

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS

VALITUS

Valittajat

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

00560 Helsinki

Sähköpostiosoite: [REDACTED]

Vastaaja

Vantaan kaupunki / Rakennusvalvonta
Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

1. Päätös, johon muutosta haetaan

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin päätös 24.10.2025 (§ 780, rakentamislupa LP-092-2025-00818, Närhite 12 A) sekä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös, joka on saatettu valittajien tietoon 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22).

2. Vaatimukset

Valittajat vaativat, että hallinto-oikeus:

1. kumoo rakentamisluvan LP-092-2025-00818
2. kumoo Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen 20.1.2026 (§ 10)
3. palauttaa asian Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi siten, että hankkeen poikkeamistarve (erityisesti tontin korotus ja siihen kiinteästi liittyvät naapurivaikutukset) käsitellään ensin erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti, ja vähäisen poikkeamisen edellytykset (59 §) arvioidaan nimenomaisesti; naapurit kuullaan rakentamislain 64 §:n ja hallintolain 34 §:n mukaisesti henkilökohtaisesti silloin, kun asianosaiset ovat yksilöitävissä sekä hankkeen vaikutukset (korkeus-asema/vaikutuskorkeus, hulevesien hallinta ja vaikutus valittajien asemakaavan mukaiseen rakentamiseen) selvitetään hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla ja perustellaan hallintolain 45 §:n mukaisesti
4. kieltää täytöntöönpanon rakentamislain 179–180 §:n nojalla, kunnes asia on lainvoimaisesti ratkaistu.

Täytöntöönpanokiello on välttämätön, koska tontin korotus ja maanmuokkaus (1,6–2,15 m) rajan tuntumassa muuttaisi pysyvästi maaston korkeussuhteita, hulevesien valumareittejä sekä valittajien tontin rakennettavuutta (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Rakennusluvan täytöntöönpano aiheuttaisi

peruuttamattomia muutoksia: Mahdollinen myöhempi purkaminen tai palauttaminen ennalleen vaatisi mittavia maanrakennustöitä, jotka aiheuttaisivat valittajille kohtuutonta haittaa ja kustannuksia. Kielto on siten välttämätön tehokkaan oikeussuojan turvaamiseksi (rakentamislaki 179–180 §).

3. Valituksen keskeinen peruste

Valittajilla on tavoitteena halkoa kiinteistö ja rakennuttaa alempana sijaitsevaan osaan paritalo. Valittajien kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että ajoväylä sijoittuu naapurin rajaa seuraillen ja asuinrakennus (paritalo) alapihalle, naapurin kiinteistön alapuolelle.

Valittajia ei ole kuultu poikkeuslupavaiheessa rakennushankkeen keskeisestä poikkeamistarpeesta, joka koski tontin merkittävää korottamista, eikä heille ole varattu mahdollisuutta esittää näkemyksiään tämän poikkeaman vaikutuksista (hallintolaki 34 § ja rakentamislaki 64 §; Liitteet 8 ja 8.1). Poikkeuslupapäätöksessä korotuksen tasoa eikä sen vaikutuksia naapureihin ole määritelty tai arvioitu. Sen sijaan tontin korotus on siirretty ratkaistavaksi rakennuslupavaiheeseen, jossa se on hyväksytty ilman uutta poikkeamisharkintaa ja ilman naapureiden kuulemista.

Rakennushankkeessa hyväksytty tontin korotus ja siihen kiinteästi liittyvät ratkaisut, kuten korotetun terassin ja asuinrakennuksen todellinen vaikutuskorkeus ja niiden sijoittuminen lähelle rajaa sekä hulevesien ohjautuminen valittajien alempana sijaitsevalle tontille, muodostavat kokonaisuuden, jota ei voida pitää rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena. Kyse ei ole yksittäisistä teknisistä ratkaisuista vaan poikkeamiskokonaisuudesta, joka muodostuu tontin korotuksesta, rakennuksen ja terassin todellisesta vaikutuskorkeudesta, rajaläheisestä sijoittumisesta sekä hulevesien tosiasiallisesta purkautumisesta valittajien kiinteistön suuntaan (Liitteet 6, 6.1, 7 ja 15). Tätä kokonaisuutta ei ole arvioitu missään menettelyvaiheessa rakentamislain 57 §:n mukaisena poikkeamisena, eikä sen vaikutuksia ole selvitetty naapureihin kohdistuvina yhteisvaikutuksina. Poikkeamien merkittävyyttä osoittaa erityisesti vaikutusten laajuus: ne aiheuttavat rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa ja estävät valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä (paritalon ja ajotien rakentaminen, viihtyisiä asuminen).

Tämä poikkeamiskokonaisuus on käsitelty rakennusluvassa väärässä menettelyjärjestyksessä. Koska poikkeama ei täytä vähäisen poikkeamisen edellytyksiä (59 §), se olisi tullut käsitellä erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti, jossa naapureiden kuuleminen on pakollista (64 §). Poikkeamiskokonaisuuden siirtäminen rakentamislupaan ilman tätä menettelyä rikkoo lainmukaista menettelyjärjystä sekä hallintolain 6 §:ssä säädettyä hyvän hallinnon periaatetta.

Lisäksi viranomaisen ei ole täyttänyt hallintolain 31 §:n mukaista selonottovelvollisuutta hankkeen vaikutuksista valittajien kiinteistöön. Rakennusluvan yhteydessä ei ole selvitetty tontin korotuksen, rakennuksen todellisen vaikutuskorkeuden, korotetun terassin eikä hulevesijärjestelyjen yhteisvaikutuksia, eikä sitä, miten nämä ratkaisut vaikuttavat valittajien kiinteistön

asemakaavan mukaiseen käyttöön. Näitä vaikutuksia ei ole arvioitu poikkeamiskokonaisuutena missään menettelyvaiheessa.

Valittajat ovat lisäksi tarkistuttaneet lupapiirustukset ulkopuolisen arkkitehdin Peik Cygnelin toimesta. Tämän perusteella valittajien johtopäätökset rakennuksen korkeussuhteista, tontin korotuksen vaikutuksista, hulevesipainanteiden sijainneista sekä rakennuksen rajaläheisestä sijoittumisesta ovat linjassa toimitetun piirustusaineiston kanssa (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Tästä huolimatta viranomaisen ei ole edellyttänyt lisäselvityksiä eikä arvioinut vaikutuksia uudelleen hallintolain 31 §:n mukaisesti.

Edellä kuvatun menettelyn seurauksena valittajilta on poistettu tosiasiallinen mahdollisuus vaikuttaa hankkeen keskeisiin ratkaisuihin oikeassa menettelyvaiheessa, eikä tätä oikeusturvavaajetta ole korjattu kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston hylätessä valittajien oikaisuvaatimuksen. Tämä menettely täytä hallintolain 6 §:n mukaisia hyvän hallinnon vaatimuksia eikä hallintolain 45 §:n mukaista perusteluvollisuutta. Ratkaisut eivät ole vähäisiä, koska ne yhdessä muuttavat rakennuksen korkeutta, sijoittumista ja ympäristövaikutuksia tavalla, joka olennaisesti estää valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä, mahdollisuutta rakentaa alapihalle paritalo ja ajotie sekä käyttää kiinteistöä kaavan edellyttämällä tavalla asumiseen. Tämä menettely aiheuttaa heille huomattavaa haittaa, kuten hulevesien kulkeutuminen valittajien kiinteistön puolelle (rakentamislaki 138 §) eikä valittajilla ei ole ollut mahdollisuutta tulla kuulluksi näistä poikkeamaluonteisista ratkaisuista missään menettelyvaiheessa.

Edellä kuvatut menettelyvirheet eivät ole luonteeltaan muodollisia, vaan ne koskevat hankkeen keskeisiä ratkaisuja. Kun näitä ratkaisuja ei ole käsitelty poikkeamismenettelyssä, nämä menettelyvirheet ovat olennaisia ja omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön, koska juuri poikkeamiskokonaisuuden (tontin korotus ja siitä seuraavat korkeus- ja hulevesivaikutukset) käsittely oikeassa menettelyssä olisi edellyttänyt naapurivaikutusten arviointia, vaihtoehtoisten toteutustapojen tarkastelua sekä asianosaisille varattavaa tilaisuutta lausua ennen ratkaisua. Kun poikkeamiskokonaisuus on siirretty rakennuslupavaiheeseen ilman erillistä poikkeamisharkintaa ja ilman asianmukaista kuulemistä, valittajilta on tosiasiallisesti poistettu mahdollisuus vaikuttaa hankkeen keskeisiin ratkaisuihin oikeassa vaiheessa.

4. Yksilöidyt valitusperusteet

Valituksessa viitataan rakentamislakiin (751/2023), joka on ollut voimassa päätöksentekohetkellä. Kaikki tässä valituksessa esitetyt poikkeamista, kuulemista, sijoittamista, hulevesiä ja naapurihaittaa koskevat vaatimukset perustuvat kyseiseen lakiin sekä hallintolakiin (434/2003) ja julkisuuslakiin (621/1999).

Valittajat katsovat päätöksen lainvastainen ja vaatii sen kumoamista seuraavilla yksilöidyllä perusteilla.

