

Vastine oikaisuvaatimukseen (valitus Helsingin hallinto-oikeudelle) Rakennuslupa LP-092-2025-00818 Kiinteistö 92-404- [REDACTED], Vantaa

Vantaa 7.1.2026

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle kirjaamo.rakennusvalvonta@vantaa.fi

Asia: Vastine oikaisuvaatimukseen rakennusluvasta LP-092-2025-00818

Olen **Olli Valtteri Välimäki**, rakennusmestari (AMK), hankkeen **pääsuunnittelija** ja **vastaava työnjohtaja**. Annan tämän vastineen hankkeeseen ryhtyvien (Mika Sakari Koistinen ja Krista Jennika Koistinen) puolesta ja tukena.

Hanke on tavanomainen erillispientalohanke asemakaava-alueella (AO(o), e=0.25). Rakentamislupa on myönnetty lainmukaisesti 24.10.2025, ja kaikki ratkaisut täyttävät rakentamislain (751/2023), hallintolain (434/2023) sekä Vantaan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Viranomaiset ovat arvioineet suunnitelmat (mm. vihertehokkuus puollettu 25.8.2025, vesihuolto puollettu 24.10.2025).

Oikaisuvaatimus (valitus) sisältää väitteitä menettelyvirheistä ja teknisistä puutteista. Alla käsitellään valituksen keskeiset väitteet faktapohjaisesti suunnittelijan näkökulmasta. Väitteet eivät pidä paikkaansa, ja hanke on lainmukainen.

1. Menettelyyn liittyvät väitteet (kuuleminen ja poikkeamislupa)

- **Kuulemisvirheet poikkeamisluvassa (LP-092-2024-05505):** Väite, että [REDACTED] jäivät kuulematta, ei pidä paikkaansa. Poikkeamislupahakemus jätettiin **31.10.2024**. Tuolloin [REDACTED] oli rekisteröity omistaja, ja häntä kuultiin **17.10.2024**. [REDACTED] allekirjoitti sekä poikkeamislupalomakkeen että asemapiirustuksen. [REDACTED] lainhuuto kiinteistöön 92-404-[REDACTED] rekisteröitiin vasta **29.11.2024** (lainhuutotodistus 7.11.2025). Viranomaisella ei ollut hakemusvaiheessa tietoa heidän omistajuudestaan (hallintolaki 31 § selvittämisvelvollisuus täyttyy saatavilla olevien tietojen perusteella). 19.10.2024 sähköposti (Kai Tsukale) koski valtakirjaa kiinteistöön **92-404-[REDACTED]**, ei [REDACTED]. Hakijat saivat ohjeet [REDACTED] kuuleman jälkeen Tsukalelta, ja Lupapisteeseen kuitattiin, että [REDACTED] riittää edustajaksi. Kuulemisessa oli muitakin kuolinpesiä.
Rakennuslupavaiheessa kuuleminen toteutettiin julkisella kuulutuksella (25.9.–9.10.2025), mikä on lainmukainen menettely (rakentamislaki 79 §, hallintolaki 34 § ja 62 §). Valittajat antoivat huomautuksen ennen luvan myöntämistä, ja siihen vastattiin.
- **Poikkeuslupan täydennykset naapureiden suostumuksilla:** Suostumukset (huhtikuu 2025) liittyvät **rakentamislupaan** (hulevesien johtaminen, talousrakennus lähemmäs rajaa), eivät poikkeamislupaan.
- **Poikkeuslupa ei kattanut myöhempiä ratkaisuja:** Väitteet eivät pidä paikkaansa. Autokatoksen osittainen sijoittuminen istutettavalle alueelle on **vähäinen poikkeama** (rakentamislaki 59 §), hyväksytty lupapäätöksessä. Paloturvallisuusetaisyydet täyttyvät suunnitelmien mukaisesti. Hulevesipainanteita ei johdeta ylimenokaivoon (vain salaojat ja sadevedet kaivoon). Kaikki painanteet

sijaitsevat [REDACTED] n puolella; rajalla on jo ennestään hulevesipainanne. Ylivuoto johdetaan avo-ojaan, josta kulku metsäojiin Tussinkoskeen ([REDACTED] alueen ojille).

