

Vastine [REDACTED] 7a-d Vantaa rakentamislupia koskevaan oikaisuvaatimukseen

Vastaanottaja: Vantaan kaupunkiympäristölautakunta / Lupajaosto

Päivämäärä: 13.1.2026

Hei,

Alla vastine [REDACTED] 7a-d rakennusluvasta tehdyn oikaisuvaatimuksen perusteluihin.

Ystävällisin terveisin:

Antti Heikkilä, Pääsuunnittelija

Matti Manner, [REDACTED] 7c rakennuttajien edustaja

Teemu Luhtaniemi, [REDACTED] 7 a ja d rakennuttajien edustaja

Otto Lyytikäinen, [REDACTED] 7 b rakennuttajien edustaja

1.Naapurin kuuleminen on ollut puutteellinen.

Olen toimittanut naapurin kuulemiseen liittyvät kirjalliset huomautukset määräaikojen puitteissa sähköpostitse rakennusvalvonnalle. Rakennusvalvonta on ilmoittanut, etteivät nämä huomautukset ole tallentuneet viranomaisen järjestelmiin.

2.Huomautuksia ei ole kirjattu eikä käsitelty lupapäätöksissä.

Kaikissa edellä mainituissa lupapäätöksissä todetaan virheellisesti, että naapureilla ei ole huomautettavaa, vaikka olen tosiasiallisesti esittänyt huomautuksia.

Vastine kohtaan 1 ja 2: Hankkeeseen ryhtyvällä ei ole mahdollisuutta arvioida, onko kuulemisessa tapahtunut joku menettelytapavirhe, sillä naapurin kuuleminen on jätetty viranomaisen hoidettavaksi. Jos huomautusta ei ole tehty ohjeiden mukaan ja määräajassa, tulee se hankkeeseen ryhtyvän mielestä jättää huomioimatta eikä se voi silloin myöskään olla peruste muutoksenhauille. Hankkeeseen ryhtyvä haluaa tähdentää, että ei ole itse syyllistynyt mihinkään mahdolliseen menettelytapavirheeseen vaan on päin vastoin pyytänyt maksua vastaan viranomaista suorittamaan naapureiden tiedottamisen ja kuulemisen. Tämän vuoksi hankkeeseen ryhtyvälle ei voi koitua asiasta lisäkuluja, hankkeen viivästystä tai muuta haittaa.

3. Huomautukset koskivat olennaista lupaharkintaan vaikuttavaa asiaa. Huomautukseni koskivat hulevesien hallintaa neljän vierekkäisen pientalon kokonaisuudessa alueella, jossa on pitkäaikaisia ja dokumentoituja hulevesiongelmia. Esitettyjen hulevesiratkaisujen (imeytys tonteilla ja johtaminen avo-ojiin) toteuttamiskelpoisuutta ei ole osoitettu riittävästi.

Vastine kohtaan 3:

Hulevesien hallinta ei ole olennainen lupaharkintaan vaikuttava asia, vaikkakin rakennuslupan suunnitelmissa esitetään periaatteet ja alustavat keinot hulevesien hallintaan. LVI-suunnitelmat, sisältäen myös tarkemman hulevesien käsittelyn tonteilla, ovat erityissuunnitelmia, jotka tehdään ja hyväksytään vasta rakennuslupapäätöksen jälkeen, ennen toteutusta. Siksi hulevesien hallinnan yksityiskohtainen ratkaiseminen ei ole välttämätön edellytys lupapäätöksen tekemiselle eikä näin ollen myöskään peruste kumota tehtyä lupapäätöstä.

Mitä itse hulevesien hallintaan tulee, hulevesien hallinta tontilla paranee huomattavasti, kun hulevesiä viivytetään ja osin imeytetään tontille. Rakennuslupan mukaisten louhintojen ja maanrakentamisen vuoksi tonteille 7a-d muodostuu aiemman, pääasiallisesti kalliota olevan pinnan sijaan, merkittävä määrä uusia rakennekerroksia, mikä parantaa hulevesien imeytymistä tontille.

