



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 20.1.2026 § 10 tehdystä valituksesta / rakentamislupa Närhitie 12A

VD/2839/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 4.3.2026 päivättyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeudelle tehdyn valituksen (diaarinumero 1338/03.04.04.16/2026) johdosta koskien Närhitie 12A:n rakentamisluvan pysyttämistä koskevaa lupajaoston päätöstä 20.1.2026 § 10. Valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 123 päätöstä kumottavaksi. Valitus sisältää useita lisävaatimuksia. 17.2.2026 päivätty valituskirjelmä on tämän lausunnon liitteenä.

Hallinto-oikeuteen pyydetään lisäksi toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat sekä karttaote, johon on merkitty rakennuspaikka ja valittajan omistamat/hallitsemat kiinteistöt (karttaote toimitettu 26.3.2026). Samalla on myös ilmoitettava asiaa rakennusvalvonnassa hoitavan henkilön yhteystiedot. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle viimeistään 24.4.2026. Alkuperäiseen määräpäivään (1.4.2026) on hallinto-oikeus pyynnöstä myöntänyt pidennystä 10.3.2026 saapuneella sähköpostiviestillä.

Närhitie 12A:n rakentamisluvan käsittelyvaiheista

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on päätöksellään 24.10.2025 § 780 myöntänyt rakentamisluvan omakotitalon, talousrakennuksen ja energiakaivon rakentamiseen sekä varastorakennuksen purkamiseen Vallinojan kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle (LP-092-2025-00818).

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

Hankeelle on ennen rakentamisluvan myöntämistä tehty 31.1.2025 Vantaan kaupungin poikkeamispäätös (LP-092-2024-05505). Poikkeamispäätös mahdollistaa poikkeamisen asemakaavasta siten, että rakennuspaikalle sallitun erillispientalojen määrä ylitetään yhdellä erillispientalolla. Poikkeamisella mahdollistetaan nykyisen rakennuspaikan jakaminen kahdeksi rakennuspaikaksi, joilla kummallakin sijaitsee yksiasuntainen erillispientalo. Poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi 19.2.2025.

Rakentamislupapäätöksellä on vähäisenä poikkeamisena rakentamislain 59 §:n mukaisesti hyväksytty talousrakennuksen sijoittuminen osittain istutettavan alueen osalle.

Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön A rajasta. Talousrakennuksen etäisyys rajasta on asemapiirroksen mukaan kaksi (2) metriä. Naapurilta (A) on saatu tähän kirjallinen suostumus.



Hulevesien viivytysäiliöstä (sade- ja salaojavedet) johdetaan ylivuotoputki lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön B välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin Tussinkoskeen (Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille). Naapurilta (B) on saatu tähän kirjallinen suostumus.

Naapurikiinteistön C kaksi osaomistajaa ovat tehneet rakentamislupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen (= suora valitus rakentamislupapäätöksestä Helsingin hallinto-oikeudelle, joka teki 28.11.2025 siirtopäätöksen asian käsittelemiseksi Vantaan rakennusvalvonnassa/rakentamislupapäätöksen mukainen viimeinen muutoksenhakupäivä oli 3.12.2025).

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi päätöksellään 20.1.2026 § 10 oikaisuvaatimuksen ja pysytti rakentamisluvan voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 24.10.2025 § 780 tehtyyn rakentamislupapäätökseen (asiakirja-aineistoinen), että oikaisuvaatimuksen johdosta 20.1.2026 § 10 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksessa esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Vantaan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2025 alkaen) 6 luvun 8 §:n mukaan rakennusvalvontapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakentamislain 42–43 §:ssä tarkoite-tuista rakennusluvista mm. silloin, kun lupa käsittää kerrosaltaan enintään 2000 m²:n uudisrakennuksen tai laajennuksen rakentamisen, lupa käsittää energiakaivon rakentamisen tai milloin lupa-asiana on rakentamislain 56 §:ssä tarkoitettu rakennuksen purkamislupa, kun rakennus on kerrosaltaan enintään 2000 m²:ä ja rakennusta ei ole voimassa olevassa ase-makaavassa tai rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisella suojelupäätöksellä suojeltu.

18.12.2024 tehdyllä viranhaltijapäätöksellä (voimaan 1.1.2025 alkaen) rakennusvalvontapäällikkö on delegoinut/siirtänyt päätösvaltaansa rakennusvalvonnan muille viranhaltijoille. Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin 24.10.2025 § 780 (LP-092-2025-00818) tekemä päätös on kyseisen viranhaltijapäätöksen oikeuttamana tehty päätös. Tarkastusinsinööri on voinut ratkaista oikaisuvaatimuksen kohteena olevan lupa-asian itsenäisesti, eikä nyt käsiteltävänä olevaa rakentamislupapäätösasiaa ole ollut edes mahdollista siirtää kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolle ensivaiheessa ratkaistavaksi.