4.1 Kuulemismenettelyt ovat lainvastaisia

(rakentamislaki 64 §, hallintolaki 34 §)

Valittajia ei ole kuultu poikkeamislupavaiheessa asianmukaisesti. Poikkeamismenettelyssä on kuultu vain yksi Närhitie 10 -kiinteistön omistajista, vaikka kiinteistöllä on kolme omistajaa (Liite 10). Poikkeamismenettelyssä toimitetussa kuulemislomakkeessa (Liite 11) on vain yhden omistajan allekirjoitus, eikä [REDACTED] ole kuultu lainkaan. Näin kuuleminen ei ole kohdistunut kaikkiin asianosaisiin, vaikka omistajatiedot olivat saatavilla (Liite 10). Viranomaisen on myöhemmin sähköpostitse todennut, että kuuleminen on katsottu riittäväksi yhden omistajan perusteella (Liitteet 1–2). Menettely rikkoo rakentamislain 64 §:ää ja hallintolain 34 §:ää. KHO:n vakiintuneen käytännön mukaan puutteellinen kuuleminen poikkeamismenettelyssä tekee päätöksestä lainvastaisen ja johtaa sen kumoamiseen, kun asianosaisilla ei ole ollut tosiasiallista mahdollisuutta vaikuttaa (ks. esim. KHO:2003:9)

Rakennuslupavaiheessa käytettiin julkista kuulutusta henkilökohtaisen kuulemisen sijaan (Liite 19), vaikka valittajien omistaja- ja osoitetiedot olivat saatavilla Maanmittauslaitoksen rekistereissä (Liite 10). Menettely rikkoo rakentamislain 64 §:ää ja hallintolain 34 §:ää.

4.2 Poikkeamispäätöstä on täydennetty/korjattu ja kuulemisaineistoa täydennetty päätöksen jälkeen ilman uutta kuulemistä

(hallintolaki 50–51 §, rakentamislaki 64 §)

Viranomaisen on itse ennakkoon todennut, että poikkeamislupavaiheessa esitetyt suunnitelmat voivat olla alustavia ja että varsinaiset vaikutukset käsitellään rakennuslupavaiheessa (Liitteet 1–2). Tästä huolimatta rakennusluvassa ratkaistuja poikkeamiskysymyksiä ei ole alistettu uuteen kuulemiseen.

Muiden naapureiden suostumukset on hankittu poikkeusluvan jälkeen (Liitteet 18a–b), mutta poikkeamismenettelyä ei ole avattu uuteen käsittelyyn uudelleen, eikä ole arvioitu, edellyttävätkö päätöksen jälkeiset täydennykset uutta kuulemistä. Viranomaisen on lisäksi viitannut poikkeamispäätökseen tehtyyn hallintolain 51 §:n mukaiseen korjaukseen (Liite 3.2), mutta korjauksen ja myöhempien suostumusten merkitystä kuulemisoikeuden ja asianosaisten oikeusturvan kannalta ei ole arvioitu. Menettely, jossa päätöksen perusteita tai aineistoa täydennetään olennaisesti jälkikäteen ilman uutta kuulemistä, rikkoo rakentamislain 64 §:n mukaista kuulemisvelvollisuutta sekä hallintolain 50 §:n mukaista asiallisen virheen korjaamisen periaatetta, jos päätöstä on muutettu asianosaisen vahingoksi.

4.3 Poikkeamiskokonaisuus on käsitelty väärässä menettelyjärjestyksessä

(rakentamislaki 57 §, 59 § ja 64 §, hallintolaki 6 § ja 45 §)

Rakennushankkeen keskeinen lähtökohta, tontin korotus, on tunnistettu poikkeamislupavaiheessa, mutta jätetty ratkaisematta ja siirretty rakennuslupaun. Tämän seurauksena poikkeamiskokonaisuus (tontin korotus, rakennuksen ja terassin todellinen vaikutuskorkeus, rajaläheinen sijoittuminen sekä hulevesien tosiasiallinen purkautuminen valittajien suuntaan) on käsitelty

väärässä menettelyjärjestyksessä ilman rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamisharkintaa ja ilman rakentamislain 64 §:n mukaista kuulemista (Liitteet 6, 6.1 ja 8.1).

Koska kokonaisuus ei täytä rakentamislain 59 §:ssä tarkoitettua vähäisen poikkeamisen edellytystä, se olisi tullut käsitellä erillisenä poikkeamislupana rakentamislain 57 §:n mukaisesti. Poikkeamisen vähäisyyttä ei tule arvioida yksittäisenä mittana tai kohtana, vaan kokonaisuutena, jossa tontin korotus rajan tuntumassa, terassin ja rakennusmassan sijoittuminen sekä hulevesijärjestelyt muodostavat yhteisvaikutuksen naapurikiinteistöön (ks. esim. KHO:2022:90) Tässä hankkeessa korotus on metriluokkaa (1,6–2,15 m) ja se kytkeytyy suoraan naapurin suuntaan kohdistuvaan vaikutuskorkeuteen sekä hulevesien tosiasiallisiin valumareitteihin (Liitteet 6, 6.1, 7 ja 15). Kokonaisuus ei täytä 59 §:n vähäisen poikkeamisen edellytyksiä, vaan edellyttää erillistä poikkeamislupaa (57 §), jossa naapurikuuleminen on pakollista. Menettely, jossa poikkeamiskokonaisuus paloitellaan tai siirretään vähäisempään menettelyyn, rikkoo hallintolain 6 §:n mukaista suhteellisuusperiaatetta ja tarkoitussidonnaisuuden periaatetta. Viranomaisen ei ole myöskään perustellut vähäisyyttä lainkaan kokonaisuutena, mikä rikkoo hallintolain 45 §:n perusteluvollisuutta.

4.4 Lupapiirustukset ovat keskenään ristiriitaisia ja vaikutusten arvioinnin kannalta epäselviä

(hallintolaki 31 § ja 45 §)

Asemapiirroksen ja julkisivupiirustusten välillä on ristiriitaisuuksia hulevesipainanteiden sijainnin osalta. Lupaharkinnassa käytetty piirustusaineisto sisältää keskenään ristiriitaisia korkeusasemia, minkä vuoksi hankkeen todellisia korkeussuhteita ei ole voitu arvioida luotettavasti.

Asemapiirroksessa terassin kohdalla maanpinnan korkeusasemaksi on merkitty +49,95. Samassa asemapiirroksessa rakennuksen takapihan puolella täyttöjen jälkeinen pihataso on merkitty tasolle +47,08 (Liite 6). Pintavaaituksen mukaan valittajien kiinteistön takarajan läheisyydessä maanpinta on tasolla noin +45,47 ja terassin kohdan yläpuolella +48 (Liite 15). Julkisivupiirustuksessa maanpinnan korkeus on esitetty katkoviivalla, joka sijoittuu selvästi alle +47,8-tason eikä vastaa pintavaaituksen lukemaa +48 (Liite 6.1). Näitä ristiriitoja ei ole käsitelty lupapäätöksessä, eikä päätöksessä ole yksilöity, mihin piirustukseen tai mittauspisteisiin viranomaisen käyttämät korkeustulkinnat perustuvat.

Julkisivupiirroksessa hulevesipainanne ulottuu valittajien kiinteistön puolelle, kun taas asemapiirroksessa se on esitetty eri sijaintiin (Liitteet 6 ja 6.1). Lisäksi yksi hulevesipainanne ei piirustusten mukaan johda hulevesisäiliöön. Päätös ei täytä hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuutta eikä 45 §:n mukaista perusteluvollisuutta.

4.5 Rakennusluvassa on ratkaistu poikkeamiskysymyksiä ilman poikkeamismenettelyä

(rakentamislaki 57 § ja 59 §)

Rakennusluvassa on hyväksytty tontin korotus (1,6–2,15 m) ja sen seurauksena korotetun terassin ja asuinrakennuksen vaikutuskorkeus lähellä rajaa. Lisäksi rakennusluvassa on hyväksytty

ratkaisuja, kuten paloturvaetäisyys asuinrakennuksen ja autokatoksen välillä ja autokatos on rakennusalan ulkopuolella, joita poikkeamispäätös ei kata poikkeamiskokonaisuutena arvioituna (Liitteet 6, 6.1 ja 8.1). Kun kyse ei ole vähäisestä poikkeamisesta, menettely edellyttäisi rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamislupaa ja naapureiden kuulemista (rakentamislaki 64 §).

Vähäisyyden arvioinnissa on vakiintuneesti katsottu, että vähäisen poikkeamisen (rakennusluvan yhteydessä) ja erillisen poikkeamispäätöksen rajaa ei voida kiertää käsittelemällä hankkeen olennaisia poikkeamia rakennusluvassa ilman erillistä poikkeamisharkintaa, kuten esimerkiksi KHO:2022:90, jossa poikkeamisen vähäisyyttä arvioitiin kokonaisuutena eikä yksittäisenä teknisenä mittana.