7a-d alueelle rakennetaan myös kattava hulevesijärjestelmä, johon kerätään laajasti alueen hulevedet, kuten katto-, salaoja- ja pintavedet. Osana hulevesijärjestelmää tonteille on suunniteltu hulevesien viivytysjärjestelmät, jotka vähentävät hulevesien maksimivirtaamaa purkupisteessä merkittävästi.

Tontin hulevesien hallinnan suunnittelu on lupapäätöksen jälkeen edistynyt, kun tontille on tehty LVI-suunnitelmat. LVI-asemapiirros on leimattu Vantaan Rakennusvalvonnan toimesta 8.12.2025. LVI-suunnitelmissa on esitetty erityissuunnitelmille luonteen omaisesti myös hulevesien hallinta tarkemmin kuin kohteen pääpiirustuksissa. 7 hulevedet johdetaan viivytysputkistosta 5 rajalla sijaitsevaan kaivoon, kuten aiemminkin on tapahtunut. Purkupaikka on katselmoitu työmaalla. Koska koko 7 alueen hulevesijärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan, tilanne paranee lähtötilanteeseen verrattuna. Näin ollen rakennuslupan mukaisen rakentamisen myötä hulevesien hallinta paranee (ei huononnu) alueella verrattuna lähtökohtatilanteeseen.

Naapurin huomautuksessa on mainittu myös autopaikat. Autopaikat on esitetty normaaliin tapaan asemapiirroksessa ja autopaikkojen määrä kirjattu asemapiirroksen seuraavasti: "Autopaikkoja sijoitetaan tontille 2 kpl avopaikkoina". Autopaikkojen määrä on kullakin tontilla (7a-d) asemakaavan vaatimuksen mukainen.

4.Menettelyvirhe on olennainen.

Naapurin kuulemisen puutteellisuus ja huomautusten käsittelemättä jättäminen on omiaan vaikuttamaan lupapäätösten sisältöön ja täyttää hallintolain sekä rakentamislain mukaisen menettelyvirheen tunnusmerkit.

Vastine kohtaan 4: Naapurin huomautuksessa, oli se sitten tehty muodollisesti oikein tai väärin, ja huolimatta mahdollisesta kuulemisprosessissa tapahtuneesta menettelyvirheestä, ei ole tullut esiin mitään sellaista, mikä vaatisi lupapäätöksen kumoamista. Rakennusluvan kannalta olennaiset asiat on suunnitelmissa ratkaistu. Hulevesien hallinta tontilla on esitetty rakennusluvan vaatimassa laajuudessa ja autopaikat on suunnitelmissa esitetty ja ne ovat asemakaavan mukaiset. Näin ollen tehdyt lupapäätökset tulee jättää voimaan. Hankkeeseen ryhtyvän oikeusturvan kannalta on olennaista, että hankkeet voivat jatkaa suunnitellusti ja aikataulussa.

Huomautus lupahakemukseen LP-092-2025-03550

Haluan tehdä huomautuksen vireillä olevaan Naapurin kuuleminen lupahakemuksen vireilletulon yhteydessä -rakennusvalvonnan asiakirjaan:

Ensisijaisesti pyydän selvennystä lupahakemuksen osalta seuraaviin kohtiin, jotka liittyvät naapurin kuuleminen [REDACTED] 7d osalta mutta myöhemmin myös [REDACTED] 7a-c osalta:

1. Hulevesien ohjaus ja käsittely

Hakemuksessa todetaan, että hulevesiä imeytetään pihan rakennekerrokseen sekä ohjataan alueen avo-ojiin ja viivytetään tontilla. Pyydän selvennystä seuraaviin:

o Mitä tarkalleen tarkoitetaan hulevesien imeyttämällä pihan rakennekerrokseen, kun "imeytys" on tähänkin asti vaatinut erilliset pumpput?

o Mihin avo-ojiin hulevesiä on tarkoitus ohjata, kun [REDACTED] varressa ei ole avo-ojia muualla kuin [REDACTED] 7:n kohdalla?

o Pitäisikö rakennusluvassa olla ehto avo-ojien säilyttämisestä, kuten aiemmin on ollut, että avo-oja tulee säilyttää?

o Kuinka varmistetaan, että ratkaisut eivät johda uusiin ongelmiin tai naapuruusriitoihin alueella, jossa hulevesistä on ollut pitkäaikaisia erimielisyyksiä?

