihan rajalle noin 1,6–2 metriä, muuttaa luonnolliset pintavesien virtaussuunnat. Asemapiirroksessa lumenläjitysalue on esitetty Närhitie 10:n rajan läheisyyteen, mikä lisää routa- ja sulamisvesiriskiä. Yleiskaavan hulevesiperiaatteet edellyttävät, että rakentaminen sopeutetaan luonnonvesien virtaus-olosuhteisiin ja muuttuvaan ilmastoon. Lisäksi rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lumen läjitys tulee järjestää tontilla niin, ettei sulamisvesi rasita rajaa tai johda vesiä naapurille. Tontin korotus, lumensulamisriski ja ilmaston lämpenemisen edetessä lisääntyvät rankkasateet, erityisesti talvisin, ja voi johtaa tulvimiseen hulevesipainanteiden kohdalla, veden kulkeutumiseen ja kerääntymiseen Närhitie 10 takapihalle. Takapihan rajan takana sijaitseva korpimetsä on luonnostaan kostea ja huonokuntoisten ja umpeutuneiden avo-ojien vuoksi heikosti vettä johtava ja läpäisevä. Korotettu pihamaa ja täytöt lisäävät valumapainetta rajalle, mikä aiheuttaa pitkäaikaista ja pysyvää kosteusrasitusta [REDACTED] 0:n tontin rakenteille.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää:

- lumen läjityksen siirtämistä pois rajavyöhykkeeltä
- metsänomistajan purkureittiä koskevan suostumuksen liittämistä lupahakemukseen

7. Ehdotukset lupakäsittelyyn

Vantaan rakennusjärjestyksen (§§8, 14, 21a) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) perusteella [REDACTED] a:n rakennuslupahanke sisältää merkittäviä poikkeamia, jotka edellyttävät ennen rakentamisen jatkamista seuraavia toimenpiteitä:

- Naapureiden kuuleminen täydennetään ennen päätöstä.
- Hulevesisuunnitelma uusitaan vastaamaan kaupungin toimintamallia.
- Tontin ja terassin korotukselle määrätään madaltamisvelvoite (Rakennusjärjestys 15 § ja 21 a §).
- Naapureille ei saa jäädä pysyvää haittaa asemakaavan mukaisen tontin käytölle sekä kuormitus- tai kunnossapitovastuuta

Jos näitä edellytyksiä ei voida täyttää, hanke edellyttää poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 57 §) ennen rakennusluvan käsittelyä.

8. Liitteet

Liite 1: Naapurille aiheutuvat haitat ja toimenpiteet

Liite 2: Ojan kuvauspisteet ja vedenjohtamisreitit (kuvauspistekartat ja valokuvat Oja 1 ja Oja 2

Liite 1.

1. Tontin korkeusaseman ja maastonmuokkauksen aiheuttamat haitat ja korjaavat toimenpiteet

Suunnitelmassa [REDACTED]:n tonttia on korotettu 1,6–2,0 metriä. Maasto viettää kohti [REDACTED] tonttia. Rajan korkeusero siirtää riskin ja pysyvän haitan [REDACTED] kiinteistölle.

Haitat:

- Maaperän kuormitus ja pintavesien valunta siirtyvät alaspäin viettävälle tontille (Rakentamislaki 44 §; rakenteiden ei saa aiheuttaa haittaa naapurille).
- Vesi ja hienoaines kulkeutuvat ajan myötä hulevesipainanteeseen ja [REDACTED] ajoväylän alle, mikä heikentää sen kantavuutta ja lisää kunnossapitokustannuksia.
- Tontin rajalle ei voi enää sijoittaa omaa ajoväylää tai pysäköintiä ilman kantavien rakenteiden (muurit, salaojat) rakentamista.

Korjaavat toimenpiteet:

- Rakennettava tukimuuri tai kuivatusrakenne rajalle
- Toteutettava uusi salaojitus rajaa pitkin
- Piha-alueen korotus, jotta hulevedet eivät valu paritalon ja ajotien perustuksiin.

Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 §

2. Hulevesijärjestelmän puutteista johtuvat haitat

Hulevedet puretaan hulevesipainanteisiin. Lumenlajitusalue sijoitettu lähelle [REDACTED]:n rajaa. Koko tontin hulevesien ylivuoto johdetaan avo-ojaan, joka on maastossa umpeutunut. Hulevesien hallinnan puutteet siirtävät kunnossapitovastuun ja riskin [REDACTED] kiinteistölle. Suunnitellun rakentamisen vaikutukset korostuvat muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja lisäävät pitkäaikaisia ylläpitokustannuksia

Haitta:

- Purkureitti ei toimi, kun viivytys säiliön ylivuoto kohdistuu alamäkeen [REDACTED] tontille.
- Kevättalvella ja rankkasateilla ylivuodot aiheuttavat vettymistä ja eroosiota.
- Hulevesien lisääntyminen kasvattaa rakenteellista kosteusriskiä ja pihan kunnossapitotarvetta.
- Keväällä sulamisvesi valuu rajan yli, jolloin jää ja vesi rasittavat pihaa.
- Pidemmällä aikavälillä jäätyminen ja routiminen heikentävät ajoväylän kestävyyttä.
- Rankkasateiden ja talviaikaisten sulamisvesien lisääntyessä hulevesien virtaus kohti [REDACTED] tonttia kasvaa.
- Ilman hallittuja rakenteita seurauksena voi olla maan vettäminen ja rakenteiden painumat.

Korjaavat toimenpiteet

- Uuden ojan rakentaminen ja kunnossapito
- Erillinen kuivatuskaivo ja pumppausratkaisu
- Hulevesien jatkuva valvonta ja ylläpito
- Eroosiosuojaukset ja salaojat ajoväylän ja paritalon perustusten yhteyteen
- Kevätkuivatus ja vesien ohjausratkaisujen ylläpito vuosittain
- Rajarakenteiden vahvistaminen routaa vastaan.

Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 § ja 16 §

3. Omakotitalon ja terassin korkeus sekä näkymähaitta

Omakotitalo on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle rajasta ja terassin korko on +49,95. Naapuripihaan verrattuna katselukorkeus 3,7–3,8 m korkeammalla.

Haitta:

- Yksityisyys menetetään ja pihan käyttöarvo laskee.
- Rajan puoleinen terassi ja ikkunat lisäävät melu- ja valaistusheijasteita.
- Rakennuksen massoittelu (10,5 m korkeus) varjostaa pihaa.
- Yläviistosta suuntautuva näkymä rajoittaa piha-alueen hyödyntämistä

Korjaavat toimenpiteet:

- Siirretään oleskelualue muualle pihalle, mikä rajoittaa tontin käyttöä
- Rakennetaan oleskelualueelle katos

Rakentamislaki 147 §, Rakennusjärjestys §15–§21a

4. Rakennuksen sijoittelu ja tontin käytön rajoitukset

1,6–2 metriä korotettuun rinteeseen suunniteltu omakotitalo on sijoitettu etupihalle lähelle rajaa, mikä estää [REDACTED] tontin täysimääräisen hyödyntämisen ja nostaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia.

Haitta:

- [REDACTED]n asemakaavan paritalo ei voi enää hyödyntää rajaa seuraavaa ajoväylää tai pysäköintiä (Rakentamislaki 44 §, asemakaavan AO-alueen käyttötarkoitus).
- Tarvittavat luiskat ja rakenteet 2 m korkeuseron tasaamiseksi vievät käyttökelpoista piha-alaa n. 20–30 m².
- Raja-alueen korotuksen vuoksi paritalon perustamistapa muuttuu

Korjaavat toimenpiteet

- Paritalo tulee sijoittaa tontin keskiosaan tai hieman alempaan kohtaan, jossa maasto on luonnollisempi ja korkoero hallittavissa ilman tukimuureja.
- Ajoväylä ja autopaikat siirretään rajasta noin 2–3 metriä sisemmäs, jolloin väliin jää tilaa omalle tukimuurille tai luiskalle.

Rakennusjärjestys 14 §

Liite 2.

Yleisimmät suunnistusmerkit

	Korkeuskäyrä
	Kukkulia
	Pieni kumpare
	Pieni suppa, suppa
	Kuoppa, muurahaispesä
	Jyrkänte
	Kivi, iso kivi
	Louhikko
	Avokallio
	Lammikko
	Puro tai oja
	Suo, soistuva maa
	Kaivo, lähde
	Nurmikko
	Avoin alue, hakkuu, taimikko
	Hidastava metsä, tiheikkö
	Hidastava maapohja
	Viljelty maa
	Kielletty pihamaa
	Kenttä
	Näkyvä puu tai pensas
	Maantie
	Ajotie, pyörätie
	Polku
	Rautatie
	Sähkölinja
	Aita, kiviaita
	Ylipääsemätön aita
	Rakennus, katos
	Korkea torni, pieni torni
	Rajapyykki, syöttöteline
	Näkyvä erikoiskohde, tervahauta

Ratamerkinnot



Kartan värit

vettä, suota
metsää
tiheikköä ja kulkukelpoisuutta
maaston avoimuutta
maanpinnan muotoja
rakennuksia, teitä, polkuja, kiviä ym.
avokalliota



Suunnistuskartta Vierumäki 1:7500



1. Rajaoja a) Koordinaatit 60.366198 N, 25.057204 N



Rajaoja b) Koordinaatit 60.366167 N, 25.057052 N
Rajaoja on yhdistettävä Tussinkoskelle johtavaan avo-ojaan



2. Umpeenkasvanut avo-oja, joka on johtaa Tussinkoskeen
Koordinaatit 60.366365 N, 25.056714 N



Poikkeaminen



Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-404	Hakemus jätetty 31.10.2024
Asiointitunnus: LP-092-2024-05505	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite 	Hakija
Toimenpiteet Poikkeamisen hakeminen	

Hankkeen kuvaus

Hankkeen kuvaus
Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä Poikkeamisluvan hakeminen kaksikerroksiselle omakotitalolle sekä talousrakennukselle tehokkuusluvulla e=0,25. Yläkerran kerrosala on 1u1/2- 1u2/3 välissä. Määräalan koko 1250m2
Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen Suunniteltu omakotitalo sopii ympäristöön ja on arkkitehtonisesti linjassa alueen muiden rakennusten kanssa. Rakennus sulautuu ympäristöön muodon, värityksen ja materiaalien osalta. Kunnallistekniikan saavutettavuus: Kiinteistö sijaitsee lähellä olemassa olevaa kunnallistekniikkaa (vesi, viemäri, sähkö), ja että rakentaminen ei vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuurin osalta. Yleisen edun huomioiminen: Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapurustolle tai yleiselle edulle, kuten virkistysalueille, maisemalle tai luonnonsuojelualueille. Tämä hanke jopa parantaa alueen yleistä käytettävyyttä tai viihtyisyyttä, kun vanha huonokuntoinen varasto puretaan pois ja sen tilalle tehdään uusi rakennus. Kaavallisten tavoitteiden toteutuminen: Vantaan kaupungin tavoitteena on tiivistää rakentamista. Tämä tontti palvelee tuota tavoitetta mitä parhaiten. Tontin erityispiirteet: Tontin alaosa on melko märkää maastoa. Haemme lupaa täyttää tuota alapihaa, jotta se voitaisiin ottaa käyttöön. Nykyisillään sitä ei voi käyttää lainkaan.

Poikkeusasian rakennuspaikka

Kiinteistö	
Tilan nimi KARILA	Rekisteröintipäivä 02.11.1971
Maapinta-ala 0.2645	Vesipinta-ala (Tyhjä)
Rakennuspaikka sijaitsee rannalla Ei	

Hallintaperuste Oma	Kaavatilanne Asemakaava
------------------------	----------------------------

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi Krista Jennika	Sukunimi Koistinen
Henkilötunnus [REDACTED]	Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
-----------------------	--------------------------

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.

Kyllä

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.

Kyllä

Hakija

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilötunnus [REDACTED]	Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Yhteysosoite

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
-----------------------	--------------------------

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Haluan asioida vain sähköisesti. Hyväksyn myös tiedoksiannot pelkästään sähköisessä muodossa. Hyväksyessäsi tämän valinnan kunnilla on tulevaisuudessa mahdollista jättää paperipäätösten toimittaminen kokonaan pois (Laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa) ja siirtyä toimittamaan päätökset vain sähköisesti.
Kyllä

Luvan maksaja (Hakemusten ja ilmoitusten maksullisuus määräytyy kunnan oman taksan mukaan.)

Henkilö

Henkilötiedot

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
Henkilötunnus [REDACTED]	Henkilöllä on voimassa oleva turvakielto Ei

Laskutusosoite

Katuosoite [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yhteystiedot

Puhelin [REDACTED]	Sähköposti [REDACTED]
-----------------------	--------------------------

Tietoja saa luovuttaa suoramarkkinointia sekä mielipide- ja markkinatutkimusta varten.
Ei

Laskuviite
(Tyhjä)

Poikkeamisen hakeminen

Olemassa olevat rakennukset

Käytetty pinta-ala 0	Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot
-------------------------	--

Suunnitellut toimenpiteet

Pääasiallinen käyttötarkoitus 011 yhden asunnon talot	Toimenpide Uusi rakennus
Huoneistoja (Tyhjä)	Kerroksia (Tyhjä)

Kerrosala 160	Kokonaisala (Tyhjä)
------------------	------------------------

Tarkentavat tiedot

Kaavoituksen ja alueiden järjestämisen tilanne

Rakennuspaikalla on asemakaavan luonnos Ei	Rakennuspaikalla on yleiskaava Ei
Rakennuspaikka rajoittuu tiehen (yleinen, yksityinen) Kyllä	Rakennuspaikalle on tienkäyttöoikeus Ei
Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto Kyllä	Rakennuspaikalle tai alueella on viemärijohto Kyllä

Hankkeen ja rakennuspaikan vaikutuksia yhdyskuntakehitykselle

Rakennuspaikan etäisyys alakouluun (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys yläkouluun (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys lähimpään kauppaan (Tyhjä)	Rakennuspaikan etäisyys lähimpään päiväkotiin (Tyhjä)
Rakennuspaikan etäisyys kuntakeskuksen palveluihin (Tyhjä)	Rakennuspaikalta on olemassa turvallinen polkupyörätie kouluun Ei
Muita vaikutuksia (Tyhjä)	

Maisema - rakennuspaikka sijaitsee

Pellolla Ei	Metsässä Ei
Metsän reunassa Ei	Nykyisen rakennuspaikan vieressä Kyllä
Vanhalla rakennuspaikalla Kyllä	

Luonto ja kulttuuri

Rakennuspaikka on kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella tai arvokkaassa maisemassa Ei	Rakennuspaikan läheisyydessä on suojelukohteita tai -alueita Ei
---	--