4.6 Vaikutuskorkeutta, korkeusasemaa ja hulevesivaikutuksia ei ole selvitetty

4.6.1 Korotetun terassin ja asuinrakennuksen todellista vaikutuskorkeutta ei ole arvioitu

(hallintolaki 31 § ja 45 §, rakentamislaki 63 § ja 138 §)

Rakennusluvassa rakennuksen korkeutta on arvioitu suhteessa hakijan omaan pihatasoon, mutta rakennuksen todellista vaikutuskorkeutta suhteessa valittajien kiinteistön maanpintaan ei ole selvitetty. Pintavaaituksen perusteella valittajien puoleinen maanpinta on olennaisesti alempana kuin rakennushankkeen tontti (Liite 15), minkä seurauksena rakennuksen ja korotetun terassin yhteisvaikutuksena syntyvä todellinen vaikutuskorkeus on huomattava. Rakennuksen ylin korkeus julkisivupiirustusten mukaan on noin +58,30 (Liite 6.1). Hakijan pihataso on noin +50,0, mutta valittajien kiinteistön maanpinta on tontin takarajan kohdalla pintavaaituksen mukaan tasolla noin +45,10 – +44,75 (Liite 15). Todellinen vaikutuskorkeus valittajien suuntaan ylittää siten 12 metriä ja terassin vähintään 2,1 metriä.

Tätä vaikutuskorkeutta ei ole arvioitu lupaharkinnassa eikä sen merkitystä asumisviihtyvyyteen, näkymä- ja maisemahaittaan, varjostukseen tai yksityisyyteen ole selvitetty. Menettely rikkoo hallintolain 31 §:ää ja rakentamislain 63 §:ää. Esitettyjen korkeusasemien perusteella vaikutus valittajien suuntaan on poikkeuksellisen suuri, ja se on omiaan aiheuttamaan rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa (Liitteet 6, 6.1 ja 15). Menettelyssä ei ole tuotettu mitauspisteisiin sidottua, naapurin suuntaan kohdistuvaa vaikutuskorkeusvertailua, vaikka juuri tämä on hankkeen haitallisuuden kannalta ratkaisevaa, jolloin viranomaisen on laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämismääräyksen, eikä päätöstä ole perusteltu hallintolain 45 §:n edellyttämällä tavalla.

4.6.2 Korkeusaseman sovittaminen ympäristöön on arvioimatta

(rakentamislaki 44 §)

Rakentamislain 44 § edellyttää, että rakennuksen ja pihan korkeusasema sovitetään ympäröivään maastoon ja naapurikiinteistöihin. Päätöksessä ei ole esitetty mitauspisteisiin sidottua arviointia siitä, miten rakennuksen ja pihan korkeusasema on sovitettu ympäristöön. Edellä kohdassa 4.6.1 kuvattu vaikutuskorkeus osoittaa, ettei korkeusasemaa ole arvioitu naapurivaikutuksen kannalta

eikä päätöksessä ole yksilöity, mihin mittauspisteisiin viranomaisen korkeustulkinnat perustuvat. Kun korkeusaseman sovittamista ympäröivään maastoon ja naapurikiinteistöön ei ole arvioitu mittauspisteisiin sidotusti, eikä vaikutuskorkeutta alempaan naapuriin ole perustellusti punnittu, menettely rikkoo rakentamislain 44 §:ää sekä hallintolain 31 §:ää.

4.6.3 Hulevesivaikutuksia ei ole selvitetty

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 103 § ja 138 §)

Valittajat ovat naapurikuulemisessa ja oikaisuvaatimuksessa osoittaneet epävirallisen hulevesireitin, jonka kautta hulevedet tosiasiallisesti kulkeutuvat valittajien kiinteistön puolelle (Liitteet 6, 6.1 ja 7). Rakennusluvassa hulevesiä on käsitelty ainoastaan siltä osin kuin vedet johdetaan avo-ojaan toisen naapurin suuntaan ja tältä osin on viitattu kyseisen naapurin suostumukseen (Liite 18a). Lisäksi lupapiirustuksista ilmenee, että yksi hulevesipainanne ei johda hulevesisäiliöön eikä tämän vaikutuksia ole selvitetty.

Koska valittajien suuntaan kohdistuvat hulevesivaikutukset ja epävirallinen valumareitti on jätetty arvioimatta, eikä hulevesien hallintaa ole perusteltu kokonaisuutena, menettely rikkoo hallintolain 31 §:ää. Rakentamislain 103 §:n mukaan hulevesien hallinta on suunniteltava siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapurille. Tässä tapauksessa hulevesien hallintaa koskeva selvitys on puutteellinen, mikä on omiaan johtamaan rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettuun huomattavaan haittaan. Rakennusluvan edellytyksiä on tältä osin siirretty luvan jälkeiseen vaiheeseen, vaikka hulevesien hallinta on olennainen osa lupaharkintaa ja sen on täytettävä lain vaatimukset jo lupaa myönnettäessä. Menettely rikkoo hallintolain 31 §:n mukaista selvittämismääräyksiä sekä rakentamislain 103 §:ää ja 138 §:ää, joiden mukaan rakennushankkeesta ei saa aiheutua naapurille haittaa tai huomattavaa haittaa hulevesien vuoksi.

4.6.4 Hakijan rakennushanke estää valittajien asemakaavan mukaista paritalon ja ajoväylän rakentamista

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 44 § ja 138 §)

Valittajilla on tavoitteena halkoa kiinteistö ja rakennuttaa alempana sijaitsevaan osaan paritalo. Valittajien kiinteistön asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää, että ajoväylä sijoittuu naapurin rajaa seuraillen ja asuinrakennus (paritalo) alapihalle, naapurin kiinteistön alapuolelle. Vaikka kaupungin rakennusvalvonta ei ole vielä erikseen määritellyt paritalon tarkkaa rakennuspaikkaa, asemapiirroksista ilmenee, että rakennus sijoittuu naapurikiinteistön alapuolelle (Liite 6). Naapurikiinteistön tontin korotus 1,6–2,15 metrillä rajan tuntumassa, korotettu terassi sekä asuinrakennuksen sijoittuminen muodostavat valittajien tontin rajalle useiden metrien korkuisen pengerrys- ja rakennusmassan. Rakennuksen ja terassin yhteisvaikutuksena syntyvä todellinen vaikutuskorkeus valittajien alapihan suuntaan ylittää 12 metriä (Liitteet 6, 6.1 ja 15).

Tämä kokonaisuus kohdistuu juuri siihen rajaan, jonka suuntaisesti ajoväylä ja asemakaavan mukainen paritalo olisi toteutettava. Ylemmältä tontilta alemmalle tontille suuntautuva pintavalvonta, hulevesien ohjautuminen sekä jyrkkä korkeusero heikentävät ajoväylän toimivuutta ja

alapihan rakennettavuutta, lisäävät liukkaus- ja routavaurioriskiä sekä muodostavat pysyvän teknisen ja toiminnallisen rasitteen valittajien asemakaavan mukaiselle rakentamiselle.

Naapurihankkeen aiheuttama korkeusero (yli 12 m vaikutuskorkeus), hulevesien ohjautuminen ja pengerrys estävät valittajien tontin asemakaavan mukaisen paritalon sijoittumisen alapihalle sekä ajotien toteuttamisen rajaa seuraillen. Tämä ei ole pelkkä maisema- tai viihtyvyyshaitta, vaan tekninen ja toiminnallinen este, joka heikentää kiinteistön käyttö- ja rakennuskelpoisuutta pysyvästi. Rakentamislain 138 §:n mukaan hankkeesta ei saa aiheutua naapurille huomattavaa haittaa tai kohtuutonta haittaa rakentamiselle. Tätä edellytystä, kuten ei myöskään rakentamislain 44 §:n mukaista soveltuvuutta ympäristöön, ole selvitetty eikä perusteltu, vaikka viranomaisella oli käytettävissään pintavaaitus ja valittajien toimittamat tiedot (Liitteet 15, 7, 16a–b). Viranomaisella on siten laiminlyönyt hallintolain 31 §:n mukaisen selvittämiselvöllisyytensä.

4.7 Viranomaisella oli ennakkotieto haitoista

(hallintolaki 31 §)

Viranomaisella oli käytettävissään pintavaaitus, valokuvat sekä valittajien toimittama haittaluettelo (Liitteet 7, 15 ja 16a–b). Näistä ilmenevät hankkeen keskeiset vaikutukset valittajien kiinteistöön, kuten korkeuserot, hulevesien kulkeutuminen, asemakaavan mukaisen käytön estyminen ovat omiaan heikentämään kiinteistön käyttö- ja rakentamiskelpoisuutta. Tästä huolimatta vaikutuksia ei ole selvitetty hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla eikä päätöksissä ole esitetty näihin selvityksiin perustuvaa kokonaisarviointia.

4.8 Menettelylliset pyynnöt sivuutettiin

(hallintolaki 6, 7 ja 8 §)

Valittajat ovat pyytäneet asian siirtämistä esihenkilökäsittelyyn ja menettelyvirheiden korjaamista poikkeamaluonteisten ratkaisujen vuoksi (Liitteet 3.1 ja 3.2). Pyyntöön ei ole annettu hallintolain mukaista vastausta, eikä viranhaltijapäätöksen lainmukaisuutta tai mahdollista otto-oikeuden käyttöä ole arvioitu tai siitä ei ole viestitty valittajille ennen asian etenemistä lautakuntaan.