2. Teknisiin ratkaisuihin liittyvät väitteet (rakennuslupavaihe)

Valituksen väite	Faktat suunnittelijan näkökulmasta
Tontin korotus noin 1,6–2,5 m	Ei pidä paikkaansa. Alapihan korotus n. 19 cm , terassin alla n. 1,5 m (julkisivukuvista). Terassin korkeus alkuperäisestä maanpinnasta n. 1,75 m .
Terassin korotus noin 2,5 m	Ei pidä paikkaansa – n. 1,75 m alkuperäisestä.
Autokatos rakennusalan ulkopuolella / paloturvaetäisyys alle	Vähäinen poikkeama, hyväksytty. Paloturvallisuusetäisyydet täyttyvät.
Hulevesipainanteet ulottuvat [REDACTED] lle	Ei pidä paikkaansa – kaikki painanteet [REDACTED] puolella.
Ristiriitaisuudet asemapiirustuksen ja julkisivukuvien välillä	Perätön väite – suunnitelmakuvat ovat yhtenäiset (Lupapiste).
Hulevedet ohjautuvat naapurille / vaikutukset kuivatukseen	Maatöitä ei ole aloitettu, täyttömaat vielä kasoina. Korotukset eivät ohjaa vesiä naapurille. Hulevesien hallinta paranee (viivytyskaivo, kapasiteetti yli 1,5 m³ vaadittua enemmän). Ylivuoto avo-ojaan, joka toimii [REDACTED] alueen yleisenä purkureittinä.
Viranomaisen tietoisuus haitoista (valokuvat, vaaitus)	Valokuvat/vaaitus eivät osoita suunnitelmien lainvastaisuutta. Viranomainen arvioinut kokonaisuuden (lausunnot puollettu). Ei haittaa valittajille.

3. Muut väitteet

- **Selvittämisvelvollisuus (hallintolaki 31 §) ja vaikutusten arviointi:** Viranomainen täytti velvollisuutensa. "Selvitykset" viittaavat mm. vesihuollon lausuntoon (puollettu naapurin suostumuksen jälkeen) sekä vesi- ja viemärisuunnitelmiin (LVI-kuvat piirretään myöhemmin).
- **Törkeä huolimattomuus / virkarikkomus:** Väite perusteeton – haittaa ei aiheudu.
- **Yksityisyyden menetys, tontin arvon aleneminen:** Subjekttiivisia. Terassi suuntautuu metsään. Valittajan rakennukset 0,4–1,5 m korkeammalla. Alueen tiivis rakentaminen tyypillistä.

4. Vaatimukset

1. **Ensisijaisesti:** Rakennuslupa on lainmukainen ja tulee saattaa **lainvoimaiseksi viipymättä**.
2. **Toissijaisesti:** Jos asia palautetaan, ei tarvita uutta poikkeamislupaa (vähäiset poikkeamat jo hyväksyty).
3. **Täytäntöönpanokieltoa ei tule määrätä:** Valittajille ei korvaamatonta haittaa. Hankkeeseen ryhtyville kielto aiheuttaisi merkittävää haittaa (aikataulut, sopimukset, rahoitus, kasvavan perheen asumistarve, kustannusten nousu). Työt eivät ole alkaneet, mutta viivästys on kohtuuton.

Liitteet (viittaus Lupapisteeseen):

- Asemapiirustus, julkisivukuvat, vihertehokkuuslaskelma
- Maastokatselmus ylivuodon purkureitistä
- Hankkeeseen ryhtyvien vastine 15.12.2025

Olen käytettävissä lisätiedoin.

Kunnioittavasti

Olli Valtteri Välimäki Rakennusmestari (AMK) Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja

[Redacted signature]