Vaikutukset alueen virkistystarpeisiin

Vaikutukset alueen virkistysarpeisiin:	
Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella	Ei
Vaikuttaa yleiskaavassa osoitetun ulkoilureitin toteuttamiseen	Ei
Emätilalta varattu virkistys- ja ulkoilutarpeisiin rakennuspaikan viereltä vähintään saman verran aluetta kuin rakennuspaikoiksi	Ei

Muut vaikutukset

Etäisyys nykyisestä viemäriverkosta 10	Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon Kyllä
Rakennuspaikka on pohjavesialueella Ei	

Merkittävyys

Rakentamisen vaikutusten merkittävyys (Tyhjä)
--

Päätöksen toimitus

Vastaanottaja

Etunimi [REDACTED]	Sukunimi [REDACTED]
-----------------------	------------------------

Postitus

Katuosoite [REDACTED]	Postinumero [REDACTED]
Postitoimipaikka [REDACTED]	Maa Suomi

Yritys/yhteisö

Nimi (Tyhjä)

Valtuutetut

Nimi	Sähköposti	Rooli	Kutsu hyväksytty
[REDACTED]	[REDACTED]	Kirjoitusoikeus	Hakemuksen tekijä
[REDACTED]	[REDACTED]	Kirjoitusoikeus	09.10.2024
[REDACTED]	[REDACTED]	Kirjoitusoikeus	10.10.2024

Päätös on saanut lainvoiman**19.02.2025 Kai Zukale****www.lupapiste.fi**

Lupatunnus LP-092-2024-05505

Kiinteistötunnus 92-404- [REDACTED]

Kiinteistön osoite [REDACTED]

Hakijat [REDACTED]

*Kirjoitusvirhe korjattu
hallintolain 51 §:n
mukaan / 17.3.2025
Kai Zukale*

Toimenpide

Yksiasuntoisen 160 k-m² suuruisen omakotitalon rakentaminen oheisessa asemapiirroksessa alustavasti esitetyllä tavalla. Kerrosluku on enintään I u1/2. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa 40 k-m² taloustilaa. Rakennuspaikka on 1251 m² suuruisen määräala tilasta 404- [REDACTED]

Poikkeamiset

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Toimenpiteessä poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei jätetty muistutuksia.

Lähtökohtatiedot

Rakentamista haetaan tilasta 92-404- [REDACTED] muodostetulle määräalalle. Tilan 92-404- [REDACTED] pinta-ala on 2645 m² ja sillä sijaitsee vuonna 1977 valmistunut 122 k-m²:n suuruisen omakotitalo sekä 48 k-m²:n ja noin 25 k-m²:n suuruiset talousrakennukset. Määräalan pinta-ala on 1251 m² ja sille sijoittuu edellä mainittu 48 k-m²:n suuruisen talousrakennus, joka on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen yhteydessä. Tila on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka on Vantaan yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita.

Rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle ei saa sijoittaa uusia asuinalueita eikä melulle herkkiä toimintoja. Nykyisten asuinalueiden täydennysrakentaminen on sallittu. Asuinrakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Alueella on voimassa Korso- niminen rakennuskaava (nyk. asemakaava), joka on vahvistettu 15.2.1959. Rakennuskaavan mukaan alue on pientaloja varten käytettävää korttelialuetta. Kaavassa on osoitettu tonttien rajat ohjeellisin.

Rakennuskaavan pientalojen korttelialueella alle 1200 m²:m suuruisilla tonteilla/rakennuspaikoilla sallitaan yksiasuntoinen erillispientalo tonttitehokkuudella $e=0,25$ ja 60 k-m² taloustilaa/talousrakennus.

Pientalojen korttelialueella yli 1 200 m²:n suuruisilla tonteilla/ rakennuspaikoilla sallitaan yksi kaksiasuntoinen erillispientalo, enimmäisrakennusoikeus 300 k-m² ja 60 k-m² taloustilaa/ talousrakennus. Kerrosluku saa olla enintään I u1/2.

Entisen rakennuskaavan alueella ei laadita erillisiä tonttijakoja, joissa muodostetaan rakentamiskelpoisia tontteja. Rakennuspaikat muodostetaan rakentamiselle myönnetyn luvan perusteella maanmittauslaitoksen lohkomisilla ja merkitään tilana kiinteistörekisteriin.

Rakennuskaavan (nyk. asemakaavan) mukainen rakennusoikeus on nykyisellä rakennuspaikalla 404- [REDACTED] enintään 300 k-m² erillispientalolle, jossa voi olla kaksi asuntoa. Lisäksi saa rakentaa 60 k-m² taloustiloja.

Rakennuspaikalle toisen erillispientalon rakentaminen tai rakennuspaikan lohkominen kahdeksi rakennuspaikaksi edellyttää rakentamiselle myönnettyä poikkeamista em. rakennusoikeudesta.

Rakennuskaava-alue ja haetun rakennuspaikan ympäristö on täydentynyt poikkeamisluvilla myönnetuille rakennuspaikoille tapahtuneella rakentamisella. Alueen

lentomelu (Lden 55-60 dB) huomioidaan siten, että alueelle voidaan hyväksyä rakenteen tiivistämistä ja pienimuotoista täydennysrakentamista. Asuntojen lukumäärää ei saa merkittävästi lisätä kaavan sallimasta määrästä lohkamalla.

Poikkeamislupahakemus on jätetty 31.10.2024. Hakemuksessa esitetään 160 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen ja puolitoistakerroksisen omakotitalon rakentamista 1250 m²:n määräalalle.

Hakemuksen perusteluina esitetään, että suunniteltu omakotitalo sopii ympäristöön ja on arkkitehtonisesti linjassa alueen muiden rakennusten kanssa. Rakennus sulautuu ympäristöön muodon, värityksen ja materiaalien osalta. Kiinteistö sijaitsee lähellä olemassa olevaa kunnallistekniikkaa (vesi, viemäri, sähkö), ja että rakentaminen ei vaadi merkittäviä investointeja infrastruktuurin osalta. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa naapurustolle tai yleiselle edulle, kuten virkistysalueille, maisemalle tai luonnonsuojelualueille. Tämä hanke jopa parantaa alueen yleistä käytettävyyttä tai viihtyisyyttä, kun vanha huonokuntoinen varasto puretaan pois ja sen tilalle tehdään uusi rakennus. Vantaan kaupungin tavoitteena on tiivistää rakentamista. Tämä tontti palvelee tuota tavoitetta mitä parhaiten. Tontin alaosa on melko märkää maastoa. Haemme lupaa täyttää tuota alapihaa, jotta se voitaisiin ottaa käyttöön. Nykyisillään sitä ei voi käyttää lainkaan.

Vantaan kaupungin asemakaavoituksessa on otettu käyttöön kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita, joita noudatetaan myös poikkeamisluvilla myönnettävään rakentamiseen. Puistojen ja katualueiden kasvien lisäksi tarvitaan myös tonttien kasvillisuutta riittävän viherrakenteen muodostumiseen. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muutoin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater - laskurilla. Asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,2.

Asemakaavoitus toteaa, että hankkeen asemapiirroksen perusteella vihertehokkuuden tavoiteluku on saavutettavissa. Vihertehokkuuslaskelma laaditaan ja tarkistetaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Sitä varten päätökseen annetaan ehto, joilla edellytetään vihertehokkuuden tavoiteluvun 1,2 saavuttaminen.

Valmistelija
Päätättäjä

Asemakaavainsinööri Kai Zukale
Asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski
Vantaa Kaupunkirakenne ja ympäristö

Päätös

Ehdollinen

Asemakaavapäällikkö päätti hyväksyä poikkeamisen ehdolla, että

- rakennuspaikan vihertehokkuus on vähintään 1,2.

Päätöksen perustelut

Alueella voimassa oleva asemakaava (ent. rakennuskaava) sallii rakentamisen tonttitehokkuudella 0,25. Rakennuskaavassa alueella rakentamisen määrä on kuitenkin rajoitettu siten, että yli 1200 m² suuruisilla rakennuspaikoilla rakennusoikeus saa olla enintään 300 k-m². Rakennuskaavassa myös asuntojen lukumäärää rajoitetaan siten, että alle 1200 m²:n rakennuspaikoilla sallitaan yksiasuntoinen pientalo ja yli 1200 m²:n rakennuspaikoilla sallitaan enintään kaksiasuntoinen pientalo. Alueella uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää rakentamiselle myönnettyä lupaa.

Poikkeamisella sallitaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen edelleen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallekin sijaitsee yksi omakotitalo. Poikkeaminen ei vaikeuteta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista ja noudatetaan kaupungin yleiskaavan asettamia tavoitteita täydennysrakentamiselle. Hanke on muilta osin asemakaavan mukaista ja vastaa alueella tapahtunutta rakentamisen määrää. Yhden omakotitalon rakentamisen katsotaan olevan lentomelualueelle hyväksyttävää pienimuotoista täydennysrakentamista ja alueen rakenteen tiivistämistä eikä se aiheuta kohtuutonta haittaa naapurustolle tai lisää merkittävästi liikennettä alueella.

Hakemuksen suunnitelmassa ei ole esitetty tarkemmin alapihan ratkaisuja, joten poikkeamispäätös ei ota kantaa alapihan täyttöä koskevaan kysymykseen ja asia tulee tarkastella ympäristö ja siihen rajautuminen huomioon ottaen rakentamislupavaiheessa.

Haettu rakentaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Haettu rakentaminen edistää alueen kehittymistä ja tukee alueen täydennysrakentamista. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukaisen käytön edistäminen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §, 171 §, 173 §, 174 § ja 187 §.
Vantaan kaupungin rakennusvalvontataksa 8 §.

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätöspäivämäärä

31.1.2025

Päätöksen julkipanopäivä

3.2.2025

Päätöksen antopäivä

4.2.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.2.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 4.2.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamispäätöksen voimassaoloaika on kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Voimassaolon aikana on haettava rakentamislupaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Lunastus

900 euroa.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

OIKAISUVAATIMUSVIRANOMAINEN

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saattaa asia Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä neljäntoista (14) päivän kuluessa siitä kun päätös on julkipanon jälkeen annettu. Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava Vantaan kaupunkiympäristölautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös johon haetaan muutosta
- päätöspykälä ja päätöspäivä
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa seuraavaan osoitteeseen:

Vantaa kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaa kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoinna ma-to 8.15-15, pe 8.15-14
kirjaamo@vantaa.fi

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin

oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Lupatunnus	LP-092-2025-00818
Kiinteistötunnus	92-404-
Kiinteistön osoite	
Tilan nimi	Kotirinne
Pinta-ala	0.1250 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AO(o); Erillispientalojen korttelialue, pientaloja varten käytettävä korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvät	

Toimenpide	Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varistorakennuksen purkaminen.	
Lisäselvitykset	Kerrosalaan sisältyy 5 kem2 (3 %) ulkoseinän (yli 250 mm) paksuudesta johtuvaa kerrosalaa RakL 9 §.	
	Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen. Poikkeamispäätöksen toimenpiteessä poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntoinen erillispientalo. Hankkeeseen liittyvälle ja liitetylle poikkeamispäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3 -25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus l u2/3.	
	Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluisikan/hostimen osalta. Se tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.	
	Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.	
Hankkeen vaativuus	Tavanomainen	
Rakennusoikeus	e=0.25 enintään 300 kem2. Talousrakennukselle enintään 60 kem2, lukuun ottamatta auton säilytyspaikkaa, lämmitettäviä tiloja enintään 20 m2.	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Tavanomainen
	Rakennussuunnittelija	Tavanomainen
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Olli Valtteri Välimäki, rakennusmestari
	Rakennussuunnittelija	Juha Elmeri Parviainen, rakennusinsinööri
Kerrosala	165 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	160 m ²	
Tilavuus	720 m ³	
Rakennettava kokonaisala	165 m ²	
Poikkeamiset	Hakemuksella poiketaan asemakaavamääräyksestä siten, että talousrakennus sijoittuu osittain istutettavan alueen osalle, joka voidaan hyväksyä vähäisenä poikkeamisena RakL 59 § mukaisesti. Hakija on esittänyt perustelut poikkeamiselle.	

Lausunnot	Vihertehokkuuden tarkistus, 25.8.2025, Puollettu Kadunsuunnittelu/Kadut- ja puistot palvelualue Kapu, 8.9.2025, Lausunto Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 29.8.2025, Lausunto Liikennesuunnittelu/Kapu, 2.9.2025, Puollettu Vantaan Energia, 1.9.2025, Ehdollinen Vesihuolto/Kadut - ja puistot palvelualue Kapu, 10.9.2025, Ehdollinen
-----------	---

Naapurien kuuleminen

Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 24.10.2025, Puollettu

24.9.2025 Naapurien kuuleminen on toimitettu viranomaisen toimesta kuulutuksena, joka on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 25.9 – 9.10.2025 välisen ajan.

Naapurikiinteistön 92-404-██ omistajat ovat huomauttaneet lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Naapurilausunto Asia: ████████ a rakennuslupahakemus, Vantaa Lausunnon antaja: ████████ n kiinteistön omistajat. Viitteet: Rakentamislaki 2025, Vantaan yleiskaava, Vantaan kaupungin rakennusjärjestys ja Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli.

1. Lausunnon tarkoitus Lausunnon tarkoituksena on tuoda rakennusvalvonnan harkinnan tueksi tekniset ja oikeudelliset seikat, jotka liittyvät ████████ a:n suunnitellun rakentamishankkeen soveltumiseen ympäristöön, hulevesien hallintaan ja naapurivaikutuksiin. ████████ omistajilla on rakennuslain ja Vantaan asemakaavan mukainen oikeus oman tonttinsa käyttöön; rakentaa paritalo, käyttää viihtyisää pihaa asumistarkoitukseen ja tehdä ajoväylä lähelle rajaa ████████ a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirrookseen (██████ a naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT ████████ a PKP-1 asema-hulevesisuunnitelma) ja maastohavaintoihin.
2. Poikkeuslupakuulemisen puutteellisuus ja rakennushankkeen poikkeuslupaluonteisuus Yhteenvetotaulukko 1. Rakennuslupahankkeen havaitut puutteet

Havaittu poikkeama Sovellettava määräys Johtopäätös ja ehdotettu toimenpide
Tontin korotus 1,6–2,0 m – ei sopeudu ympäröivään maastoon Vantaan rakennusjärjestys §8, §14–15 Madalletaan tontin korkeusasema ±0,5 m maastoon sopeutuvaksi ennen perustustöitä. Hulevesien johtaminen rajalle ja umpeenkasvaneeseen ojaan
Rakennusjärjestys §16 Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) luvut 5.2–5.3.1
Uudelleen suunnitellaan hulevesijärjestelmä siten, että imeytys ja viivytys toteutuvat omalla tontilla ennen purkua. Terassin korkeus > 0,5 m korotetulla pihalla (4 m rajasta)
Rakennusjärjestys §21a Rakennusjärjestys §15 Terassi on lupavelvollinen. Edellytetään madaltamista. Kuulemisessa ei kuultu kaikkia omistajia Hallintolaki §34 Rakentamislaki luku 5 (kuuleminen) Kuuleminen täydennettävä ennen päätöstä.