Tällainen passiivisuus rikkoo hallintolain 7 §:n mukaista palveluperiaatetta sekä 8 §:n mukaista neuvontavelvollisuutta. Menettely, jossa asianosaisen perusteltu pyyntö virheellisen menettelyn korjaamisesta sivuutetaan ilman vastausta, on vastoin hallintolain 6 §:ssä säädettyjä hyvän hallinnon perusteita ja se on heikentänyt valittajien tosiasiallisia mahdollisuuksia saada asiansa asianmukaisesti käsitellyksi hallinnon sisällä.

4.9 Lupajaoston hylkäyspäätös (Liite 22) ei ole arvioinut kantelussa yksilöityjä tosiseikkoja

(hallintolaki 31 § ja 45 §, rakentamislaki 64 §, 103 §, 57 §, 44 § ja 138 §)

Valittajat ovat oikaisuvaatimuksessa ja sitä edeltäneessä kantelussa yksilöineet useita konkreettisia tosiseikkoja sekä toimittaneet niitä koskevat asiakirjat. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston hylkäyspäätöksessä näitä seikkoja ei ole kuitenkaan arvioitu tai ne on hyväksytty ilman lain edellyttämää selvittämistä ja perustelua.

Kantelussa yksilöity tosiseikka	Liitteet	Lupajaoston hylkäyspäätöksen käsittely ja virheen olennaisuus
Valittajia ei kuultu poikkeuslupavaiheessa	8, 8.1	Poikkeusluvan kuulemista ei arvioitu lainkaan. Virhe on olennainen ja omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön, koska kuuleminen olisi mahdollistanut tontin korotuksen tason ja sijoittumisen arvioinnin ennen rakennuslupaa.
Rakennusluvassa käytettiin kuulutusta henkilökohtaisen kuulemisen sijaan, vaikka omistajat olivat yksilöitävissä	10, 19	Menettely hyväksyttiin ilman yksilöityä perustelua. Virhe on olennainen, koska lähinaapureita koskevassa hankkeessa ei toteutettu tosiasiallisesti vaikuttavaa kuulemista (rakentamislaki 64 §).
Epävirallinen hulevesireitti valittajien tontille	6, 6.1, 7	Käsitelty vain avo-ojaan johtaminen toiselle naapurille; valittajiin kohdistuvia vaikutuksia ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska hulevesien todellinen valumareitti jäi selvittämättä.
Julkisivupiirroksessa hulevesipainanne ulottuu naapurikiinteistön puolelle; asemapiirroksessa eri sijainti	6, 6.1	Ristiriitaa eikä mahdollista rajanylitystä arvioitu. Virhe estää luotettavan lupaharkinnan ja on omiaan vaikuttamaan päätökseen.
Yksi hulevesipainanne ei johda hulevesisäiliöön	6, 6.1	Ei käsitelty. Virhe on olennainen, koska hulevesien hallinnan kokonaisuus jää ratkaisematta. (rakentamislaki 103 §).
Poikkeusluvasta puuttuu tontin korotuksen taso ja poikkeamiskriteerien arviointi	8.1	Poikkeusluvan sisältöä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska korotuksen mittaluokkaa ei ole koskaan harkittu poikkeamismenettelyssä (rakentamislaki 57 §).
Rakennusluvassa hyväksytty ratkaisuja, joita poikkeuslupa ei kata (tontin korotus, terassin ja rakennuksen korkeus, hulevesiratkaisut, autokatos rakennusalan ulkopuolella, paloturvallisuus)	6, 6.1	Toimivallan ylittämistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska poikkeamiskokonaisuus ratkaistiin väärässä menettelyjärjestyksessä.
Viranomaisella ennakkotieto haitoista (pinta-vaaitus, valokuvat, haittaluettelo)	7, 15, 16a–b	Selvittämisvelvollisuuden täyttymistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska käytettävissä ollut aineisto jätettiin hyödyntämättä lupaharkinnassa (hallintolaki 31 §).
Poikkeuslupaa täydennetty lainvoimaisena naapurin suostumuksilla	18a–b	Hallintolain 50 §:n soveltamista ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska hyväksymisperusteita täydennettiin ilman uutta kuulemista.
Rakennuksen ja pihan korkeusaseman sovittaminen ympäristöön puuttuu (RL 43 §)	6, 6.1, 15	Viitattu yleisesti "maltillisiin" korotuksiin, mutta ei yksilöity mittauspisteitä eikä arvioitu rakennuksen ja terassin yhteisvaikutusta alempaan tonttiin. Virhe estää rakennuslain 44 §:n mukaisen harkinnan.

Rakennusluvan edellytyksiä siirretty luvan jälkeiseen vaiheeseen (hulevesien selvitys)	useat	Lupaharkinta perustuu keskeneräisiin selvityksiin. Virhe on olennainen, koska hulevesien vaikutuksia ei voida ratkaista luvan jälkeen.
Hanke estää valittajien kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä (paritalo, ajoväylä, alapihan käyttö)	6, 6.1, 7, 15	Kaavanmukaisen käytön estymistä ei arvioitu. Virhe on olennainen, koska kyse ei ole pelkästä maisemahaitasta vaan rakennettavuuden heikkenemisestä (rakentamislaki 138 §).
Päätökset eivät perustu koottuun ja dokumentoituun vaikutusarvioon (HL 31 ja 45 §)	4–5, 6, 6.1, 7, 15	Poikkeamis- ja rakennuslupapäätöksistä puuttuvat erillinen poikkeamisharkinta, vaikutuskorkeusvertailu ja hulevesien kokonaisarvio. Virhe on olennainen, koska lupaharkinta ei perustu yksilöityyn selvitysaineistoon (hallintolaki 45 §).

4.10 Päätöksistä puuttuvat selvitykset ja niihin liittyvät liitteet

(hallintolaki 31 §, rakentamislaki 44 §, julkisuuslaki 14, 16 ja 17 §)

Poikkeamispäätöksestä ja rakennuslupapäätöksestä puuttuvat

1. erillinen poikkeamisharkintaa koskeva selvitys tai harkintaraportti
2. dokumentoitu arvio tontin korotuksen ja rakennuksen vaikutuskorkeuden yhteisvaikutuksista naapureihin
3. hulevesien kokonaislaskelmat ja rakennekohtaiset selvitykset sekä
4. koottu yhteenveto suoritetusta naapureiden kuulemisesta.

Valittajat ovat pyytäneet näitä asiakirjoja viranomaiselta yksilöidysti julkisuuslain nojalla (Liitteet 4–5). Tästä huolimatta viranomaisen ei ole toimittanut yhtään dokumentoitua selvitystä tontin korotuksen vaikutuksista naapurin rakentamiskelpoisuuteen, hulevesien kokonaisvalumareiteistä, vaikutuskorkeusvertailusta (naapurin alempaan tasoon suhteutettuna) tai korkeusaseman sovittamisesta ympäristöön (rakentamislaki 44 §). Tämä ei ole pelkkä muodollinen puute, vaan osoittaa, että päätös perustuu puutteelliseen tai olemattomaan selvitykseen (hallintolaki 31 §).

Lisäksi viranomaisen ei ole edes ilmoittanut, että asiakirjat olisivat noudettavissa tai nähtävissä paikan päällä virastolla. Julkisuuslaki (16 §) sallii nähtäväksi antamisen virastolla, mutta viranomaisen on velvollinen aktiivisesti ohjeistamaan toimitustavasta, jos se poikkeaa pyydetystä (esim. sähköinen kopio). Puuttuva ohjeistus ja toimitus rikkoo julkisuuslain käsittelyaikaa sekä 17 §:n tiedonsaannin edistämismuutoksen mukaisesti ja hyvää tiedonhallintatapaa.

4.11 Menettely kokonaisuutena on ollut hyvän hallintotavan vastaista ja epätasapuolista (hallintolaki 6 § ja 31 §)

Edellä kohdissa 4.1–4.10 kuvatut menettelyvirheet osoittavat, että rakennuslupa-asiaa ei ole käsitelty hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti. Rakennuslupa on myönnetty menettelyssä,

jossa valittajia ei ole kuultu poikkeuslupavaiheessa hankkeen keskeisestä poikkeamistarpeesta, poikkeamiskysymykset on siirretty ratkaistavaksi rakennuslupavaiheeseen ilman lain edellyttämää poikkeamisharkintaa, eikä hankkeen vaikutuksia valittajien kiinteistöön ole selvitetty hallintolain 31 §:n edellyttämällä tavalla. Rakennusvalvonnan viranhaltija on hyväksynyt poikkeamaluonteisia ratkaisuja rakennusluvassa, valittajien pyyntö esihenkilökäsittelystä on jätetty vaille hallintolain mukaista vastausta, ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto on hylkäävällä päätöksellään hyväksynyt tämän menettelytavan.