Rakentamislain 63 § 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletulosta ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentissa säädetään, että jollei naapuria tiedetä tai hankaluudetta tavata taikka jos kuultavia naapureita on enemmän kuin kymmenen, ilmoitus hakemuksesta katsotaan annetuksi naapurille tiedoksi, kun hakemuksesta on ilmoitettu sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Rakentamislupahankkeessa LP-092-2025-00818 on kuultavia naapureita ollut lukumääräisesti enemmän kuin kymmenen. Naapurikuuleminen on toimitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 § 2 momentin mukaisesti oikein. Vetoaminen naapurikuulemisessa tapahtuneeseen menettelyvirheeseen tuntuu



valittajien oikeussuojatarpeen näkökulmasta erikoiselta, koska valittajat ovat naapurikuulemisen yhteydessä hyödyntäneet heille rakentamislain 6 luvun 63 §:n 1 momentin mukaisesti kuuluvaa mahdollisuutta lausua asiassa.

Rakentamislain 5 luvun 59 §:n mukaisesti on rakentamisluvan yhteydessä mahdollista myöntää oikeus poiketa vähäisessä määrin rakentamista koskevasta määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamisluvassa 24.10.2025 § 780 hyväksytty talousrakennuksen (autokatoksen) sijoittuminen osittain istutettavan alueen osalle (rakennusalan ulkopuolelle) on tällainen rakentamislain 59 §:n mahdollistama luonteeltaan, määrältään ja vaikutuksiltaan vähäinen poikkeaminen, joka ei vaadi rakentamislain 57 §:n tarkoittamaa poikkeamislupaa. Hankkeeseen ryhtyvä (Närhitie 12A) on esittänyt vähäiselle poikkeamiselle perustelut tontin maastollisten olosuhteiden, pihatoimintojen toimivuuden sekä alueen vaikiintuneen rakennustavan perusteella. Ratkaisu ei vaikeuta asemakaavan tavoitteiden toteutumista, eikä siitä aiheudu haittaa naapurustolle tai ympäristölle. Talousrakennus sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 092-404-0002-0217 rajasta. Talousrakennuksen etäisyys rajasta on asemapiirroksen mukaan kaksi (2) metriä. Kyseisen naapurikiinteistön omistajalta on saatu tähän kirjallinen suostumus.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-00818 maastonkorotukset ja hulevesipainanteiden sijaintiratkaisut eivät ole vaatineet hyväksyntää edes rakentamislain 57 §:n mukaisina vähäisinä poikkeamisina. Valituksessa esitetty väite siitä, että nämä asiat olisi tullut ratkaista rakentamislain 57 §:n tarkoittamassa poikkeamislupamenettelyssä on väärä, eikä perustu lakiin.

Rakentamislupahakemukseen on liitetty Vantaan rakennusjärjestysmääräyksen (8 § 2 mom.) edellyttämä pintavaaituskartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Pintavaaituskartan sekä rakentamislupakohteen asemapiirroksen ja julkisivupiirustuksen (julkisivukuvat) perusteella voidaan todeta, että kiinteistön korkeusasemaa korotetaan suunniteltu rakentamiskohde ja rakennuspaikka huomioon ottaen ennen rakentamista vallinneeseen olotilaan nähden tarkoituksenmukaisesti ja maltillisesti. Kiinteistön rajoilla ei maanpintaa koroteta lainkaan. Valituksessa esitetty väite siitä, että tonttia korotettaisiin 1,6-2,5 metriä ei edellä mainittujen dokumenttien perusteella pidä paikkaansa. Alimmillaan korotukset ovat kiinteistön ns. alapihalla noin 20 cm ja esimerkiksi päärakennuksen terrassin korkeus alkuperäisestä maanpintatasosta on noin 1,75 metriä.

Rakentamislupahanke LP-092-2025-00818 täyttää Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 8 § 1 momentin vaatimuksen siitä, että rakennuksen korkeusasema sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin. Suunnitelman mukaisella toteutuksella myös pihamaan korkeusasema sopeutetaan asianmukaisesti olemassa olevan ympäristön ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin Vantaan rakennusjärjestyksen 14 §:n tarkoittamalla tavalla. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen 15 § 1 momentin mukaisesti pihamaan tasaaminen toteutetaan siten, että asuintontin rajalle ei synny 0,5 metriä suurempaa korkeuseroa.