██████-kiinteistö on yhteisomistuksessa. Nykyinen omistaja ja hänen perillisensä ovat kiinteistön laillisia omistajia. Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n (Kuuleminen ja tiedottaminen rakentamisluvasta) sekä hallintolain 34 §:n mukaisesti rakennus- tai poikkeuslupaa koskevassa asiassa on ennen päätöksentekoa kuultava kaikkia asianosaisia henkilökohtaisesti, mikäli hankkeella on vaikutusta heidän oikeuteensa tai etuunsa. Vain yhden osakkaan kuuleminen poikkeuslupahakemuksessa ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n eikä hallintolain 34 §:n edellytyksiä, eikä rakennuslupaa voida myöntää ennen kuin kuuleminen on täydentynyt kaikkien omistajien osalta. Koska ████████ a -rakennushanke sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asema-kaavan ja rakennusjärjestyksen mukaisesta maaston käsittelystä, kuten luiskattu maaston korotus (1,6–2,0 m) tontin keskivaiheilta takarajalle, rajan vieressä sijaitseva hulevesipainanne ja hulevesien purku soistuvan korpimetsän avo-ojaan sekä korotettu terassi yli kahden metrin korkeudessa ja neljän metrin etäisyydellä rajasta poikkeavat asemakaavan ja rakennusjärjestyksen normaalista soveltamisesta, kyseessä on vaikutuksiltaan poikkeuslupaluonteinen rakentamishanke. Koska korkeusero ja vedenjohtosuunta vaikuttavat suoraan alemman tontin ████████ Vantaan asemakaavaan mukaisen käytön edellytyksiin, naapurin kuulemisessa on siten perusteltua pyytää rakennusvalvontaa tarkistamaan poikkeuslupakuulemisen laillisuus, tarvitseeko kaikki ████████ kiinteistön omistajat kuulla henkilökohtaisesti ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä sekä arvioimaan, täyttääkö nykyinen ratkaisu haitattomuusvaatimukset ja onko hankkeelle tosiasiallisesti tarvittu poikkeuslupa.

3. Naapurikuulemiskuvien ja hulevesisuunnitelman luonnehdinta
- Naapurikuulemiskuvista on havaittavissa, että [REDACTED] a tontin etupiha nousee [REDACTED] kohti ja takapiha rajoittuu kosteaan korpimetsään, joka lähtee nousemaan mäelle noin 50 metrin päästä rajasta. Etu- ja takapihan korkeusero on noin 5 metriä. [REDACTED] a:n yläpuolella on [REDACTED] B ja alapuolella [REDACTED] tontti, joka laskee noin 2 metriä Närhitie 12 a:n rajalta rajalle. Rakennukset on sijoitettu tontilla etupihalle. Omakotitalo sijaitsee neljän metrin etäisyydeltä [REDACTED] rajasta. Kuulemiskuvien mukaan tontille on valittu tasamaan omakotitalo rinnetontille tarkoitetun sijaan. Omakotitalon etu- ja takareuna sekä terassi ovat samassa korossa (+49,95). Terassin korotus mukaan laskettuna talon korkeus (+58,30) on 10,5 metriä. [REDACTED] vastaisella rajalla [REDACTED] a tonttia on korotettu etupihalla 0,7 (+49,95 ja (49,2) ja takapihalla 1,6 metriä (47 ja 45,39). Tontin korotus on korkeimmillaan terassin ja omakotitalon rajakohdassa 2,15 metriä (+49,95 ja (47,8). Terassilla oleilevat aikuiset katselevat ympäristöä noin 3,6–4 metrin korkeudelta. Omakotitalon [REDACTED] rajaa vasten olevat korotukset ovat nurmipäällysteiset ja ne on luiskattu. Tukimuureja ei ole piirretty kuvaan. Kahden talon autokatos on sijoitettu [REDACTED] B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää [REDACTED] a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron. Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksista havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, [REDACTED] B ja [REDACTED] puolelta takarajan läheisyydessä sijaitsevaan hulevesien viivytyssäiliöön (3,9 kuutiota) ja siitä vedet johdetaan avo-ojia pitkin Tussinkoskeen. Naapuri näytti ojat, jolloin havaittiin, että ne ovat umpeen kasvaneita (ks. liite 2). Naapuri kertoi, että xx nimiseltä metsänomistajalta on pyydetty poikkeuslupa vesien purkamiseen, mitä ei ole mainittu asemapiirroksessa. Lisäksi naapuri kertoi, että yläpihalla on hulevesikaivo, josta johdetaan vedet ylimenokaivoon. Salaojaputkia ei ole merkitty hulevesisuunnitelmaan. Suunnitelmasta havaitaan, että toinen lumenlajityspaikoista on sijoitettu tieltä katsottuna asuinrakennuksen vasemman reunan [REDACTED] rajan väliin.
4. Rakennuksen korkeusasema ja tontin maaston sopeutumattomuus Tonttia on korotettu 1,6–2 metriä, mikä ylittää rakennusjärjestyksen sallitun 0,5 metriä. Rakennuksen ja pihan korkeusasema ei sopeudu ympäröivään maastoon. Täyttö on tehty erityisesti omakotitalon ja terassin rajakohdasta eteenpäin, jolloin tontti ei enää seuraa rinteen luonnollista muotoa. Suunnitelma rikkoo Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 määräyksiä. Naapurikuulemiskuvista ilmenee, että [REDACTED] a:n tontti laskee noin viisi metriä kadun suuntaisesti ja rajoittuu takareunastaan luonnontilaiseen, kosteaan korpimetsään. Asemakaavassa tontti kuuluu AO – erillispientalojen korttelialueeseen, jonka rakentamistapaohje edellyttää, että rakentaminen sopeutetaan luonnonmaaston muotoihin. Nyt esitetty ratkaisu perustuu tasamaan omakotitalotyyppiin, jonka perustamiskorkeus on määritetty kadunpuoleisen autotallin ajettavuuden perusteella. Rakennuksen ja pihan korkeusasemaa on tämän seurauksena korotettu noin 1,6–2,0 yli tontin luonnollisen tason. Rakennusjärjestyksen (14 §) mukaan rakennuksen sijoittelun ja korkeusaseman on sopeuduttava maastoon ja olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, tontin rajalle ei saa aiheuttaa yli 0,5 metrin korkeuseroa ilman hyväksyttävää syytä eikä rakentamisesta saa aiheutua kohtuuttomia haittoja naapurille tai ympäristölle. Naapuri [REDACTED] a kiinteistön omistaja) kertoi, että he haluavat tasaisen takapihan ja tästä syystä sitä on suunnitelmassa nostettu. Tässä tapauksessa suunnitelma poikkeaa näistä periaatteista siten, että tontista muokataan tasamaan tontti rinnemaastossa. Vantaan yleiskaavan ja rakennusjärjestyksen tarkoittamassa rakentamistavassa tontin luontainen muoto ja vedenvirtausolosuhteet edellyttävät rinnetontille soveltuvaan rakennustyyppiä ja porrastettua korkeusasemaa. [REDACTED] a:n niin sanottu tasamaatonttimainen käyttö edellyttää niin suuria täyttöjä, että se muuttaa luonnonmukaisen maaston muodon ja hulevesitasapainon, mikä vaarantaa naapuritontin kuivatuksen lisätessään maaperän kuormitusta ja pintavesien valutariskiä alaspäin [REDACTED] tontille. Suunnitelmaan valittu rakennustyyppi ei vastaa tontin maastonmuotoja

eikä asemakaavan mukaista rakentamistapaa, jolloin korkeusasemien madaltaminen ja rakennuksen porrastaminen ovat vaihtoehtoja, joilla tämä rakentamishanke voidaan sovittaa ympäristöön.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • lisäraja-alueiden esittämistä kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] rajalta.

5. Omakotitalon terassin sijoittaminen tontilla ja näkömähaitta rakennuksen ja korotetun terassin sijoittaminen kahden metrin korkeudelle ja neljän metrin päähän rajasta aiheuttaa huomattavan näkömähaitan. Terassin katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella, jolloin yksityisyyden suoja menetetään, mikä rikkoo rakennusjärjestyksen 15 §:ää. Rakennusjärjestyksen 21 a §:n mukaan vain ja ainoastaan alle puolimetriä korkean ja vähintään 2,5 metrin päähän rajasta sijoitetun terassin saa rakentaa ilman poikkeuslupaa. Suunnitelmassa omakotitalo ja terassi on sijoitettu noin 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tonttia on korotettu 1,5–2 metriä omakotitalon ja terassin rajakohdasta alapihan rajalle asti ja terassi on rakennettu tämän täytön päälle. Rakennusjärjestyksen 14–15 § edellyttävät, että rakennus ja pihamaa sopeutetaan maastoon ja että maaperää ei saa muokata tavalla, joka aiheuttaa haittaa naapuritontille. Kun terassin lattian korko on noin +49,95 ja naapurin maanpinta on +47,8, korkeusero on noin 2,15 metriä, jolloin terassilla seisovan aikuisen henkilön katselukorkeus on noin 3,5–4 metriä naapurin pihan yläpuolella ja lähellä rajalinjaa. [REDACTED] a terassilta on suora yläviihtosta tuleva näköyhteys suoraan [REDACTED] tulevalle oleskelupihalle. Tällaista näkömähaittaa eivät rakennusjärjestyksessä esitetyt tavanomaiset yksityisyyttä lisäävät pihanrakennuskeinot poista: Tonttien välinen aita voidaan yleensä toteuttaa $\leq 1,6$ m ilman toimenpidelupaa (19 §) mutta se ei estä 3,5–4 m korkeudelta suuntautuvaa näkölinjaa 4 metrin etäisyydellä. Pensas- tai puuistutukset rajan päällä olevassa jyrkässä luiskassa eivät tarjoa välitöntä tai ympärivuotista näkösuojaa, mitä myös jyrkän luiskan sortumis- ja hulevesiriskit rajoittavat (14 §). Rakennusjärjestyksen 15 § edellyttää, että rakennelman sijoittaminen rajalle tai sen läheisyyteen ei saa aiheuttaa haittaa naapurille. [REDACTED] a:n terassin yläviihtosta suuntautuva suora näköyhteys haittaa olennaisesti yksityisyyttä ja pihan viihtyisyyttä, mikä on ristiriidassa 8 §:n ja 14 §:n veloitteen kanssa, jonka mukaan rakennuksen korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin ja pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katuja puistoalueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • erillistä näkömähaitta-arviota.

6. Hulevesien hallinta ja purkureitti [REDACTED] a:n vesiä johdetaan rajalle ja osittain Närhitie 10 tontin suuntaan, mikä muuttaa luonnollista vedenjuoksua ja lisää tulvariskiä. Imeytys ja viivytys omalla tontilla eivät toteudu, mikä on hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) vastaista. Siitä huolimatta, että Vantaan kaupungin Hulevesien hallinnan toimintamalli (2014) määrittää, että hulevesien käsittelyn ensisijainen tavoite on imeyttää ja viivyttää vedet tontilla niiden syntypaikalla, hulevesisuunnitelmassa viivytyssäiliön (3,9 m³) ylivuoto on esitetty johdettavan avo-ojaan, joka maastohavaintojen perusteella on umpeutunut eikä toimi purkureittinä. Ilman laskelmia vaikuttaa siltä, että viivytyssäiliön tilavuus on mitoitettu alkuperäisen maastonmuodon perusteella eikä sen koko vastaa korotetun tontin vesimäärää. Keinotekoisesti muodostettu tasamaatontti, joka on korotettu terassilta takapihan rajalle noin 1,6–2 metriä, muuttaa luonnolliset pintavesien virtaussuunnat. Asemapiirroksessa lumenlajitusalue on esitetty [REDACTED] n rajan läheisyyteen, mikä lisää routa- ja sulamisvesiriskiä. Yleiskaavan hulevesiperiaatteet edellyttävät, että rakentaminen sopeutetaan luonnonvesien virtausolosuhteisiin ja muuttuvaan ilmastoon. Lisäksi rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lumen läjitys tulee järjestää tontilla niin, ettei sulamisvesi rasita rajaa tai johda vesiä naapurille. Tontin korotus, lumensulamisriski ja ilmaston lämpenemisen edetessä lisääntyvät rankkasateet, erityisesti talvisin, ja voi johtaa tulvimiseen hulevesipainanteiden kohdalla, veden kulkeutumiseen ja kerääntymiseen [REDACTED] takapihalle. Takapihan rajan takana sijaitseva korpimetsä on luonnostaan

kostea ja huonokuntoisten ja umpeutuneiden avo-ojien vuoksi heikosti vettä johtava ja läpäisevä. Korotettu pihamaa ja täytöt lisäävät valumapainetta rajalle, mikä aiheuttaa pitkäaikaista ja pysyvää kosteusrasitusta [REDACTED]n tontin rakenteille.

Pyydämme, että rakennusvalvonta edellyttää: • lumen läjityksen siirtämistä pois rajavyöhykkeeltä • metsänomistajan purkureittiä koskevan suostumuksen liittämistä lupahakemukseen.

7. Ehdotukset lupakäsittelyyn Vantaan rakennusjärjestyksen (§§8, 14, 21a) ja hulevesien hallinnan toimintamallin (2014) perusteella [REDACTED]a:n rakennuslupahanke sisältää merkittäviä poikkeamia, jotka edellyttävät ennen rakentamisen jatkamista seuraavia toimenpiteitä: • Naapureiden kuuleminen täydennetään ennen päätöstä. • Hulevesisuunnitelma uusitaan vastaamaan kaupungin toimintamallia. • Tontin ja terassin korotukselle määrätään madaltamisvelvoite (Rakennusjärjestys 15 §ja 21 a §). • Naapureille ei saa jäädä pysyvää haittaa asemakaavan mukaisen tontin käytölle sekä kuormitus- tai kunnossapitovastuuta Jos näitä edellytyksiä ei voida täyttää, hanke edellyttää poikkeamispäätöstä (Rakentamislaki 57 §) ennen rakennuslupan käsittelyä.