Erityisesti maaston muokkauksen, tontin korotuksen sekä rakennuksen ja pihan korkeusaseman sovittamista ympäristöön ei ole arvioitu rakentamislain 44 §:n edellyttämällä tavalla, vaikka kyse on usean metrin korkuisesta pihapinnan nostosta rajan tuntumassa. Menettely ei täytä hallintolain 6 §:n mukaisia hyvän hallinnon, suhteellisuuden ja tarkoitussidonnaisuuden vaatimuksia eikä hallintolain 34 §:n mukaista kuulemisvelvollisuutta. Myöskään lupajaoston päätös ei täytä hallintolain 45 §:n mukaista perusteluvollisuutta. Hyväksytyt ratkaisut ovat omiaan aiheuttamaan valittajille rakentamislain 138 §:ssä tarkoitettua huomattavaa haittaa ja heikentämään kiinteistön asemakaavan mukaista käyttöä pysyvästi.

5. Yhteenveto

Edellä esitetyin perustein rakentamislupa LP-092-2025-00818 ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22) ovat syntyneet olennaisesti virheellisessä järjestyksessä.

Rakennushankkeesta on muodostunut menettelykokonaisuus, jossa hakijan eduksi on sallittu poikkeamiskysymysten siirtäminen poikkeamismenettelystä rakennuslupaan sekä vaikutusten arvioinnin lykkääminen, mutta valittajilta on samalla poistunut mahdollisuus tulla kuulluiksi hankkeen keskeisistä ratkaisuista oikeassa menettelyvaiheessa. Valittajia ei kuultu poikkeamismenettelyssä tontin korotusta koskevasta olennaisesta poikkeamistarpeesta, ja rakennuslupavaiheessa kuuleminen toteutettiin kuulutuksella, vaikka asianosaiset olivat yksilöitävissä. Lisäksi valittajien esihenkilökäsittelypyyntö sivuutettiin, eikä lupajaoston hylkäyspäätös korjannut menettelyvajetta, vaan hyväksyi sen osaksi kaupungin päätöksentekoa. Nämä menettelyvirheet ovat olleet omiaan vaikuttamaan päätöksen sisältöön (hallintolaki 50 §). Menettely on tosiasiallisesti heikentänyt valittajien oikeusturvaa ja loukannut hallintolain 6 §:ssä turvattuja hyvän hallinnon, tasapuolisen kohtelun ja tarkoitussidonnaisuuden periaatteita. Hakijan hanketta on voitu edistää menettelyä ketjuttamalla, mutta asianosaisten kuuleminen ja vaikutusten selvittäminen ovat jääneet toteutumatta lain edellyttämällä tavalla.

Kuvatut menettelyvirheet eivät ole luonteeltaan muodollisia, vaan koskevat hankkeen ydinkysymyksiä. Mikäli poikkeamistarve, korkeusasemat ja hulevesivaikutukset olisi käsitelty rakentamislain edellyttämässä järjestyksessä ja naapureita olisi kuultu asianmukaisesti, hankkeen toteutus- ja sijoittumista olisi ollut mahdollista muuttaa haitattomammiksi. Virheet ovat siten olleet omiaan vaikuttamaan päätösten sisältöön. Näillä perusteilla rakentamislupa LP-092-2025-00818 ja kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 20.1.2026 (§ 10) on kumottava ja asia palautettava Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi siten, että poikkeamistarve, hankkeen

vaikutukset ja asianosaisten kuuleminen arvioidaan rakentamislain ja hallintolain edellyttämässä järjestyksessä.

Täytäntöönpanokielto on tarpeen rakentamislain 179–180 §:n nojalla tehokkaan oikeussuojan turvaamiseksi. Rakennushanke sisältää tontin merkittävän korotuksen, maanmuokkauksen sekä hulevesirakenteiden toteuttamisen, jotka aiheuttavat peruuttamattomia muutoksia maastoon ja veden virtaussuuntiin. Mikäli rakentaminen aloitetaan ennen asian lainvoimaista ratkaisemista, syntyviä muutoksia ei voida palauttaa ennalleen ilman kohtuutonta haittaa maanpinnan korkeus-
asemille, hulevesijärjestelmille ja valittajien kiinteistön asemakaavan mukaiselle käytölle. Täytäntöönpano vaarantaisi siten valituksen tarkoituksen ja tekisi oikeussuojasta näennäistä. Näissä olosuhteissa täytäntöönpanokielto on välttämätön ja oikeasuhtainen.

6. Liitteet

Liitteet 1-22 erillisinä tiedostoina.

Paikka ja päivämäärä

Helsingissä, helmikuun 17pnä 2026



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 – Närhitie 12A, Vantaa

Hei Risto,

Pyydän asian siirtämistä esihenkilökäsittelyyn, koska rakennuslupahakemuksen LP-092-2025-00818 (Närhitie 12A) käsittelyssä on ilmennyt olennaisia hallintomenettelyyn, poikkeamismenettelyyn ja viranhaltijan toimivaltaan liittyviä epäselvyyksiä. Epäselvyyksiä ei ole ratkaistu tai selvitetty viranhaltijatasolla, vaikka olen esittänyt kirjallisen selvityspyynnön 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 Närhitie [REDACTED] 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 Närhitie 12A: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
- Naapurussuhdelain 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 esitetyt 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,




Tiedoksi: Rakennuslupaa valmisteleva viranhaltija

VS: Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö - rakennuslupahakemukseen Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

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 Närhitie 12

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 yksiasuntoinen 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 Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

Hei Pasi,

Kiitos vastauksestanne koskien rakennuslupahakemusta LP-092-2025-00818 (Närhitie 12A).

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, Närhitie 12a:n suullinen tiedonanto)
- maanomistajan, Tyllilän 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 Närhitie 10:n rajalla,
- hulevesipainanteiden ja suojarakenteiden sijoittaminen välittömästi rajaan kiinni,
- hulevesien ohjaaminen tontin rajaa kohti luonnollisen vedenjuoksun vastaisesti,
- korotetun terassin sijoittaminen 4 metrin päähän rajasta (+49,95), mikä aiheuttaa huomattavan yksityisyshaitan.

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 Närhitie 10: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 Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

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 viranomaismenettelyinä. 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 väriä:

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 Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)

Hei Pasi,

Viitaten rakennuslupahakemukseen **Närhitie 12A (RN:o 92-404-2-8)**, 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.

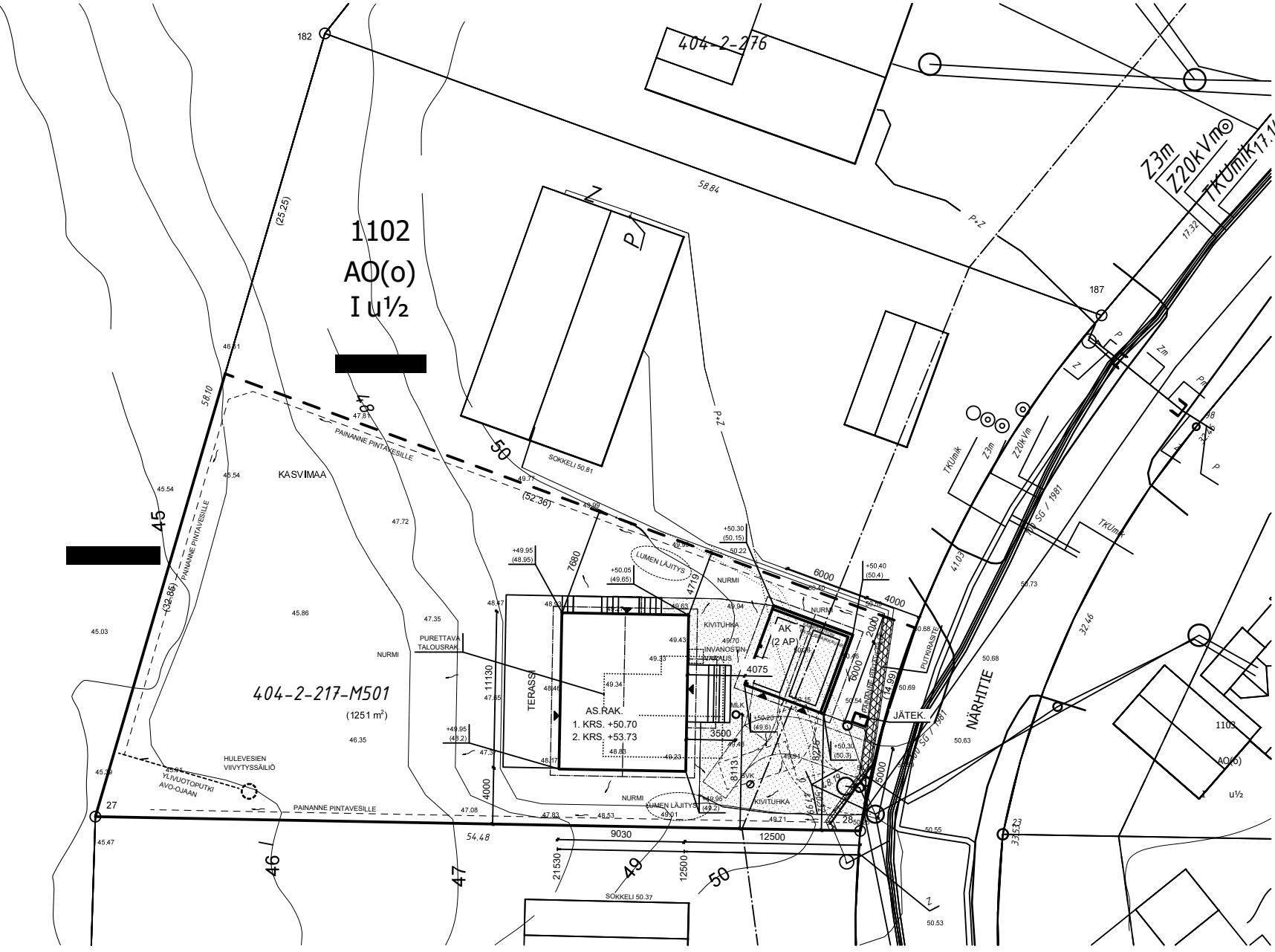
Rakentamislain 175 §:n ja Vantaan hallintosäännön (luku 8 §5) mukaisesti tällaiset hankkeet kuuluvat **rakennuslupajaoston toimivaltaan**.