Vastine kohtaan 1: Rakennusluvan mukaisten louhintojen ja maanrakentamisen kautta tonteille 7a-d muodostuu aiemman, pääasiallisesti kalliota olevan pinnan sijaan merkittävä määrä uusia rakennekerroksia, mikä parantaa tontille satavan veden ja sulamisvesien imeytymistä tontille oleellisesti. Rakennekerroksia ovat mm. murske ajoväylien ja pysäköintipaikkojen alla, nurmikkoalueen pohjarakenne- ja multakerrokset sekä istutusten ympärillä olevat vettä läpäisevät maakerrokset.

Alueella ei ole kaupungin hulevesiverkkoa. Hulevesiä viivytetään kullakin tontilla vähintään 2 m³ kaivoissa/putkistoissa. Ylivuoto/virtauma tontilta ulos on selvästi nykytilannetta vähäisempää ja hitaampaa viivytyksestä ja em. rakennekerroksista johtuen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä ei käytännössä ole muita vaihtoehtoja kuin johtaa ylivuotoa tontilta ulos, sillä kaupungin ylläpitämää hulevesiviemäriä ei alueella ole. Hulevesien käsittely (mm. viivytyksrakenteet) ovat tarkentuneet lupapäätöksen jälkeen LVI-suunnittelun edetessä. Vantaan kaupunki on leimannut kohteen LVI-asemapiirroksen ja hulevesien purkupaikka on katselmoitu tontilla kaupungin edustajan toimesta.

Naapureiden väliset riidat ja erimielisyydet eivät ole alueelle muuttavien uusien tontinomistajien tiedossa eivätkä ne voi vaikuttaa lupapäätöksen tekemiseen. Hulevesien käsittely on em. toimenpiteiden vuoksi rakentamisen jälkeen selvästi hallitumpaa luvitettavilla tonteilla kuin nykytilanteessa.

2. Autopaikat

Lupahakemuksessa mainitaan autoille varatut avopaikat, mutta niitä ei ole merkitty piirustuksiin. Pyydän selvennystä siitä, mitä autoille varatuilla avopaikoilla tarkoitetaan ja miten ne tullaan asemakaavan mukaisesti sijoittamaan. Eikö autopaikkojen tulee näkyä selkeästi asemapiirroksessa?

Vastine kohtaan 2: Autopaikat on esitetty normaaliin tapaan asemapiirroksessa suorakaidemerkinnöillä ja lisäksi autopaikoista on kirjoitettu kunkin tontin asemapiirroksen seuraavasti: "Autopaikkoja sijoitetaan tontille 2 kpl avopaikkoina". Autopaikkojen määrä on kullakin tontilla (7a-d) asemakaavan vaatimuksen mukainen.

3. Vastuu [REDACTED] putkilinjasta

o Rintatien putkilinja on rakennettu 2000 luvun alussa, ennen vuotta 2005.

Riittääkö putkilinjan kapasiteetti uudisrakentamista, mikä on rakennusluvan myöntäjän vastuu?

o Kuka on vastuussa tänä päivänä [REDACTED] tiehoitokunnan tekemästä putkilinjasta ja kuka sen kunnosta ja ylläpidosta huolehtii vai vastaako kukaan?

o Olisiko nyt korkea aika rakentaa kunnallistekniikan hulevesiviemäri alueelle?

Vastine kohtaan 3: Kunnallistekniikan rakentaminen asemakaavoitetuilla alueilla on lähtökohtaisesti kaupungin vastuulla. Jos putkistoa on alueelle rakennettu aikaisemmin yksityisten maanomistajien toimesta, kaupunki tuskin ottaa niistä vastuuta. Hankkeeseen ryhtyvät kannattavat lämpimästi kaupungin hulevesiviemärin rakentamista [REDACTED]