8. Liitteet

Liite 1: Naapurille aiheutuvat haitat ja toimenpiteet

Liite 2: Ojan kuvauspisteet ja vedenjohtamisreitit (kuvauspistekartat ja valokuvat Oja 1 ja Oja 2

1. Tontin korkeusaseman ja maastonmuokkauksen aiheuttamat haitat ja korjaavat toimenpiteet. Suunnitelmassa [REDACTED]a:n tonttia on korotettu 1,6–2,0 metriä. Maasto viettää kohti [REDACTED] tonttia. Rajan korkeusero siirtää riskin ja pysyvän haitan [REDACTED] kiinteistölle.

Haitat: • Maaperän kuormitus ja pintavesien valunta siirtyvät alaspäin viettävälle tontille (Rakentamislaki 44 §; rakenteiden ei saa aiheuttaa haittaa naapurille). • Vesi ja hienoaaines kulkeutuvat ajan myötä hulevesipainanteeseen ja [REDACTED] ajoväylän alle, mikä heikentää sen kantavuutta ja lisää kunnossapitokustannuksia. • Tontin rajalle ei voi enää sijoittaa omaa ajoväylää tai pysäköintiä ilman kantavien rakenteiden (muurit, salaojat) rakentamista.

Korjaavat toimenpiteet: • Rakennettava tukimuuri tai kuivatusrakenne rajalle •

Toteutettava uusi salaojitus rajaa pitkin • Piha-alueen korotus, jotta hulevedet eivät valu paritalon ja ajotien perustuksiin. Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 §.

2. Hulevesijärjestelmän puutteista johtuvat haitat Hulevedet puretaan hulevesipainanteisiin. Lumenläjitysalue sijoitettu lähelle [REDACTED]n rajaa. Koko tontin hulevesien ylivuoto johdetaan avo-ojaan, joka on maastossa umpeutunut. Hulevesien hallinnan puutteet siirtävät kunnossapitovastuun ja riskin [REDACTED] kiinteistölle. Suunnitellun rakentamisen vaikutukset korostuvat muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja lisäävät pitkäaikaisia ylläpitokustannuksia.

Haitta: • Purkureitti ei toimi, kun viivytysssäiliön ylivuoto kohdistuu alamäkeen [REDACTED] tontille. • Kevättalvella ja rankkasateilla ylivuodot aiheuttavat vettymistä ja eroosiota. • Hulevesien lisääntyminen kasvattaa rakenteellista kosteusriskiä ja pihan kunnossapitotarvetta. • Keväällä sulamisvesi valuu rajan yli, jolloin jää ja vesi rasittavat pihaa. • Pidemmällä aikavälillä jäätyminen ja routiminen heikentävät ajoväylän kestävyyttä. • Rankkasateiden ja talviaikaisten sulamisvesien lisääntyessä hulevesien virtaus kohti [REDACTED] tonttia kasvaa. • Ilman hallittuja rakenteita seurauksena voi olla maan vettyminen ja rakenteiden painumat.

Korjaavat toimenpiteet • Uuden ojan rakentaminen ja kunnossapito • Erillinen kuivatuskaivo ja pumppausratkaisu • Hulevesien jatkuva valvonta ja ylläpito •

Eroosiosuojaukset ja salaojat ajoväylän ja paritalon perustusten yhteyteen • Kevätkuivatus ja vesien ohjausratkaisujen ylläpito vuosittain • Rajarakenteiden vahvistaminen routaa vastaan. Rakentamislaki 44 §, Rakennusjärjestys 14 § ja 16 §.

3. Omakotitalon ja terassin korkeus sekä näkymähaitta Omakotitalo on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle rajasta ja terassin korko on +49,95. Naapuripihaan verrattuna

katselukorkeus 3,7–3,8 m korkeammalla.

Haitta: • Yksityisyys menetetään ja pihan käyttöarvo laskee. • Rajan puoleinen terassi ja ikkunat lisäävät melu- ja valaistusheijasteita. • Rakennuksen massoittelu (10,5 m korkeus) varjostaa pihaa. • Yläviistosta suuntautuva näkymä rajoittaa piha-alueen hyödyntämistä Korjaavat toimenpiteet: • Siirretään oleskelualue muualle pihalle, mikä rajoittaa tontin käyttöä • Rakennetaan oleskelualueelle katos Rakentamislaki 147 §, Rakennusjärjestys §15–§21a.

4. Rakennuksen sijoittelu ja tontin käytön rajoitukset 1,6–2 metriä korotettuun rinteeseen suunniteltu omakotitalo on sijoitettu etupihalle lähelle rajaa, mikä estää [REDACTED] tontin täysimääräisen hyödyntämisen ja nostaa merkittävästi rakentamisen kustannuksia.

Haitta: • [REDACTED] asemakaavan paritalo ei voi enää hyödyntää rajaa seuraavaa ajoväylää tai pysäköintiä (Rakentamislaki 44 §, asemakaavan AO-alueen käyttötarkoitus). • Tarvittavat luiskat ja rakenteet 2 m korkeuseron tasaamiseksi vievät käyttökelpoista piha alaa n. 20–30 m². • Raja-alueen korotuksen vuoksi paritalon perustamistapa muuttuu Korjaavat toimenpiteet • Paritalo tulee sijoittaa tontin keskiosaan tai hieman alempaan kohtaan, jossa maasto on luonnollisempi ja korkoero hallittavissa ilman tukimuureja. • Ajoväylä ja autopaikat siirretään rajasta noin 2–3 metriä sisemmäs, jolloin väliin jää tilaa omalle tukimuurille tai luiskalle.

Liitteet:

Rakennusjärjestys 14 §

Yleisimmät suunnistusmerkit

Suunnistuskartta Vierumäki 1:7500 1 2

Rajaoja a) Koordinaatit 60.366198 N, 25.057204 N

Rajaoja b) Koordinaatit 60.366167 N, 25.057052 N Rajaoja on yhdistettävä Tussinkoskelle johtavaan avo-ojaan

Umpeenkasvanut avo-oja, joka on johtaa Tussinkoskeen Koordinaatit 60.366365 N, 25.056714 N.

Hakijan vastine naapurien huomautuksiin:

Vastine naapurin huomautukseen — [REDACTED] A, Vantaa

Päiväys: 14.10.2025

1. Tontin korkeus ja maaston muoto

Tontin täyttö on esitetty maltillisena, alle 1,1 metrin suuruisena takapihan osuudella. Naapurin lausunnossa mainittu 1,6–2,0 metrin korotus ei pidä paikkaansa — se perustuu ojan pohjan korkeuteen, ei tontin rajakorkeuteen. Rakennus sijoitetaan tontille siten, että: • tontin rajalla ei olevaa maanpintaa ei ole korotettu lainkaan, • rajan lähellä olevaa maanpintaa tontin omalla puolellamme ei ole nostettu yli 0,5 metriä, • täytöt tehdään ainoastaan tontin sisäpuolella, ja • maaston luontainen rinne säilyy, mutta muuttuu hieman turvallisemmaksi ja käyttökelpoisemmaksi.

Lisäksi naapuritontin [REDACTED] rakennukset sijaitsevat 0,4–1,5 metriä korkeammalla kuin meidän tonttimme, joten väite maastoon sopeutumattomuudesta on perusteeton. Tontti ei ole korotettu ympäristöä korkeammaksi, vaan päinvastoin muokattu hieman matalammaksi ympäröiviin korkoihin verrattuna.

2. Rakennuksen ja terassin korkeus Rakennus ja terassi on suunniteltu Vantaan rakennusjärjestyksen §14 ja §15 mukaisesti. Terassin korkeus seuraa rakennuksen perustasoa, ja sen korkeutta voidaan tarvittaessa madaltaa noin 0,3 metriä ilman vaikutusta kokonaisuuteen.

• Terassi sijaitsee 4 metrin etäisyydellä rajasta, joten rakennusjärjestyksen vaatimus vähintään 2,5 metrin etäisyydestä täyttyy. • Terassi ei ole erillinen rakennelma, vaan kuuluu rakennuslupaa koskevaan pääsuunnitelmaan, joten erillistä toimenpidelupaa ei tarvita (§21a). • Näkymähaittaa ei synny, koska maasto laskee luonnostaan ja terassi jää alemmaksi kuin naapurin pihamaa.

Rakennusvalvonnan silmin tämä on siis täysin tavanomainen ratkaisu rinnetontilla.

3. Hulevesien hallinta ja vedenjohtaminen

Hulevesijärjestelmä on suunniteltu Vantaan hulevesien hallintamallin (2014) mukaisesti: • Vedet johdetaan putkessa viivytyssäiliöön (3,9 m³), josta ylivuoto avo-ojaan hallitusti. • Säiliöön lisätään yksi metrin korkuinen kaivonrengas, jolloin kapasiteetti kasvaa 1,5 m³ yli vaaditun määrän. • Kaikki sade- ja salaojavedet kulkevat suljetussa järjestelmässä — mitään pintavaluntaa naapurin suuntaan ei tapahdu, sillä tontin rajojen lähellä (meidän tonttimme sisäpuolella) oleva painanne estää sen. Naapurin väite hulevesien ohjautumisesta heidän tontilleen perustuu vanhaan tilanteeseen, jolloin tontilla ollut aiempi rakennus (noin 50 m²) laski vedet suoraan pihalle ilman hallintaa. Tilanne siis paranee huomattavasti uuden rakennuksen myötä.

4. Lapsiturvallisuus ja pihan käyttö Takapihan kevyt täyttö on tehty vain, jotta piha saadaan käyttökelpoiseksi ja turvalliseksi lapsille. Pihalle tulee tasainen leikkialue, joka sijaitsee kaukana ajoväylistä ja katuliikenteestä, mikä on sekä turvallista että rakennusjärjestyksen §13 mukaista (pihan käyttö asumiseen). Ratkaisu on ympäristöön sopeutuva ja perusteltu, ei poikkeama.

5. Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön Rakennuksen sijoittelu, korkeus ja ulkoasu sopeutuvat alueen rakennuskantaan: • Naapurit [REDACTED] ovat 0,4–1,5 m korkeammalla. • Rakennuksen korkeus ja kattomuoto ovat tavanomaiset AO-alueelle. • Tontin maastonmuoto säilyy, ja mahdolliset pengerrykset tehdään vain omalla tontilla. Rakennus ei muuta hulevesien luonnollista virtausta eikä aiheuta haittaa naapurille (Rakentamislaki 44 § täyttyy).

6. Kuuleminen ja poikkeamiset Rakennusvalvonta on suorittanut kuulemisen ohjeiden mukaisesti. Kaikki tiedossa olevat asianosaiset on kuultu. Poikkeuslupaa ei ole haettu eikä tarvita, koska hankkeessa ei poiketa asemakaavasta eikä rakennusjärjestyksestä. Ainoa poikkeaminen liittyy invaluisikan määräykseen sekä talousrakennuksen sijoitteluun, jolloin rakennus sijoittuu kauemmas valittaneesta naapurista kuin mitä kaavaan on määritetty talousrakennuksen sijainniksi. Ratkaisu vähentää naapuriin kohdistuvia vaikutuksia ja on siten perustellusti asemakaavan hengen mukainen.

7. Yhteenveto Rakennushanke on: • asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukainen, • sopeutettu maastoon ja ympäröivään rakennuskantaan, • parantaa hulevesien hallintaa, • ei aiheuta haittaa naapurille, • eikä vaadi poikkeus- tai toimenpidelupaa. Kaikki esitetyt epäselvyydet perustuvat virhetulkintoihin tai vanhoihin maastotietoihin. Rakennusvalvonta voi näin ollen hyväksyä hankkeen normaalissa rakennuslupamenettelyssä.

8. Liite • Asemapiirros ja hulevesisuunnitelma (päivitetty) Ystävällisin terveisin, Rakennushankkeeseen ryhtyvät

Rakennusvalvonnan selvitys:

RakL 44 § mukaisesti rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan määräysten mukainen.

Rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Perusteita ja lain edellyttämiä syitä rakennusluvan hylkäämiseen ei ole esitetty.

Rakennusluvan hyväksymättä jättämiselle ei ole perusteita.

Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 092-404-[REDACTED] rajasta.

Talousrakennuksen etäisyys on asemapiirroksen mukaisesti kaksi (2) metriä, josta on saatu naapurien kirjallinen suostumus.

	Hulevesien viivytyssäiliöstä johdetaan ylivuotoputki kiinteistöjen 404- [REDACTED] ja 92-404- [REDACTED] välissä olevaan avo-ojaan, josta on saatu naapurin kirjallinen suostumus.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Julkisivupiirustus 1 kpl Muu pääpiirustus 2 kpl Pohjapiirustus 1 kpl
Päätös	Myönnetty
Sovelletut oikeusohjeet	AkL 103 h §, 131 §, RakL 5 §, 7 §, 8 §, 9 §, 12 §, 14 §, 16 §, 17 §, 29 §, 31 §, 32 §, 33 §, 34 §, 35 §, 36 §, 37 §, 38 §, 39 §, 40 §, 42 §, 44 §, 48 §, 59 §, 60 §, 61 §, 63 §, 68 §, 69 §, 70 §, 76 §, 77 §, 80 §, 82 §, 83 §, 84 §, 85 §, 86 §, 87 §, 88 §, 89 §, 90 §, 91 §, 92 §, 93 §, 94 §, 96 §, 97 §, 98 §, 101 §, 102 §, 105 §, 107 §, 108 §, 109 §, 110 §, 112 §, 113 §, 117 §, 118 §, 121 §, 122 §, 125 §, 126 §, 127 §, 138 §, 139 §, 148 §, 178 §, 179 §, 181 §.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Sijaintikatselmus Pohjakatselmus Rakennekatselmus Paikan merkitseminen Vesi- ja viemärikatselmus Ilmanvaihtokatselmus Porausraportti Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Ilmanvaihtosuunnitelmat Rakennesuunnitelmat Vesi- ja viemärisuunnitelmat Pohjarakennesuunnitelmat
Lupaehto	Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa. Ennen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön kiinteistön ja rakennuksen sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi. Purettu rakennus/rakennukset tulee ilmoittaa osoitteeseen mio_sijainti@vantaa.fi purkamisen jälkeen. Sähköpostissa tulee mainita lupatunnus ja kiinteistön osoite. Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta lupavalvonta@vantaa.fi. Energiakaivon poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitettyypinä "Porausraportti" Lupapisteeseen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle. Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Puiden kaatamista ei saa suorittaa lintujen pesimäaikana (1.4.–31.7.), jolloin lintujen pesät ovat rauhoitettuja eikä pesintää saa häiritä (luonnonsuojelulaki 70 § ja 82 §). Mikäli ilmenee välttämätön tarve kaataa puita lintujen pesimäaikana, on osoitettava, ettei kyseessä ole pesäpuu eikä kaadettavien puiden läheisyydessä ole lintujen pesiä. Tällöin Ympäristökeskukselle on toimitettava lintuasiantuntijan kuten ornitologin,

luontokartoittajan, luontokonsultin tai kokeneen lintuharrastajan laatima pesimäselvitys. Selvitys tulee toimittaa osoitteeseen: ymparistosuunnittelu@vantaa.fi. Ympäristökeskus varaa viisi työpäivää selvityksen tarkistamiseen. Puiden kaataminen voidaan aloittaa vasta, kun Ympäristökeskus on hyväksynyt pesimäselvityksen.