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]



AS. RAK.	
-KERROSALA	165 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²
AUTOKATOS	
-KATETTU ALA	36 m²
-KERROSALA	0 m²
YHTEENSÄ	
-KERROSALA	164 m²
-KERROSALA (250 mm)	160 m²

TONTIN PINTA-ALA	1251 m²
RAKENNUSOIKEUS	300 m²
RAKENNUSOIKEUTTA JÄÄ	300 m² - 160 m² = 140 m²

PURETTAVAT RAKENNUKSET	
TALOUSRAK.	48 m²
YHTEENSÄ	48 m²

AUTOPAIIKAT 2 KPL/AS.RAK.

TONTIN RJOILLA PINTAVESIPAINANTEET

KOORD. JÄRJESTELMÄ ETRS-GK25
KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000

HULEVESIEN VIIVITYS KATTOVESILLE
(1 m³/100 m² VETTÄ LÄPISÄMÄTONTA PINTA-ALAA KOHTI)

KATTOVEDET 175 m² x 1 m³/100 m² = 1,75 m³
SÄILIÖN TILAVUUS 3,9 m³ (ø1 m, h=5 m)

Kaavamääräysten esittävät karttamerkinnät on täydennetty ja tulkittu vastaamaan
Toukokuun 15.2.1969 MRL:n mukaisia kaavoja käytettyä merkintää.
Vahvistettu 15.2.1969 (LH 2.2.1969)

HELSINGIN MAALAIKUNTA HELSINGE

KORSO

ALUEKÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
KORTTELIALUEEN KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
KORTTELIALUEEN KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
KORTTELIALUEEN KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS

SELITYKSET:
— RAKENNUSALUEEN ULKO-
PUIKKEIDEN KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
— TILALUEN JA KORTTELIALUEEN
KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
— Ompelinen tontin rakennuspaikalla.
— EN. RAKENNUSALUEEN KÄYTTÖ- JA SUOJELUKUVAUS
— Osa alueesta.
— Ompelinen alue tai osa-alueesta.
— Ompelinen alue tai osa-alueesta.

FÖRKLÄRINGAR:
— LINJE OCH UTÅN FÖR BYGGNADSPLANE-
OMRÅDET
— VÄGOMRÅDE OCH KVARTERSOMRÅDE
OMRÅDET
— GRÄNS MELLAN OMRÅDE FÖR
BYGGNADSPLANE OCH FÖRBYGGNADSPLANE
MELLAN OMRÅDE
— INSTRUKTION GRÄNS MELLAN OMRÅDE
MELLAN OMRÅDE

MÄTTOR:
M2121 KORTTELUN NUMER
M2030 MAATALOUSALUEEN NUMER
— TIEALUE
— VÄGOMRÅDE

BYGGNADSPLANEBESTÄMMELSER:
— KVARTERSOMRÅDE FÖR ALLMÄN BYGGNAD
— KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTÄD- OCH
AFFÄRSBYGGNAD
— KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTÄD- OCH
AFFÄRSBYGGNAD
— KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTÄD- OCH
AFFÄRSBYGGNAD
— KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTÄD- OCH
AFFÄRSBYGGNAD
— KVARTERSOMRÅDE SOM BÖR ANVÄNDAS FÖR BOSTÄD- OCH
AFFÄRSBYGGNAD



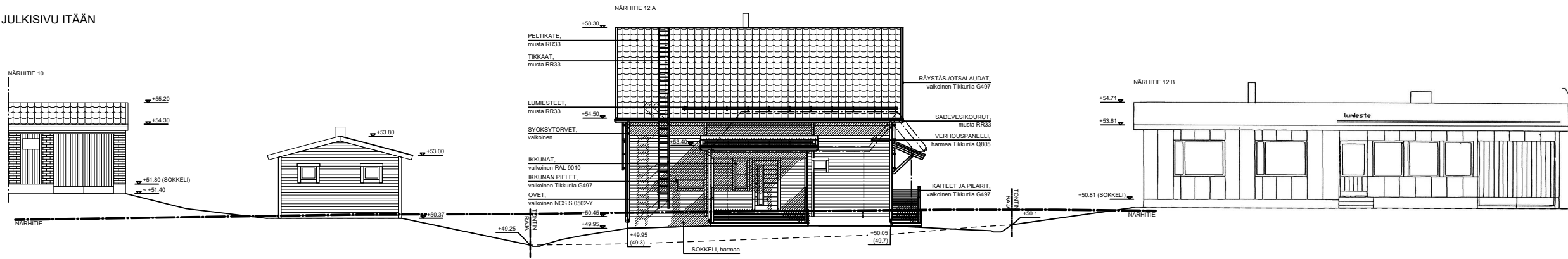
POIKKEAMISET KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

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

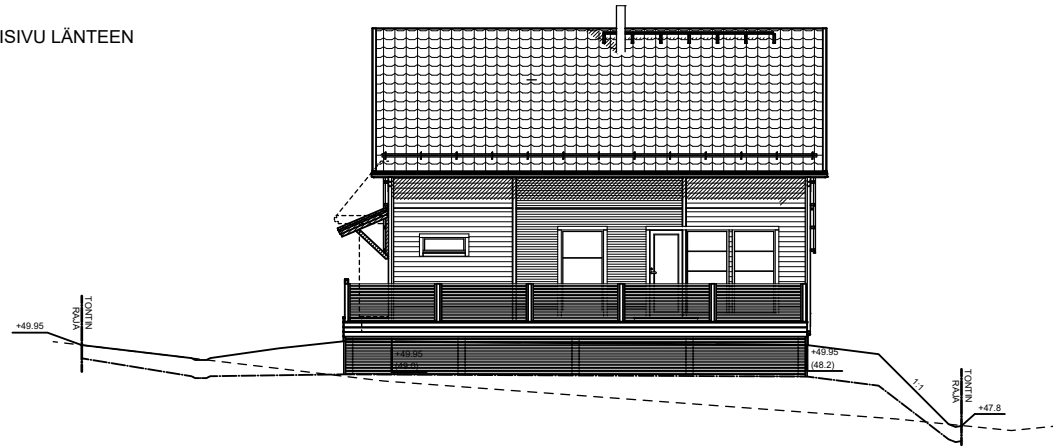
Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluisikan/-nostimen osalta. Invanostin tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.

K.O.SA Korso/Vallinoja	KORTTELITILA 1102	TONTTINR.N 217-M501	RAKENNUSLUVAN TUNNUS JUOKS NO
RAKENNUSLOMITENPIDE UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS
			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS
			MITTAKAAVAT 1:200
			OKT Närhitielä 12 a Närhitielä 12 a 01450 Vantaa
SUUNNITTELUJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOTUS	SUUNNITTELUJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOTUS	TYÖ NO	PIIR No
		ARK 2237	1
Muurametalot Plan olet kotona. Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ			PIIRTAJA
11.04.2025			Juha Parviainen RI (AMK)