Rakentamislupakohdekiinteistö sijaitsee yleisen vesihuollon toiminta-alueella, mutta ei yleisen hulevesiviemärin toiminta-alueella. Kiinteistön välittämässä läheisyydessä ei sijaitse yleistä hulevesijärjestelmää. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä esitettyssä hulevesisuunnitelmassa/-järjestelyssä Närhitie 12A:n rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdetaan suljetussa järjestelmässä putkessa viivytys säiliöön, josta ylivuoto ohjataan putkea pitkin lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön 92-404-2-8 välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin Tussinkoskeen (Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille). Naapurikiinteistön omistajalta on saatu tähän kirjallinen suostumus. Lupakohdekiinteistön rajoille toteutetaan hulevesipainanteet pintavesille. Valituksen tekijöiden osin omistaman kiinteistön (Närhitie



10) puoleisella rajalla on jo aiemmin ollut hulevesipainanne. Hulevesipainanteet sijaitsevat rakennuslupakohdekiinteistön Närhitie 12A alueella.

Rakentamislupahankkeen LP-092-2025-00818 hulevesisuunnitelmasta on 10.9.2025 saatu Vantaan kaupungin Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualueelta lausunto, jossa esitetty hulevesijärjestely on jo tuolloin ehdollisesti hyväksytty, mutta lopullinen hyväksyntä on jätetty odottamaan naapurikiinteistöltä 92-404-2-8 saatavaa suostumusta, koska huleveden johtaminen yksityisellä maalla olevaan ojaan edellyttää maanomistajan suostumuksen. Suostumuksen saamisen jälkeen on lopullinen puoltava lausunto saatu 24.10.2025.

Hulevesien hallintaan liittyen on syytä tuoda esiin myös se, että rakentamisluvan käsittelyvaiheessa on rakentamislupahankkeelle LP-092-2025-00818 liitetty 25.8.2025 päivätty vihertehokkuuden tarkistuslausunto, jonka mukaan poikkeamispäätöksessä LP-092-2024-05505 asetettu (asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen) rakennuspaikan vihertehokkuuden tavoitetaso 1,2 täytyy. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen vihreän tai muu-toin sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa koko alueen pinta-alaan. Vantaalla vihertehokkuus lasketaan iWater-laskurilla.

Rakentamislain 11 luvun 138 § edellyttää, että mikäli rakennuspaikkana olevan kiinteistön maanpinnan luonnollista korkeutta muutetaan tai suoritetaan muita toimenpiteitä, jotka muuttavat luonnollista vedenjuoksua kiinteistöllä, kiinteistön omistaja tai haltija on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei toimenpiteistä aiheudu huomattavaa haittaa naapurille. Rakentamislupahankkeessa LP-092-2025-00818 on hankkeeseen ryhtyvä rakentamishanketta koskevilla suunnitelmillaan osoittanut täyttävänsä tämän vaatimuksen.

Rakentamislupahanke LP-092-2025-00818 soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää sopusuhtaisuuden vaatimukset. Rakentamisen ei esitetyillä suunnitelmilla voida myöskään arvioida aiheuttavan haittaa naapureille eikä vaikeuttavan naapurikiinteistöjen rakentamista. Valituksen tekijöiden osaomistuksessa olevan naapurikiinteistön (Närhi-tie 10) rakennukset sijoittuvat noin 0,4–1,5 m korkeammalle kuin lupakohderakennus terasseineen. Lisäksi lupakohderakennuksen terassi suuntautuu metsään päin eikä kohden kyseistä naapurikiinteistöä. Objektiivisesti arvioiden lupakohderakennuksen sijoittumisen ei voida katsoa aiheuttavan valituksen tekijöille valituksessa esiintuotua yksityisyyden menetyttä, tontin arvon alenemista tai kiinteistön rakentamisen vaikeutumista. Muiltakin osin rakennuskohde täyttää rakentamislain 5 luvun 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

Valitus sisältää lainvoimaiseen poikkeamispäätökseen sekä viranomaistoiminnan kanteluperusteisiin kytkettyjä vaatimuksia ja väitteitä. Näihin ei lausunnossa ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa.

Edellä esitetyillä perusteilla valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liite:

- 17.2.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

Täytäntöönpano: Ote tästä päätöksestä ja asiaan liittyvät asiakirjat Helsingin hallinto-oikeudelle, Radanrakentajankatu 5, 00520 Helsinki.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

Rakennuslakimies Juha Terho, puh. 040 652 7116,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))