Jos lintujen pesintä on käynnissä, pesinnän häirinnän kiellosta poikkeamiseen tarvitaan poikkeuslupa. Rauhoitettujen lintulajien osalta poikkeuslupaa haetaan Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta. Rauhoittamattomien lajien ja riistalintujen osalta poikkeuslupan myöntää Riistakeskus.

Käsittelijä
Päätäjä

Tarkastusinsinööri Pasi Kivikoski
Tarkastusinsinööri Pasi Kivikoski
Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

24.10.2025
27.10.2025
viimeistään 3.12.2025
4.12.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 4.12.2028 ja saatettava loppuun 4.12.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

MUUTOKSENHAKUOIKEUS

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen on:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunnalla;
- naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

OIKAISUVAATIMUSAIKA

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain (434/2003) 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

OIKAISUVAATIMUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan
- oikaisun vaatijan nimi ja yhteystiedot
- se postiosoite tai mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja yhteystiedot.

Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

OIKAISUVAATIMUKSEN TOIMITTAMINEN

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä Vantaan rakennusvalvontaan, osoite PL 1850, 01030 Vantaa tai sähköpostitse osoitteeseen: kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

Omalla vastuulla voidaan oikaisuvaatimus lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi toimittaa oikaisuvaatimusajan kuluessa myös sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Perustiedot

Kiinteistötunnus:	92-404- [REDACTED]	Rekisteröintipvm:	9.7.1969
Nimi:	MARKKULA	Kokonaispinta-ala:	0,2680 ha
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Maapinta-ala:	0,2680 ha
Kunta:	Vantaa (92)		
Arkistoviite:	61:165-		

Lainhuutotiedot

1)	Lainhuuto 4.6.1976
Asianumero:	108/01/4.6.1976/0283
Arkistoviite:	108/01 Vantaa tmk / Kansallisarkisto.
Omistusosuus:	13/15
Omistajat:	[REDACTED]
2)	Lainhuuto 29.11.2024
Asianumero / arkistoviite:	MML/861385/71/2024
Omistusosuus:	1/15
Omistajat:	[REDACTED]
Saanto:	Ositus ja perinnönjako 18.6.2024
Omistusosuus:	1/15
Omistajat:	[REDACTED]
Saanto:	Ositus ja perinnönjako 18.6.2024

Määräalojen lainhuutotiedot

Ei erottamattomia määräaloja tai erillisinä luovutettuja yhteisalueosuuksia.

Lainhuudattamattomat luovutukset

Ei kirjaamisviranomaisen tiedossa olevia lainhuudattamattomia luovutuksia.

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 7.11.2025.

Todistuksesta käyvät ilmi ainakin kaikki ne hakemukset, jotka ovat saapuneet kirjaamisviranomaiselle todistuksen otsikon päiväystä edeltävänä arkipäivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mahdolliset vallintarajoitukset on katsottava rasisutustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Naapurien kuuleminen

(MRL 173 §, MRA 86 §)

- ☒ Poikkeamislupa
☐ Suunnittelutarveratkaisuun

HAKIJAN NIMI

Etunimi

Sukunimi

RAKENNUSPAIKKA

Kaupunki

Vantaa

Kaupunginosa

Vallinoja

Korttelin nro

1102

Tontin nro

92-404

Osoite

Postinumero ja -toimipaikka

01450 Vantaa

☐ Tila R:no -

☐ Määräala tilasta R:no -

RAKENNUSTOIMENPIDE

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerros- luku	Kerros- ala m ²	Rakennuksen käyttötarkoitus	Kerros- luku	Kerros- ala m ²
Omakotitalo/paritalo	1	1 1/2		Toimitilarakennus/varas- torakennus/liikerakennus	-	
Rivitalo	-			Talousrakennus (autotalli)	1	
Kerrostalo	-			Muu, mikä (esim. laajen- nus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatko- lupa)	-	

Poikkeamiset

Rakennuspaikan muodostaminen. Määräalan koko noin 1250m².

Poikkeamisluvan hakeminen kaiskerroksiselle omakotitalolle ja talousrakennukselle tehokkuusluvulla e=0,25. Yläkerran kerrosala on 1u1/2 - 1u2/3 välillä.

Kuulemislomakkeen yhteydessä tulee naapureille esittää vähintään hankkeen asemapiirros, johon tulee pyytää naapureiden allekirjoitukset.

TULOSTA

TYHJENNÄ LOMAKE

NAAPUREIDEN ALLEKIRJOITUKSET

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404- [REDACTED]

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- ☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- ☐ Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404- [REDACTED]

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- ☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- ☐ Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404- [REDACTED]

17.10.2024

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- ☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- ☒ Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

[REDACTED]

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404- [REDACTED]

Ilmoitamme, että olemme nähneet hakemuksen mukaisen asemapiirroksen.

- ☐ Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa
- ☐ Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

Nimenselvennys

[REDACTED]

LOMAKKEEN JA HUOMAUTUSTEN TOIMITTAMINEN

Naapureiden allekirjoittama lomake palautetaan hakijan toimesta skannattuna Lupapiste-palveluun lupahakemuksen liitteeksi.

Mikäli kuultava naapuri valitsee kohdan: "Huomautan seitsemän (7) päivän kuluessa", tulee naapurin toimittaa kirjallinen huomautuksensa hankkeesta seitsemän päivän kuluessa allekirjoituspäivästä osoitteella: Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu / poikkeamiset, PL 1860, 01030 Vantaan kaupunki tai sähköpostilla kaupunkisuunnittelu.poikkeamiset@vantaa.fi



TULOSTA



TYHJENNÄ LOMAKE

Aihe: Re: Tuleva poikkeamislupahakemus [REDACTED] Vantaa.
Lähetetty: 19.10.2024, 22.04.05
Mistä: [REDACTED]
Mihin: Zukale Kai

Seurantamerkintä: Flag for follow up
Merkinnän tila: Valmis

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [REDACTED] [Lue, miksi tämä on tärkeää](#)

Hei,
saimme kuulla naapurikuulemisien yhteydessä, että kiinteistöltä 92-404-[REDACTED] on menehtynyt alkuvuodesta tänä vuonna.
Miten toimimme tässä tilanteessa?

Miten toimimaan kun kiinteistön 92-404-[REDACTED] henkilöitä lähestyessä. He kertoivat, että heidän puolesta kiinteistön asioita hoitaa [REDACTED]. Soittaessaani [REDACTED], hän kertoi että hänellä valtakirja kiinteistön asioiden hoitamiseen.
Saako hän lisättyä sen liitteeksi vai lähettääkö hän sen johonkin sähköpostilla?

Ystävällisin terveisin [REDACTED]

ti 1. lokak. 2024 klo 16.40 Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi> kirjoitti:

Hei
Alueelle uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää poikkeamispäätöstä asemakaavan määräyksistä. Voitte hakea tälle määräalalle rakentamista enintään tonttitehokkuudella 0,25, johon esittämäsi rakennus sopii hyvin. Asemakaavassa sallitaan rakennuksen kerrosluvuksi enintään 1u1/2, jossa 1/2 tarkoittaa, että puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Silloin rakennuksesta tulee siis harjakattoinen. Esittämässäsi pohjapiirroksesta tulkiten ullakon tasolla on kerrosalaa vähän enemmän, mutta sillekin voi samalla hakea poikkeamista, joka on mielestäni hyväksyttävissä, kunhan rakennuksesta ei tule selkeästi kaksikerroksisen näköinen.
Naapurien kuulemisen voi tehdä sen jälkeen, kun olemme hyväksyneet hakemukseen liitetyn asemapiirroksen siihen tarkoitukseen. Siinä vaiheessa laadimme luettelon kuultavista naapureista, mikäli haluat suorittaa kuulemisen itse. Silloin kannattaa varautua kertomaan lisäksi mm. rakennuksen ulkonäöstä ja massasta, vaikka periaatteessa kuulemiseen riittää pelkästään asemapiirros. Olisi siis hyvä, jos valmiina olisi myös julkisivupiirustuksia.

Koska alueella voimassa oleva asemakaava on ns. vanha rakennuskaava, ei kaupunki tee alueella tonttijakoja eikä lohkomisia. Rakennuspaikat muodostetaan lohkomisilla Maanmittauslaitoksen toimesta. Myönnetyn poikkeamispäätöksen perusteella lohkominen voidaan tehdä.

Terveisin
Kai Zukale
Asemakaavainsinööri

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus
PL- 1860, 01030 Vantaan kaupunki
(Käyntiosoite: Kielotie 28, 01300 Vantaa)

050 3124546
kai.zukale@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Lähetetty: [REDACTED]
Lähetetty: sunnuntai 29. syyskuuta 2024 11.21
Vastaanottaja: Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>
Aihe: Tuleva poikkeamislupahakemus [REDACTED] Vantaa.

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [REDACTED] [Lue, miksi tämä on tärkeää](#)

Hei,
Olemme tehneet esisopimuksen [REDACTED] Vantaa 404-[REDACTED] määräalasta. Tarkoituksenamme on rakentaa 1,5kr omakotitalo tulevalle tontille. Kyseiselle alueelle tarvitaan poikkeamislupa. Vantaan kaupungin nettisivujen mukaan, ennen poikkeamislupahakemuksen tekemistä, tulisi olla teihin yhteydessä.

Teetämme lähiviikkoina tontille maaperätutkimuksen, jonka jälkeen olisi tarkoitus hakea poikkeamislupaa rakentamiselle.

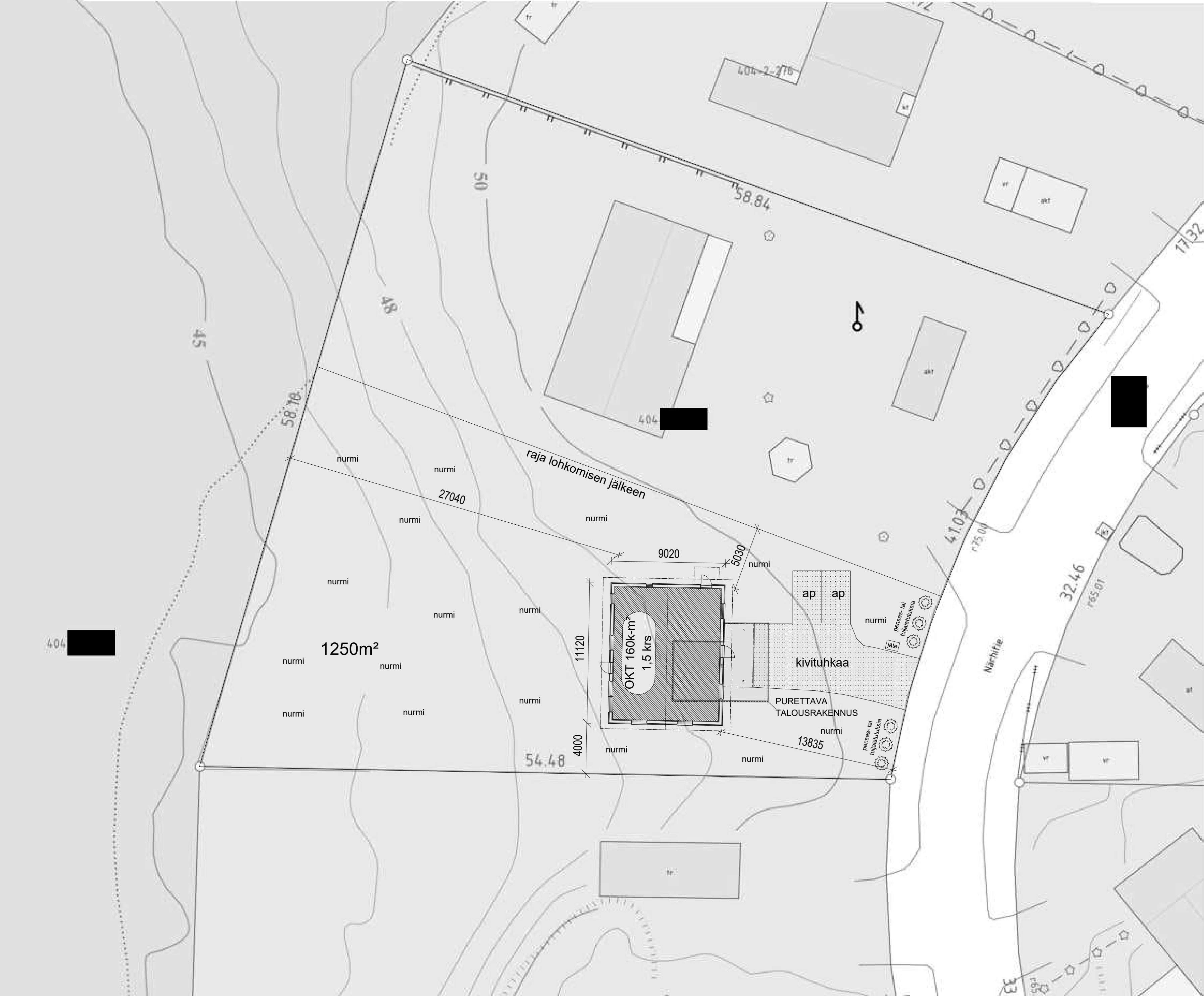
Miten Vantaan kaupunki määrittelee 1,5krn talon? Ohessa yksi mahdollinen pohjapiirros tulevaksi kodiksi. Lämmitysmuotona maalämpö.

Kysyisimme, missä vaiheessa naapureiden kuuleminen voidaan tehdä? Ketkä naapureista tulisi kuulla ja millä tarkkuudella projektia tulisi osata heille kuvata?

Onko jotain muuta mitä meidän tulisi tässä vaiheessa ottaa huomioon?