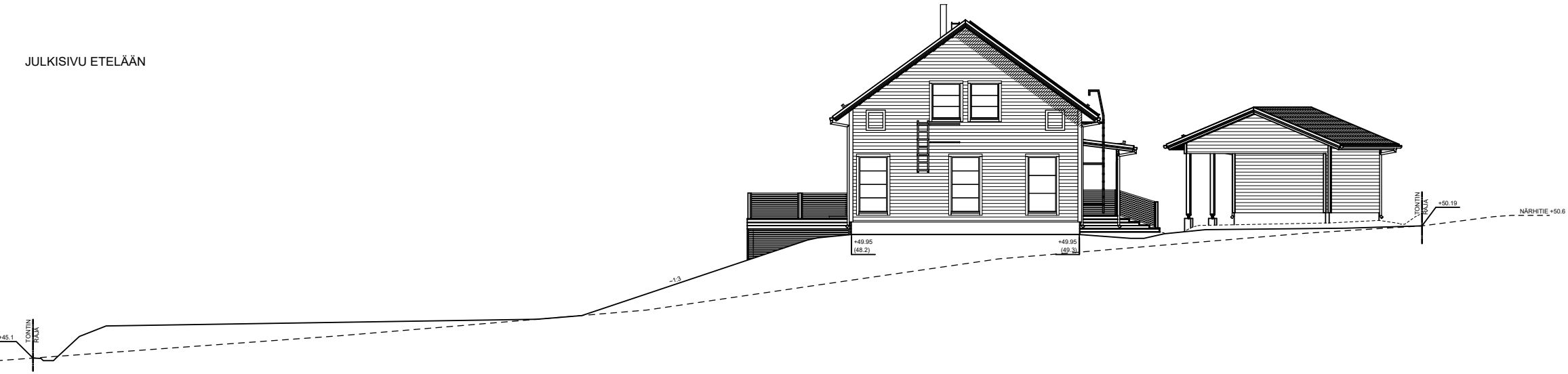
JULKISIVU ITÄÄN



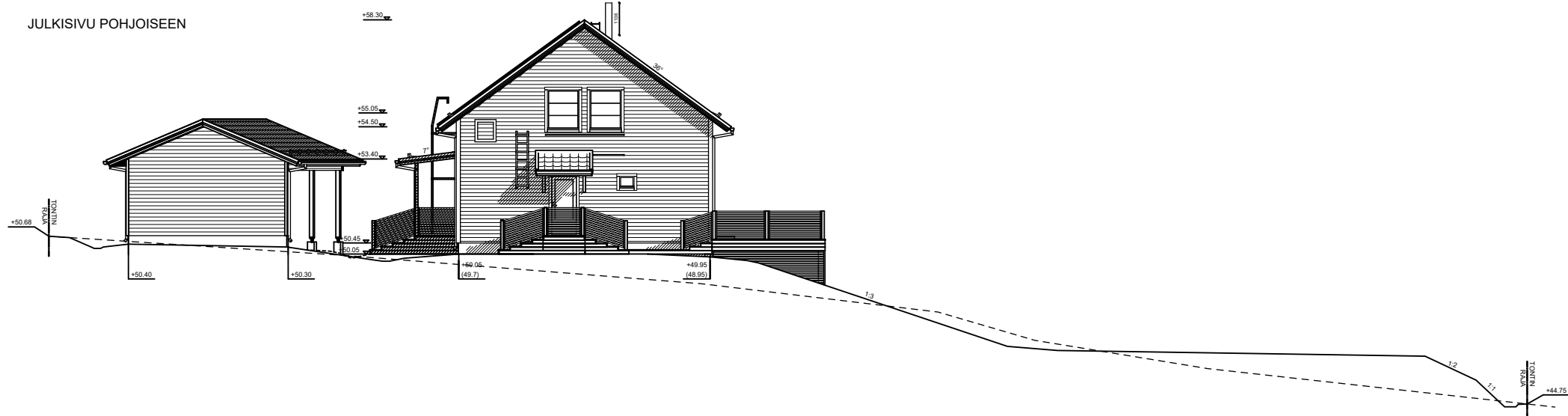
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN



POIKKEAMISET KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

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

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

K.O.SA Korso/Vallinoja	KORTTELITILA 1102	TONTTI/N:o 217-M501	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSLOMENPIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS NO	
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE OKT Närhtie 12 a Närhtie 12 a 01450 Vantaa	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ JULKISIVUPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:100	
SUUNNITTELIJAN NIMI, PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS Muurametalot Plan olet kotona. Vapaudenkatu 60, 40100 JYVÄSKYLÄ 14.05.2025	SUUNN. ALA ARK	TYÖ N:o 2237	PIIR. N:o 3.1
	PIIRITÄJÄ Juha Parviainen RI (AMK)		MUUTOS

Naapurilausunto

Asia: Närhitie 12 a rakennuslupahakemus, Vantaa

Lausunnon antaja: N[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 Närhitie 12 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 Närhitie 12 a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirroksen (Närhitie 12 naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT Närhitie 12 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 rakentamislupavasta) 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 Närhitie 12 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 Närhitie 12 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. Närhitie 12 a:n yläpuolella on Närhitie 12B ja alapuolella Närhitie 10 tontti, joka laskee noin 2 metriä Närhitie 12 a:n rajalta rajalle. Rakennukset on sijoitettu tontilla etupihalle. Omakotitalo sijaitsee neljän metrin etäisyydeltä 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. vastaisella rajalla Närhitie 12 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 rajaa vasten olevat korotukset ovat nurmipäälysteiset ja ne on luiskattu. Tukimuureja ei ole piirretty kuvaan. Kahden talon autokatos on sijoitettu Närhitie 12B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää Närhitie 12 a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron.

Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksesta havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, Närhitie 12B ja 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 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 Närhitie 12 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 (Närhitie 12 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. Närhitie 12 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 valuntariskiä 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:

- lisäraja-aikeiden esittämistä kiinteistöjen Närhitie 12 a 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. Närhitie 12 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. Närhitie 12 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

Närhitie 12 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 [REDACTED] 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 [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 Närhitie 12 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 Närhitie 12 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 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. Lumenläjitysalue sijoitettu lähelle [REDACTED] 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 viivytyssäiliön ylivuoto kohdistuu alamäkeen Närhitie 10 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 näkömähaitta

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
	Kukkula
	Pieni kumpare
	Pieni suppa, suppa
	Kuoppa, muurahaispesä
	Jyrkänte
	Kivi, iso kivi
	Louhikko
	Avokallio
	Lammikko
	Puro tai oja
	Suo, soistuva maa
	Kaivo, lähde
	Nurmikko
	Avoim 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

Ratamerkinntät



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

Närhitie 12

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Käsittelyssä
Kiinteistötunnus 92-404-2-217	Hakemus jätetty 31.10.2024
Asiointitunnus: LP-092-2024-05505	Käsittelijä Zukale Kai
Hankkeen osoite Närhitie 12	Hakija [REDACTED]
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 1250m ²
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 [REDACTED]	[REDACTED] 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

Rakennuspaikka sijaitsee maakuntakaavan tai yleiskaavan virkistysalueella Ei
Vaiuttaa 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 ■	Sukunimi ■
--------------	---------------

Postitus

Katuosoite ■	Postinumero ■
Postitoimipaikka ■	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 92-404-2-217-M0501
Kiinteistön osoite Närhitie 12
Hakijat

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 ^{2/3} Kerrosalan lisäksi saa rakentaa 40 k-m² taloustilaa. Rakennuspaikka on 1251 m² suuruinen määräala tilasta 404-2-217.
- 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 92-404-2-217 muodostetulle määräalalle. Tilan 92-404-2-217 pinta-ala on 2645 m² ja sille sijaitsee vuonna 1977 valmistunut 122 k-m²:n suuruinen 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 suuruinen 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 ohjeellisina. 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 404-2-217 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 lohkomalla.

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 kestävä 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
Päätätjä

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:

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki
Käyntiosoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Avoimna 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	92-404-2-8
Kiinteistön osoite	Närhitie 12a
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	<p>Kerrosalaan sisältyy 5 kem2 (3 %) ulkoseinän (yli 250 mm) paksuudesta johtuvaa kerrosalaa RakL 9 §.</p> <p>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 yksiasuntainen erillispientalo. Hankkeeseen liittyvälle ja liitetulle poikkeamispäätökselle LP-092-2024-05505 on kirjattu 17.3 -25 Hallintolain 51 § mukaisesti korjaus I u2/3.</p> <p>Poiketaan esteettömyysmääräyksistä invaluisikan/nostimen osalta. Se tehdään varauksena, jotta pihan käytettävyys paranee.</p> <p>Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoineen.</p>
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 92-404-2-205 omistajat ovat huomauttaneet lupahakemuksen johdosta seuraavaa:

Naapurilausunto Asia: Närhitie 12 a rakennuslupahakemus, Vantaa Lausunnon antaja: [REDACTED] 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 Närhitie 12 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 Närhitie 12 a:n rajan suuntaisesti, jolloin piharakennus on purettu. Arvio perustuu rakennuslupahakemuksen asema- ja julkisivupiirrookseen (Närhitie 12 naapurikuulemiskuvat), hulevesisuunnitelmaan (OKT Närhitie 12 a PKP-1asema-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. Terrassin korkeus > 0,5 m korotetulla pihalla (4 m rajasta) Rakennusjärjestys §21a Rakennusjärjestys §15 Terrassi 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 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 Närhitie 12 a -rakennushanke sisältää ratkaisuja, jotka poikkeavat asemakaavan 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, täyttäväkö nykyinen ratkaisu haitattomuusvaatimukset ja onko hankkeelle tosiasiallisesti tarvittu poikkeuslupa.