Ystävällisin terveisin,





Kaupunkikartta, ©Vantaan kaupunki

Kinteistöluonnus 92-404-2-217	Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten		Rak.luvan n:o
Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS - poikkeamislupa	Piirustuslaji PÄÄPIIRUSTUS		
Rakennuskohteen nimi ja osoite OKT KOISTINEN Närhiitie 12 01450 VANTAA	Piirustuksen sisältö Asemapiirros	mk 1:200	
 Koskenmäen konsulttipalvelu	Suunnittelija, päivitys ja allekirjoitus Joona Hirvonen, INS (AMK) 4.10.2024	Suunnitteluala PIIRUSTUSNUMERO	ARK 01

NEUVONTAPYYNTÖ

Ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontaan ollaan yhteydessä Lupapisteen neuvontapyyntötoiminnon kautta. Neuvontapyyntöä kautta hankkeelle nimetään lupakäsittelijä ja lupasihteerit. Ennakkoneuvottelu aika varataan lupakäsittelijältä puhelimitse puhelinaikana. Puhelinajat löytyvät käsittelijöiden aluejakokartasta Vantaan [rakennusvalvonnan](#) verkkosivuilta.

www.lupapiste.fi

ENNAKKONEUVOTTELU

Ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä järjestetään rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa ennakkoneuvottelu, johon osallistuvat rakennussuunnittelija ja pääsuunnittelija, tarpeen mukaan myös muita erityissuunnittelijoita. Ennakkoneuvottelut järjestetään ensisijaisesti etäkokouksina (Teams).

PIENTALOHANKKEEN RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEN LIITTEET

Rakennuslupahakemukseen liitettävät asiakirjat käydään läpi ennakkoneuvottelussa ja lupakäsittelijän kanssa sovitaan hakemukselle edellytettävät liitteet. Liiteluettelo on sovellettavissa myös muihin pientalohankkeisiin (laajennus, ym.).

Liiteluettelo täytetään ennakkoneuvottelussa ja tallennetaan sähköiseen asiointijärjestelmään hakemuksen liitteisiin. Kun kaikki ennakkoneuvottelussa sovitut liitteet on täydennetty Lupapisteeseen, voi hakemuksen jättää asiointipalvelussa.

RAKENNUSVALVONNAN YHTEYSHENKILÖT JA -TIEDOT

Lupakäsittelijän etunimi	Sukunimi
Pasi	Kivikoski
Rak-tarkastusinsinöörin etunimi	Sukunimi
Toni	Kemppainen
Lvi-tarkastusinsinöörin etunimi	Sukunimi
Sampo	Riikonen
Lupasihteerin etunimi	Sukunimi
Minna	Sivonen
Lupatunnus	Ennakkoneuvottelun pvm:
	7.3.2025



TYHJENNÄ LOMAKE

HAKEMUKSELLE TARVITTAVAT LIITTEET

- ✓ **Pääpiirustukset**
<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/P%C3%A4%C3%A4piirustusohje%20ARK11%20VANTAA2022.pdf>
- ✓ **Asemapiirros dwg-tiedostona**
- ✓ **Pientalon kerrosalakaaviot ja -taulukko**
<https://www.toptenrava.fi/asp2/haku.aspx?hakuehto=topten&s=56>
- ✓ **Suunnittelijoiden kelpoisuus**
 Rakennussuunnittelija:
<https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f01D.pdf>
 Rakennesuunnittelija:
<https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f02C.pdf>
 Pohjarakennesuunnittelija:
<https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f03A.pdf>
 LVI-suunnittelija
<https://toptenrava.fi/doc/tulkintakortit/MRL-120f04A.pdf>
- ☐ Tutkintotodistukset opintosuorituksineen
 ☐ CV:t
 ☐ Työtodistukset
- ✓ **Rakennuspaikan lähtötiedot**
 - ✓ Kartta-aineisto karttamyyynnistä
<https://gis.vantaa.fi/karttatilaus/>
 - ✓ Tonttijakokartta, jos kiinteistö ei ole rekisterissä (kevennetty menettely)
 - ✓ Selvitys rakennuspaikan pohja- ja perustamisolosuhteista
 - ✓ Perustamistapalausunto
 - ✓ Pintavaaitus
 - ☐ Selvitys rakennuspaikan terveellisyydestä
- ✓ **Rakennuspaikan hallinta**
 - ✓ Todistus hallintaoikeudesta
 - ✓ Omistaja hakee tai antaa valtakirjan
 - ✓ Tonttijakokartta, mikäli kiinteistö ei ole rekisterissä
- ✓ **Hankkeen kuvaus ja poikkeamiset täydennetään Lupapisteen hankkeen kuvaus -osioon, ei erillisellä liitteellä**
 - Poikkeamiset täytetään Lupapisteen poikkeamiset säännöksistä perusteluineen -tietokenttään
 - Jos hankkeessa ei ole poikkeamisia, niin sekin tieto ilmoitetaan Lupapisteen tietokenttään
- ✓ **Selvitys liittymisestä ympäröivään rakennuskantaan**
 - ✓ Jos hankkeeseen liittyy purkamista, liitetään mukaan valokuvat ja haitta-aineselvitys purettavista rakennuksista.
 - ✓ Valokuvia läheisistä kiinteistöistä yhtenä tiedostona
 - ✓ Yhdistelmäjulkisivu katujulkisivusta naapurirakennuksineen korkoasemineen

✕ TYHJENNÄ LOMAKE

- ☒ **Rakennetyypit**
 - ☒ Päärakennetyypit joko A4-vihkona tai leikkauspiirustuksissa
<https://toptenrava.fi/doc/ohjeet/OHJE-ARKI1D.pdf> kohta "olennaiset rakennetyypit"
- ☒ **Energiaselvitys ja energiatodistus**
- ☒ **Maalämpökaivon poraaminen**
 - ☒ Maanalaisten johtojen sijaintikartta, toimenpiteen alle kirjataan energiakaivojen laskennallinen osuus tehontarpeesta ja mahdollinen lisälämmitysjärjestelmä
- ☒ **Akustiikan suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja**
<https://toptenrava.fi/doc/lomakeet/LOMAKE-RAK06.pdf>
 - ☐ Meluselvitys
 - ☒ Ääneneristys selvitys 35 dB
 - ☐ Tärinäselvitys
- ☒ **Kosteudenhallintaselvitys ja rakennuslupahakuvaiheen kosteudenhallintaraportti**
https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Kosteudenhallinnan%20laadunvarmistusketjun%20tarkastusraportti_0.pdf
- ☒ **Hulevesien hallinnan lähtötiedot**
 - ☒ Hulevesisuunnitelma
 - ☒ Hulevesien hallinnan lähtötietolomake
- ☒ **Vihertehokkuus, jos asemakaavassa tai poikkeamispäätöksessä edellytetty**
www.vantaa.fi/vihertehokkuus
 - ☒ Vihertehokkuuslaskelma (iWater) lähtötietoineen, myös excel-muodossa
 - ☐ Pihasuunnitelma, myös dwg-muodossa
 - ☒ Hulevesisuunnitelma
 - ☒ Hulevesien hallinnan lähtötietolomake
- ☒ **Rasite- tai yhteisjärjestelysopimus**
 - Sopimus allekirjoitettuna
- ☒ **Naapurin tiedottaminen**
 - ☒ Viranomainen tiedottaa naapurit
 - ☐ Hakija tiedottaa naapurit itse (naapurin puhelinnumero ja sähköposti on ilmoitettava)
 - ☒ Naapurikuulemisaineisto: pääpiirustuksista asemapiirros ja julkisivupiirustukset, yhdistelmäjulkisivu vähintään katu- ja julkisivusta naapurirakennuksiin (korkoasemat), tarvittaessa olennaiset maastoleikkaukset osoittava leikkauspiirustus (tukimuurit ja maastonmuodot) yhtenä A3-koon tulostettavana tiedostona
- ☒ **Naapurin suostumus**
 - Hakija toimittaa
 - Voidaan hakea vasta kun naapurikuulemisaineisto ja esitetty suunnitelma on hyväksytty

☒ Poikkeamispäätös / suunnittelutarveratkaisu

☐ Tietomalli

<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%20rakennusvalvonnan%20tietomalliohje.pdf>

☒ Muut erikseen sovitut liitteet ja muistiinpanot:

Rakentamisalueen rajan ylitys sovittiin vähäisenä poikkeamisena yhdenvertaisuusperiaatteella ympäröivän rakennuskannan mukaisesti.

Katujulkisivukuvaan kadun korko, räystääskorot ja sokkelikorot. Lisäksi vasemmanpuolen naapurin asuintalo.

Jäteastioiden sijainti sekä autojen kääntösäteet.

Palo-osastointia ei tule. Asia on tarkistettu pientalon palokortista.

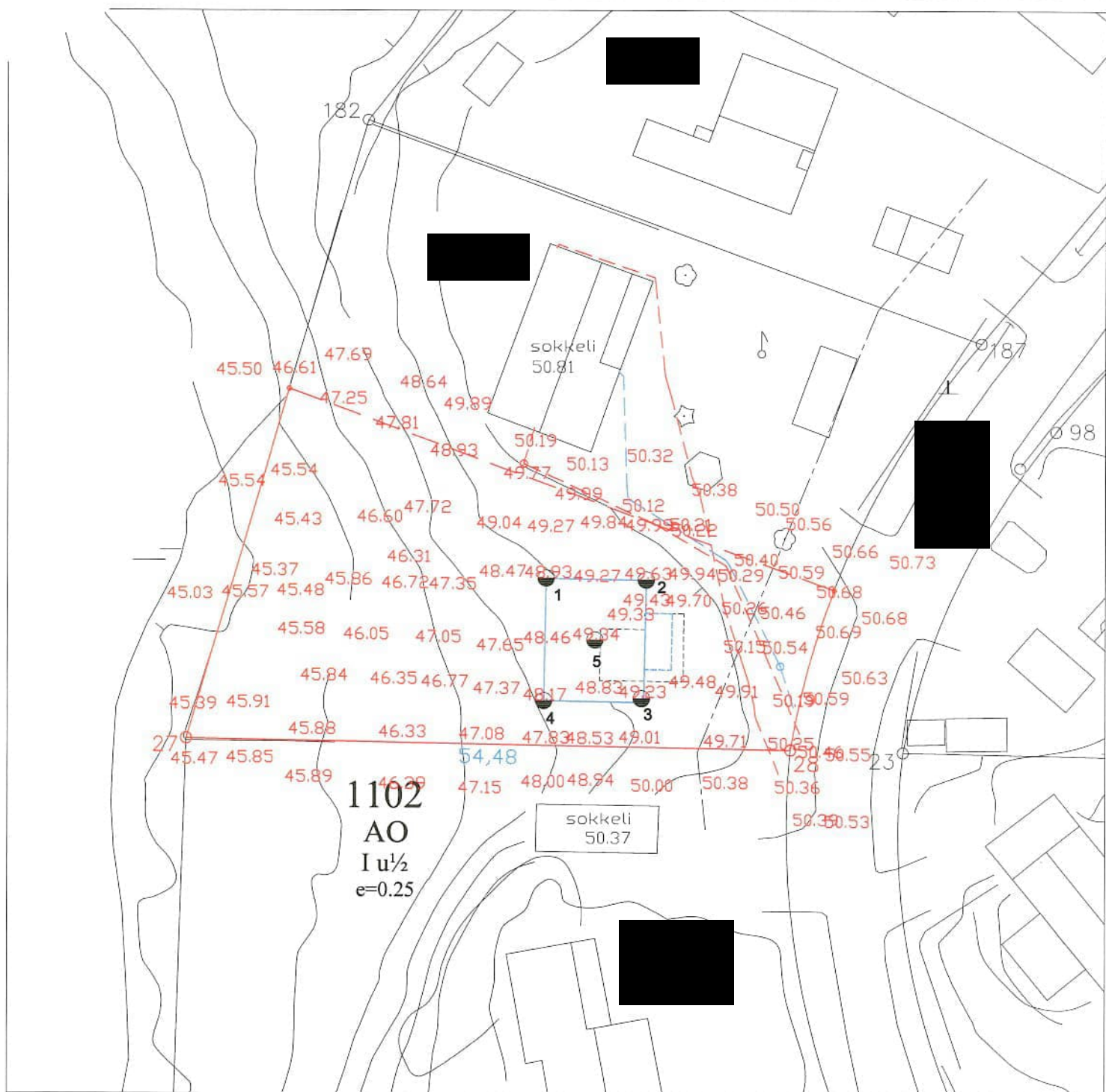
Viranomainen tekee naapurinkuulemiset.

Hulevesisuunnitelma esitetään asemapiirrustuksen yhteydessä.

Perustetaan rasite viemäriille. Rasitealue ja putkirasitelinja esitetään/nimetään myös asemapiirrustuksessa

➤ LÄHETÄ

✕ TYHJENNÄ LOMAKE



Kaupunginosa	Kortteli	Textti
88.VALLINOJA	1102	
Rakennustoimenpide		
UUDISRAKENNUS		
Rakennuskontteen nimi ja osoite	Piirustuslaji	Juoks.no
	TYÖPIIRUSTUS	
	Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
	KAIRAUSPISTEET	1:500
Suunnittelija	Pvm	Koordinaatistot
		ETRS-GK25 N2000
Suunnittelualue, työn numero		
GEO		



Tuusulan Maaperätutkimus Oy

From: [REDACTED]
Sent on: tiistai 21. lokakuuta 2025 12.16.28
To: [Kivikoski Pasi](#)
Subject: [REDACTED]
Attachments: 1000040200.jpg (6.9 MB), 1000040199.jpg (5.2 MB), 1000040198.jpg (6.17 MB)

Follow up: Seuranta
Follow up status: Completed
Completed on: tiistai 21. lokakuuta 2025 15.04.00

Hei,
Puhelin keskusteluun liittyen,
Liitteenä kuvia.
Kuva...198(loppuosa) tieltä kuvattuna ~ länteen.
Kuva...199 närhitien purettava talousrakennuksen kohdalta etelään(närhitie 10 talousrakennusta kohti)
Kuva...200. närhitie 12a tontin alanurkalta itään päin (närhitie 10 jää oikealle)

Sekä tiedoksi, närhitie 12a purettava talousrakennuksen purkamista aloitettu.

Ystävällisin terveisin,

[REDACTED]







Lausunto



Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Täydennettävänä
Kiinteistötunnus 92-404- 	Hakemus jätetty 03.05.2025
Asiointitunnus LP-092-2025-00818	Käsittelijä Kivikoski Pasi
Hankkeen osoite 	Hakija 
Toimenpiteet Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo), Uuden varaston, autotallin tai muun talousrakennuksen rakentaminen, Energiakaivo, Purkamislupa (rakennuksen purkaminen)	

Lausunto

Lausunnon pyyntöpäivä 24.10.2025	Kuvaus Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu
Lausunnon antopäivä 24.10.2025	Lausunnon antaja lausunnot.vesi@vantaa.fi
Lausuntoteksti Vesihuollon (10.9.2025) aiemman lausunnon ehtona ollut naapurin suostumus hulevesien johtamiseen naapurin omistamalle maalle lisätty luvalla.	

Iiro Lehtinen (+358438268911)

iiro.lehtinen@vantaa.fi

Lausuntotieto

puollettu

Liitteet

0 kpl



Naapurin kuuleminen tai suostumus

lupahakemuksen johdosta

☐ Naapurin kuuleminen ☒ Naapurin suostumus

TÄYTTÖOHJE



TYHJENNÄ LOMAKE

* Pakollinen kenttä

HAKIJA TÄYTTÄÄ

1. KIINTEISTÖ, JOTA HAKEMUS KOSKEE

Kaupunginosa/kylä *

Vallinoja

Korttelin nro/tilan nimi *

1102

Tontin nro/tilan RN:o *

92-404-

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

01450 Vantaa

2. RAKENNUSHANKKEeseen RYHTYVÄ

Nimi *

Puhelin virka-aikana *

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

3. TOIMENPIDE

Lupa *

☒ Rakennuslupa ☐ Toimenpidelupa

☐ Maisematyölupa

☐ Purkamislupa

Toimenpide *

☒ Uusi rakennus ☐ Lisärakennus tai laajennus ☐ Korjaus tai muutostyö ☐ Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusten käyttötarkoitus *

011 Yhden asunnon talot

Rakennusten lukumäärä *

1

Kerrosuku *

2

Kerrosala *

160

m²

Hankkeen kuvaus (sama kuin Lupapisteessä)

Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varastorakennuksen purkaminen. Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen.

Vesihuollon lausunto: "Huleveden johtaminen yksityisellä maalla olevaan ojaan edellyttää maanomistajan suostumuksen."

Hakijan tulee pyytää suostumus ennen lupapäätöstä.

Suostumuksessa esitetään selostus toimenpiteestä ja esitetään Asemapiirros ja tarvittavat suunnitelmat.

Hulevesien viivytyssäiliöstä johdetaan ylivuotoputki kiinteistöjen 404- ja 92-404 välissä olevaan avo-ojaan.

Hulevesien viivytystilavuus 3,9 m3. Viivytystilavuus tarve 3,1 m3. Viivyttämättä jää 0 m3.

Liitteenä asemapiirros 11.04.2025 ja vihertehokkuus-tuloskortti 5/3/2025.

Mahdollinen poikkeaminen säännöksistä perusteluineen (sama kuin Lupapisteessä)**4. PÄIVÄYS JA PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS**

Päiväys *

Pääsuunnittelijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *

NAAPURI TÄYTTÄÄ**5. NAAPURIN ALLEKIRJOITUS KUULEMISESTA JA MAHDOLLINEN HUOMAUTUS (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat) ***

- ☐ Olen/olemme saaneet tutustua yllämainittuun hakemukseen ja sitä koskeviin päivättyihin piirustuksiin.
- ☐ Hakemuksen johdosta ei ole huomautettavaa.

☐ Hakemuksen johdosta esitän/esitämme seuraavat huomautukset:

Naapurin nimi *

Puhelin *

Sähköposti *

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

Muiden mahdollisten kiinteistön omistajien/haltijoiden nimet

1.

2.

3.

6. NAAPURIN KIINTEISTÖ

Kaupunginosa/kylä *

Korttelin nro/tilan nimi *

Tontin nro/tilan RN:o *

Vallinoja

Kytölä

92-404-XXXXXXXXXX

7. PÄIVÄYS JA NAAPURIN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *

22/9/23

Nimenselvennys *

11

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *

VALTAKIRJALLA MUUT KIINT. OMISTAJAT

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *



TULOSTA



TYHJENNÄ LOMAKE



Naapurin kuuleminen tai suostumus

lupahakemuksen johdosta

☐ Naapurin kuuleminen ☒ Naapurin suostumus

TÄYTTÖOHJE

✕ TYHJENNÄ LOMAKE

* Pakollinen kenttä

HAKIJA TÄYTTÄÄ

1. KIINTEISTÖ, JOTA HAKEMUS KOSKEE

Kaupunginosa/kylä *

Vallinoja

Korttelin nro/tilan nimi *

1102

Tontin nro/tilan RN:o *

92-404-

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

01450

2. RAKENNUSHANKKEeseen RYHTYVÄ

Nimi *

Puhelin virka-aikana *

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

3. TOIMENPIDE

Lupa *

☒ Rakennuslupa ☐ Toimenpidelupa

☐ Maisematyölupa

☐ Purkamislupa

Toimenpide *

☒ Uusi rakennus ☐ Lisärakennus tai laajennus ☐ Korjaus tai muutostyö ☐ Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusten käyttötarkoitus *

011 Yhden asunnon talot

Rakennusten lukumäärä *

2

Kerrosuku *

1,2/3

Kerrosala *

160

m²

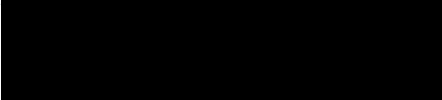
Hankkeen kuvaus (sama kuin Lupapisteessä)

Omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen. Tähän on haettu poikkeamislupa vuonna 2024.

Mahdollinen poikkeaminen säännöksistä perusteluineen (sama kuin Lupapisteessä)

Talousrakennus sijoitetaan 2m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saamme enemmän käyttöpihaa.

4. PÄIVÄYS JA PÄÄSUUNNITTELIJAN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *	Pääsuunnittelijan allekirjoitus *	Nimenselvennys *
3.4.2025		

NAAPURI TÄYTTÄÄ**5. NAAPURIN ALLEKIRJOITUS KUULEMISESTA JA MAHDOLLINEN HUOMAUTUS (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat) ***

☒ Olen/olemme saaneet tutustua yllämainittuun hakemukseen ja sitä koskeviin päivättyihin piirustuksiin.

17.03.2025

☒ Hakemuksen johdosta ei ole huomautettavaa.

☐ Hakemuksen johdosta esitän/esitämmme seuraavat huomautukset:

Naapurin nimi *

Puhelin *

Sähköposti *

Osoite *

Postinumero ja -toimipaikka *

Muiden mahdollisten kiinteistön omistajien/haltijoiden nimet

1.
2.
3.

6. NAAPURIN KIINTEISTÖ

Kaupunginosa/kylä *

Korttelin nro/tilan nimi *

Tontin nro/tilan RN:o *

Vallinoja

1102

92-404-

7. PÄIVÄYS JA NAAPURIN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *

Naapurin allekirjoitus *

Nimenselvennys *

19.03.2025

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *

19.03.2025

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *

Päiväys *

Kiinteistön omistajan/haltijan allekirjoitus *

Nimenselvennys *



TULOSTA



TYHJENNÄ LOMAKE

NAAPURIN KUULEMINEN

Ennen kuulemistä on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan, jossa arvion kuulemisen tarpeesta ja laajuudesta tekee luvan käsittelijä. Suunnitelmilla, hankkeen kuvauksella ja naapurinkuulemiskoosteella on oltava lupakäsittelijän hyväksyntä ennen kuulemistä. Jos suunnitelmia muutetaan naapurin etuun vaikuttavalla tavalla naapurin kuulemisen jälkeen, tai kuuleminen on suoritettu puutteellisella aineistolla, naapuria on kuultava uudestaan.

Naapurin kuulemisten yhteydessä naapureille esitetään naapurinkuulemiskooste, joka liitetään rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Naapurinkuulemiskooste on vaakasuuntainen, A3-kokoon tulostettava tiedosto. Tiedoston ensimmäiselle sivulle kirjataan hankkeen kuvaus sekä poikkeamiset säännöksistä perusteluineen (samat kuin Lupapisteessä). Poikkeamiset kirjataan seuraavassa järjestyksessä: ensin säännös mistä poiketaan, sitten kuvaus siitä miten säännöksestä poiketaan, ja lopuksi perustelut poikkeamiselle. Seuraavilla sivuilla esitetään pääpiirustuksista asemapiirros, julkisivupiirustukset ja yhdistelmäjulkisivu vähintään katujulkisivusta naapurirakennuksineen (korkoasemat), sekä tarvittaessa myös olennaiset maastoleikkaukset osoittava leikkauspiirustus (tukimuurit, maastonmuodot tai poikkileikkaus keskeltä tonttia).

Naapureiden kuuleminen voidaan suorittaa viranomaisen toimesta kirjeitse, jos hakija näin pyytää. Tällöin kuulemiselle on varattava aikaa yhteensä 14 vuorokautta kirjeiden lähettämisestä.

Luvan hakija voi myös itse huolehtia naapureiden kuulemisesta tällä lomakkeella. Jos luvanhakija kuulee naapurit itse, rakennusvalvonnasta saa listan kuultavista naapureista (HUOM! Kaikki kiinteistön omistajat/haltijat on kuultava). Hakija esittelee hankkeen sekä piirustukset naapureilleen, jotka allekirjoittamalla lomakkeen vahvistavat saaneensa tiedon vireillä olevasta hankkeesta. Samalla naapurit voivat esittää mahdolliset huomautuksensa lupahakemukseen liittyen. Naapureiden lausuntolomakkeet on toimitettava lupahakemuksen liitteeksi Lupapisteeseen.

NAAPURIN SUOSTUMUS

Lomaketta käyttäen voidaan myös tarvittaessa antaa naapurin suostumus (esimerkiksi rakennettaessa alle 4 metrin etäisyydelle naapurin rajasta asemakaava-alueella), mikäli asia on kirjattu lomakkeeseen. Naapurin suostumusta ei voida hankkia viranomaisen toimesta. Naapurin suostumus voidaan hakea vasta kun lupakäsittelijä on hyväksynyt suunnitelmat ja naapurinkuulemiskoosteen. HUOM! Suostumus tarvitaan kaikilta kiinteistön omistajilta/haltijoilta!

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaan lupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyyden tai sijainnin taikka kaavan sisällön huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön omistajaa tai haltijaa. Vantaalla on kuultu naapureina myös kulmatontit, kiinteistöt ”kirvesvarsitontin”, tien tai kapeahkon vesistön tai kapean puistokaistaleen toisella puolella ja hallinnanjakosopimuksen osapuolet. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan rakennuslupaviranomaisen on annettava naapureille tieto vireille tulleesta lupahakemuksesta ja samalla varattava heille vähintään seitsemän päivää huomautuksen tekemiseen asiasta tiedon saatuaan.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 mom. mukainen kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-■■■■ naapureille

Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa Vantaan kaupungin 88 (Vallinoja) kaupunginosassa sijaitsevalla kiinteistölle 92-404-■■■■.

Haetaan rakennuslupaa rakentaa omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentaminen sekä varastorakennuksen purkaminen. Hankkeelle on myönnetty Vantaan kaupungin poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 päätös on lainvoimainen.

Ennakkoneuvottelu on pidetty 7.3.2025

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen: Talousrakennus sijoitetaan 2 m etäisyydelle naapurin rajasta naapurin luvalla, jotta saamme enemmän käyttöpihaa.

Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluisikan / nostimen osalta. Se tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.

Rakennuslupahakemus on nähtävillä rakennusvalvonnassa, osoitteessa Lauri Korpisen katu 9 C, 01370 Vantaa. Lisätietoja antaa lupakäsittelijä Pasi Kivikoski, pasi.kivikoski[at]vantaa.fi.

Rakennuslupahakemuksesta on tiedotettava naapureille siten kuin rakentamislain 63 § 1 momentissa säädetään. Koska kaikkia kuultavia naapureita ei hankaluudetta tavattu, julkaistaan tämä ilmoitus siten kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §) eli kuulutus on nähtävillä Vantaan kaupungin verkkosivuilla (vantaa.fi/kuulutukset) 25.9 – 9.10.2025 välisen ajan. Kuulutuksen tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta eli 2.10.2025.

Mahdolliset huomautukset tulee jättää Vantaan rakennusvalvonnan kirjaamoon 9.10.2025 mennessä, kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi.

VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSVALVONTA

Kiinteistö	Katuosoite [REDACTED] 01450 VANTAA	Kiinteistötunnus 92-404-[REDACTED]
		Käyttöpaikka 61130155

Vesijohtoliittymä	Runkovesijohto Valurauta 100 mm	Normaali painetaso +89 ... +94		
Jätevesiliittymä	Runkoviemäri Muovi 250 mm	Pohjan korkeus +47.99	Alin liitoskorkeus +48.14	Padotuskorkeus +49.24

Korkeusjärjestelmä N2000

Painetasot ovat metreinä merenpinnasta. Muutokset painetasoihin ovat mahdollisia.

Paineviemärillä ei saa liittyä suoraan HSY:n viettoviemäriin, vaan kiinteistöllä on oltava rauhoituskaivo.

Liittyminen voi edellyttää rasitteita tai sijoituslupaa, joista vastaa liittyjä.

Risteävät ja samaan kaivoon liitetyt putket voivat haitata/estää liittymisen lausunnon mukaisesti.

Erityishuomiot:

Määräala, tonttijako vireillä.

Muodostajakiinteistöllä 92-404-[REDACTED] on käyttöpaikka 116541, jonka liittymien käytöstä/käytöstä poistosta aiheutuvista kustannuksista ja vanhan liittymis- ja käyttö sopimuksen korvausarvosta on sovittava uusien kiinteistöjen kesken.

Lausunnon tekohetkellä kiinteistö ei kuulu huleveden viemäröintialueeseen, joten liittymisvelvollisuutta ei ole.

Jos/kun kiinteistö liitetään HV-viemäröintialueeseen, astuu liittymisvelvollisuus voimaan.

Päivämäärä 31.3.2025 16:10	Liittymistietojen antaja HSY
-------------------------------	---------------------------------

Liitoskohtalausunnon liite

92-404-
KP:116541

92-404-
KP:61130155

JV

VJ

Liite 1.

kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-███ naapureille

External

Postilaatikko

S

pe 26.9. 'klo'
14.36

-> kai.zukale@vantaa.fi, Aki

Hei Kai,
tiedustelen, miksi tässä rakennushankkeessa minä ja veljeni jätettiin kuulematta lentomelupoikkeuslupaa haettaessa. Olemme naapurikiinteistön █████ omistajia.

Yt █████

k

Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>

pe 26.9. 'klo'
15.36

-> minä, Aki

Hei
Poikkeamislupahakemuksessa osoitteeseen █████ on esitetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen 86 § 2 momentin mukainen selvitys naapurien kuulemisesta. █████ omistajien █████ kuuleminen muiden naapurien ohella on katsottu osoitetietojen perusteella riittävän.

Terveisin
Kai Zukale
asemakaavainsinööri
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Vantaan kaupunki
PL- 1860, 01030 Vantaan kaupunki
(Käyntiosoite: Lauri Korpisen katu 9 C)
p. 050 3124546
kai.zukale@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Lähtettäjä: █████ >

Lähetetty: perjantai 26. syyskuuta 2025 14.36

Vastaanottaja: Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>

Kopio: █████ >

Aihe: kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-███ naapureille

Et saa usein sähköpostia osoitteesta █████ [Lue, miksi tämä on tärkeää](#)

...

[Leikattu viesti] [Näytä koko viesti](#)

S

pe 26.9. 'klo'
15.58

-> Zukale, Aki

Hei Kai,
kiitos näistä tiedoista. Äitini [REDACTED] on kuollut. Olemme veljeni kanssa perineet äidiltä osuuden ja edustamme tältä osin menehtynyttä äitiämme.

Yt. [REDACTED]

Liite 2.

Fw: kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-[REDACTED] naapureille

Postilaatikko

A

3.10.2025 'klo' 7.48

-> minä

Tiedoksi [REDACTED]

From: Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>

Sent: Tuesday, September 30, 2025 11:44 AM

To: Aki P [REDACTED]

Subject: VS: kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-[REDACTED] naapureille

Hei

[REDACTED] on tehty alueella hyvin tavanomainen poikkeamispäätös asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden jakamiselle kahteen pientaloon. Poikkeamista koskevan asian ratkaisemista on naapureille ja muille, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa, varattava tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Poikkeamisluvan hakija on itse kuullut naapurit ja jättänyt siitä vastuullaan olevan tarvittavan selvityksen kaupungille. Silloin, kun vastuu naapurien kuulemisesta jätetään kaupungille, lähetetään kirje kaikille rekistereissämme oleville naapurikiinteistön omistajille. [REDACTED], joka on naapurina kuultu, on oletettavasti ollut tietoinen kiinteistönsä omistuksesta ja katsottu riittävän naapurin edustajaksi mielipiteen antamista varten.

Poikkeamisluvan hakemisessa esitettävät suunnitelmat rakentamisesta voivat olla, kuten tässäkin tapauksessa oli, vielä varsin alustavia. Esitetty rakentaminen oli pääsääntöisesti asemakaavan mukaista, eli mm. rakentaminen on alueella tyypillistä pientalorakentamista, joka asemakaavan

mukaisestikin voitaisiin toteuttaa jos olemassa oleva asuinrakennus puretaan, rakennusoikeuden määrää ei ylitetä ja rakennusten etäisyydet naapurikiinteistöjen rajoista ovat riittävät, jolloin rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, naapurikiinteistöjen käytölle tai rakentamiselle. Rakennuslupavaiheessa naapurien kuuleminen suoritetaan uudestaan kaupungin toimesta. Silloin naapureilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä tarkemmista rakentamisen suunnitelmista.

Terveisin
Kai Zukale
asemakaavainsinööri
Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Vantaan kaupunki
PL- 1860, 01030 Vantaan kaupunki
(Käyntiosoite: Lauri Korpisen katu 9 C)
p. 050 3124546
kai.zukale@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Lähettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: tiistai 30. syyskuuta 2025 8.52

Vastaanottaja: [REDACTED]; Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>

Aihe: Re: kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-[REDACTED] naapureille

Hei Kai,
Hyvää huomenta!
Voisitko ystävällisesti kertoa, miksi [REDACTED] naapurikiinteistön omistajia [REDACTED]ssa, ei ole kuultu lentomelupoikkeuslupaa haettaessa osoitteeseen [REDACTED]
[REDACTED]
Isämme [REDACTED] ei ole voinut edustaa koko [REDACTED] kiinteistöä ja naapuria, sillä omistajia on yhteensä kolme. Äitimme [REDACTED] menehtyi tammikuussa 2024, joten asianmukainen kuuleminen olisi ollut erityisen tärkeää.
Kiitän jo etukäteen vastauksestasi.
Ystävällisin terveisin,
[REDACTED]

From: [REDACTED]
Sent: Friday, September 26, 2025 2:36 PM
To: kai.zukale@vantaa.fi <kai.zukale@vantaa.fi>
Cc: A [REDACTED]

Subject: kuulutus Vantaan kaupungin Vallinoja (88) kaupunginosan kiinteistön 92-404-[REDACTED] naapureille

Hei Kai,
tiedustelen, miksi tässä rakennushankkeessa minä ja veljeni jätettiin kuulematta lentomelupoikkeuslupaa haettaessa. Olemme naapurikiinteistön [REDACTED] omistajia.

Yt. [REDACTED]
...

Liite 3.

VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö -
rakennuslupahakemukseen [REDACTED] (RN:o 92-404-[REDACTED])

External

Postilaatikko

p

Kivikoski Pasi

ma 13.10.

'klo' 12.15

-> [REDACTED]

Hei,

Hakemukselle on myönnetty Poikkeamislupapäätös LP-092-2024-05505, joka on lainvoimainen.

Hankkeeseen liittyvälle poikkeamislupapäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3–25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus I u2/3.

Käsittelyssä oleva hakemus LP-092-2025-00818 on jätetty poikkeusluvan jättämisestä kahden (2) vuoden sisällä.

Käsittelyssä olevat mahdolliset lupahakemukset siirtyvät lupajaostolle vasta esim. oikaisuvaatimuksen kautta.

Tiedoksi, että suuremmat hankkeet esitellään lupavalmistelijoiden toimesta Lupajaostoon päätöksentekoon, pois lukien rivi-, pari-, pien- ja omakotitalot.

Tämä hanke käsitellään normaalisti tavanomaisena viranomaismenettelynä. Tässä tapauksessa hakijan tulee laatia vastine naapurin jättämään huomautukseen.

Yleensä lupakäsittelyprosessin aikana suunnitelmia joudutaan tarkastelemaan uudestaan ja mahdollisesti edellyttämään laadittavaksi suunnitelmiin korjauksia, tarkennuksia ja täydennyksiä.

Rakennusjärjestystä ei ole rikottu. Hanke on lupakäsittelyvaiheessa.

Rakennustoimenpiteitä ei ole luonnollisesti aloitettu ilman viranomaisen päätöstä ja viranomaisen hyväksymiä suunnitelmia ja piirustuksia tai niihin liittyviä asiakirjoja.

Esittämänne perustelulainkohdat ovat nähdäkseni molemmat väärä:

Rakentamislain 175 § sääntelee rakennusvalvontaviranomaisen

ilmoitusvelvollisuus: Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on seurattava

rakennustuotteiden käyttämistä ja ilmoitettava havaitsemistaan rakennustuotteisiin

liittyvistä epäkohdista Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle.

Hallintosäännön 8 luku 5 §:stä löytyy taas säännös Kaupunginhallituksen konsernijaoston iltakoulusta.

Pasi Kivikoski

tarkastusinsinööri

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala / Rakennusvalvonta

pasi.kivikoski@vantaa.fi

045 161 7751

(puhelinpäivystys ma ja ti sekä to ja pe klo 11-12)

Käyntiosoite: Lauri Korpisenkatu 9 C, 01370 Vantaa

Postiosoite: PL 1850, 01030 Vantaan kaupunki

www.vantaa.fi/rakennusvalvonta

Liite 4.

Fw: Asiakirjapyyntö (Julkisuuslaki 621/1999)

Postilaatikko

A

su 26.10. 'klo' 22.37 (12
päivää sitten)

-> minä

Tiedoksi, unohdin CC sinut

From:

Sent: Sunday, October 26, 2025 10:37 PM

To: kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi <kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi>; risto.mikkola@vantaa.fi <risto.mikkola@vantaa.fi>; Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>

Subject: Asiakirjapyyntö (Julkisuuslaki 621/1999)

Vastaanottaja:

Vantaan kaupunki / Rakennusvalvonta

sekä tiedoksi: Vantaan kaupungin kirjaamo

Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi

Asia: Julkisuuslain mukainen asiakirjapyyntö – poikkeamispäätös LP-092-2024-05505
ja rakennuslupatunnus LP-092-2025-00818

Pyynnön esittäjät:

kiinteistön omistajat

Hei,

Olemme kiinteistön omistajia ja osapuolia naapurikuulemisessa, joka liittyy A:n rakennushankkeeseen. Rakennusvalvontaviranomainen on tehnyt poikkeamispäätöksen LP-092-2024-05505 ja sen perusteella rakennuslupatunnukseen LP-092-2025-00818, joka annettiin 24.10 2025.

Julkisuuslain (621/1999) 9 §:n nojalla meillä on oikeus saada nähtäväksi ja jäljennöksi kaikki asiakirjat, jotka liittyvät tähän poikkeamispäätökseen ja sen perusteella tehtyyn

rakennuslupapäätökseen. Pyydämme saada viipymättä nähtäväksi ja jäljennöksi seuraavat asiakirjat:

Poikkeamispäätös LP-092-2024-05505 kokonaisuudessaan liitteineen ja kuulemisasiakirjoineen

Rakennuslupapäätös LP-092-2025-00818 kokonaisuudessaan liitteineen ja erillisharkintaraportteineen.

Naapurien poikkeamisluvan kuulemisasiakirjat, allekirjoitetut lomakkeet ja asemapiirrokset. Naapurien rakennusluvan kuulemisasiakirjat.

Mahdolliset sisäiset kokouspöytäkirjat, muistio- ja päätösluonnokset (viranhaltijapäätökset, lausunnot, selvitykset, sähköpostit), jotka liittyvät päätösten valmisteluun ja tekemiseen.

Pyydämme toimittamaan asiakirjat sähköpostilla viiden (5) arkipäivän kuluessa tämän viestin saapumisesta ja viimeistään perjantaina 31.10 klo 16.00.

Ystävällisin terveisin,

[REDACTED]n kiinteistön omistajat
[REDACTED]

Liite 5.

VL: Asiakirjapyyntö (Julkisuuslaki 621/1999)

Postilaatikko



YHT Kirjaamo Rake ti 4.11. 'klo' 11.31 (3
päivää sitten)

-> [REDACTED]

Lähetäjä: [REDACTED]

Lähetetty: maanantai 3. marraskuuta 2025 16.34

Vastaanottaja: YHT Kirjaamo Rakennusvalvonta <kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi>; Mikkola Risto <risto.mikkola@vantaa.fi>; Kivikoski Pasi <pasi.kivikoski@vantaa.fi>

Kopio: Zukale Kai <Kai.Zukale@vantaa.fi>; [REDACTED]

Aihe: Re: Asiakirjapyyntö (Julkisuuslaki 621/1999)

Hei,

Lähetimme teille asiakirjapyyntösi koskien lokakuun 26pnä 2025 liittyen [REDACTED] poikkeamispäätökseen LP-092-2024-05505 ja rakennuslupatunnukseen LP-092-2025-00818. Emme ole vielä saaneet vastausta, joten haluaisimme varmistaa, että pyyntö on vastaanotettu ja käsittelyssä.

Olisimme kiitollisia, jos voisitte ilmoittaa arvion käsittelyajasta tai mahdollisista lisätiedoista, joita tarvitsette asian edistämiseksi.

Ystävällisin terveisin,

[Redacted]
[Redacted] teistön omistajat



Vastaa

Vastaa kaikille

Poista viesti

Kirjaudu ulos

Lähettiläjä

[redacted]

Vastaanottaja helsinki.hao@oikeus.fi

Aihe

VALITUS rakennusluvan myöntämisestä ja vaatimus täytäntöönpanon kieltämisestä

Päiväys

su 23.11.2025 10:32:07

Liitetiedostot

HALLINTO-OIKEUS Kantelu 20.11.2025.pdf [173.9 KB]

Lataa

Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf [1.1 MB]

Lataa

Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf [1.6 MB]

Lataa

Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemapiirros ja hulevesisuunnitelma.pdf [929.8 KB]

Lataa

Liite 6.1 Naapurikuulemiskuva_Julkisivukuvat ja hulevesipainanteet.pdf [853.2 KB]

Lataa

Liite 7. Naapurikuulemisen lausunto.pdf [1.6 MB]

Lataa

Liite 8 Poikkeuslupahakemus.pdf [113.5 KB]

Lataa

Liite 8.1. Poikkeuslupapäätös LP-092-2025-00818.pdf [2.8 MB]

Lataa

Liite 9. Rakennuslupapäätös LP-092-2024-05505.pdf [129.7 KB]

Lataa

Liite 10. Lainhuutotodistus_09240400020205_FI.pdf [53.4 KB]

Lataa

Liite 11 Naapurin kuuleminen_092-404-[redacted].pdf [218.4 KB]

Lataa

Liite 12 Re_ Tuleva poikkeamislupahakemus [redacted] Vantaa..pdf [165.6 KB]

Lataa

Liite 13 Asema_[redacted]_1_200.pdf [116.3 KB]

Lataa

Liite 14 Ennakkoneuvottelumuistio [redacted] Vantaa_.pdf [187.2 KB]

Lataa

Liite 15_[redacted] pintavaaitus.pdf [181.0 KB]

Lataa

Liite 16a [redacted] omistajan sähköpostiviesti.pdf [18.2 MB]

Lataa

Liite 16b_ sähköpostiviestin liitteet_Asiak1.pdf [1.0 MB]

Lataa

Liite 17_ Lausunto_hulevesi.pdf [36.0 KB]

Lataa

Liite 18a_Naapurin suostumus_hulevesi_[redacted]_20250922_0001.pdf [912.2 KB]

Lataa

Liite 18b_Naapurin suostumus_talousrakennus- 92-404-2-2-[redacted]- Vantaa..pdf [7.6 MB]

Lataa

Liite 19_Rakennusluvan_Kuulutus_[redacted].pdf [50.1 KB]

Lataa

Liite 20_Ei hulevesiliittymävelvollisuutta [redacted] VANTAA LIIT20250393 -1-.pdf [1.6 MB]

Lataa

Liitteet_1_2_3_4_5_sähköpostiviestit.docx [33.1 KB]

Lataa

This mail has been delivered encrypted via TLS from 91-152-59-16.elisa-laajakaista.fi [91.152.59.16]

Hei Hallinto-oikeus,

Liitteenä olevalla valituksella liitteineen pyydämme hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin myöntämä rakennuslupa LP-092-2024-05505 koskien kiinteistöä [redacted], 01450 Vantaa ja kieltämään täytäntöönpano sekä määräämään rakennustyöt keskeytettäväksi valitusasian ratkaisuun saakka.

--

Terveisin,

[REDACTED] n

[REDACTED] 01450 Vantaa, osa-omistajat

Turvallisuussyistä viesti on enää luettavissa 29
vuorokautta 1 tuntia

Viesti liitetiedostoineen (zip)



Tallenna