3. Naapurikuulemiskuvien ja hulevesisuunnitelman luonnehdinta
- Naapurikuulemiskuvista on havaittavissa, että Närhitie 12 a tontin etupiha nousee Närhitietä kohti ja takapiha rajoittuu kosteaan korpimetsään, joka lähtee nousemaan mäelle noin 50 metrin päästä rajasta. Etu- ja takapihan korkeusero on noin 5 metriä. Närhitie 12 a:n yläpuolella on Närhitie 12B 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 Närhitie 12 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 aiкуiset 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 Närhitie 12B:n puolelle pihaa. Autotallin korko on +50,30–+50,45. Tässä suunnitelmassa autotalliin ajattavuus määrittää Närhitie 12 a etupihalle sijoitettujen rakennusten peruskoron. Hulevesisuunnitelmasta puuttuvat selostus, suurin osa laskelmista ja rakennekuvat. Piirroksesta havaitaan, että hulevedet johdetaan rajaan kiinni sijoitettujen hulevesipainanteita pitkin etupihalta, Närhitie 12B ja [REDACTED] puolelta takarajan läheisyydessä sijaitsevaan hulevesien viivytysäiliöön (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 lumenlähjityspaikoista 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 Närhitie 12 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 (Närhitie 12 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. Närhitie 12 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 valuntariskiä alaspäin Närhitie 10 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 Närhitie 12 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. Närhitie 12 a terassilta on suora yläviihosta tuleva näköyhteys suoraan [REDACTED] tulevalle oleskelupihalle. Tällaista näkymähaittaa eivät rakennusjärjestyksessä esitetyt tavanomaiset yksityisyyttä lisäävät piharakennuskeinot 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. Närhitie 12 a:n terassin yläviihosta 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 näkymähaitta-arviota.

6. Hulevesien hallinta ja purkureitti Närhitie 12 a:n vesiä johdetaan rajalle ja osittain [REDACTED] tontin suuntaan, mikä muuttaa luonnollista vedenjuoksua ja lisää tulvariskiä. Imeytys ja viivytyksellä 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 tasamaatonntti, joka on korotettu terassilta takapihan rajalle noin 1,6–2 metriä, muuttaa luonnolliset pintavesien virtausuunnat. Asemapiirroksessa lumenlajitusalue on esitetty [REDACTED] rajan läheisyyteen, mikä lisää routa- ja sulamisvesiriskiä. Yleiskaavan hulevesiperiaatteet edellyttävät, että rakentaminen sopeutetaan luonnonvesien virtausolosuhteisiin ja muuttuvaan ilmastoon. Lisäksi rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lumenlajitus 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 Närhitie 12 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 terrasin 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 Närhitie 12 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 viivytyssäiliön 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 jäätymisen ja routiminen heikentävät ajoväylän kestävyttä. • 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 terrasin korkeus sekä näkymähaitta Omakotitalo on sijoitettu 4 metrin etäisyydelle rajasta ja terrasin 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.

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 — Närhitie 12 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 olemaa 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] ja 12B) 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 092-404-0002-0217 rajasta.

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

Hulevesien viivytyssäiliöstä johdetaan ylivuotoputki kiinteistöjen 404-2-332 ja 92-404-2-8 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 liitetyyppinä "Porausraportti" Lupapisteen 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 poikkeusluvan myöntää Riistakeskus.

Käsittelijä
Päätätjä

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 puolelta 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 liitteinen 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:	92-404-2-205	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 rasisitustodistukselta.

Rekisteriyksikön pinta-alatiedoissa voi olla epätarkkuuksia.
Rekisteritiedoista katso tarkemmin www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot.



Naapurien kuuleminen

(MRL 173 §, MRA 86 §)

- Poikkeamislupaan
 Suunnittelutarveratkaisuun

HAKIJAN NIMI

Etunimi

██████████

Sukunimi

██████████

RAKENNUSPAIKKA

Kaupunki	Kaupunginosa	Korttelin nro	Tontin nro
Vantaa	Vallinoja	1102	92-404-2-217

Osoite	Postinumero ja -toimipaikka
Närhitie 12	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/varastorakennus/liikerakennus	-	
Rivitalo	-			Talousrakennus (autotalli)	1	
Kerrostalo	-			Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa)		

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

92-404-2-180

Ilmoitamme, että olemme nähneet hake-
muksen mukaisen asemapiirroksen.

- Huomautan seitsemän (7) päivän
kuluessa
- Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404-2-180

Ilmoitamme, että olemme nähneet hake-
muksen mukaisen asemapiirroksen.

- Huomautan seitsemän (7) päivän
kuluessa
- Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404-2-205

17.10.2024

Ilmoitamme, että olemme nähneet hake-
muksen mukaisen asemapiirroksen.

- Huomautan seitsemän (7) päivän
kuluessa
- Ei huomautettavaa

Omistajan/haltijan allekirjoitus

[REDACTED]

Nimenselvennys

[REDACTED]

Kiinteistötunnus Päivämäärä

92-404-2-205

Ilmoitamme, että olemme nähneet hake-
muksen 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 Närhitie 12 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 naapurikuulemisten yhteydessä, että kiinteistöltä 92-404-2-205 [REDACTED] on menehtynyt alkuvuodesta tänä vuonna.

Miten toimimme tässä tilanteessa?

Miten toimimaan kun kiinteistön 92-404-2-332 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 pohjapiirroksessa 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

Lähtettäjä: [REDACTED]

Lähetetty: sunnuntai 29. syyskuuta 2024 11.21

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

Aihe: Tuleva poikkeamislupahakemus Närhitie 12 Vantaa.

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

Hei,

Olemme tehneet esisopimuksen Närhitie 12, Vantaa 404-2-217 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.

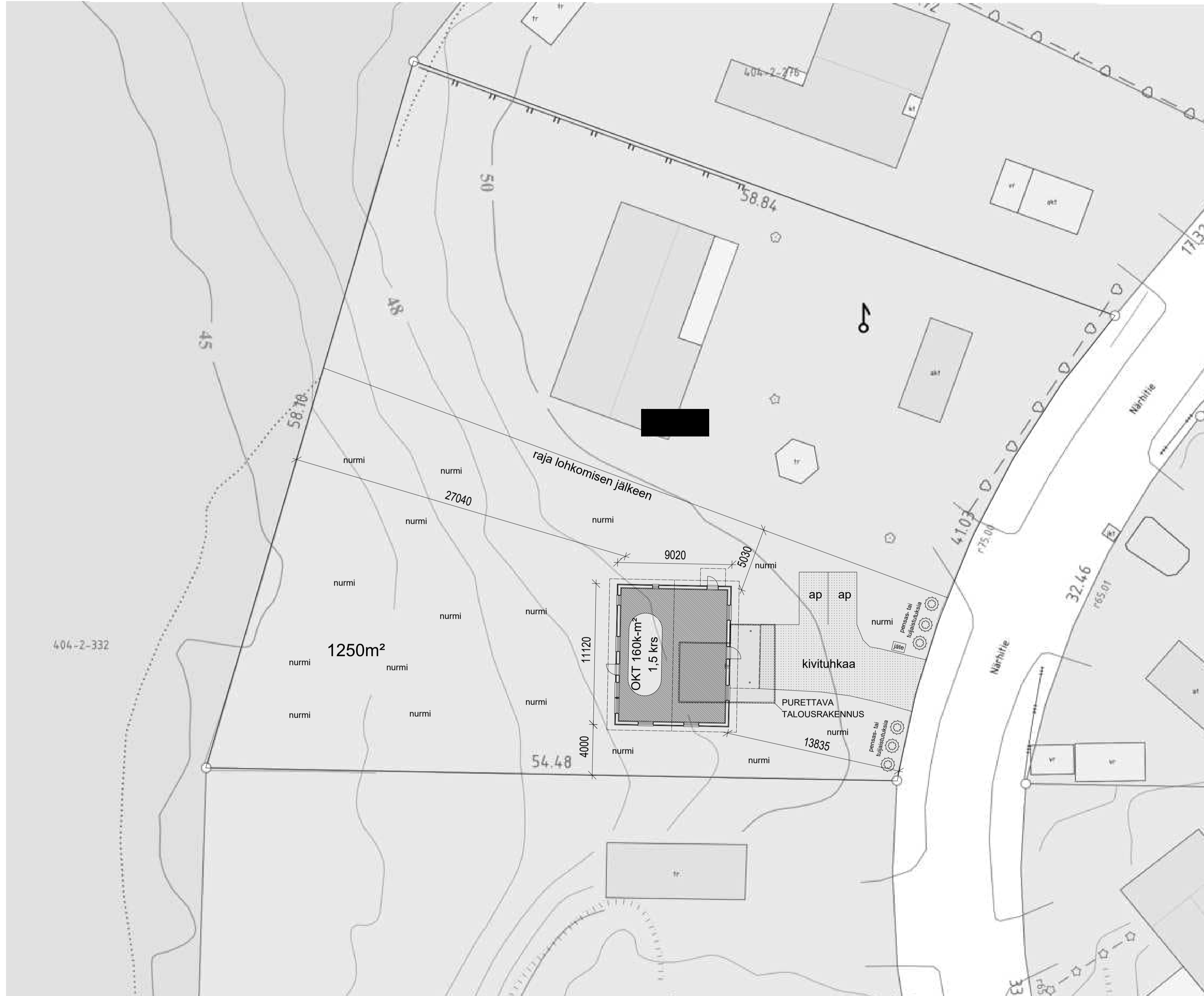
Miten Vantaan kaupunki määrittelee 1,5krn talon? Ohessa yksi mahdollinen pohjapiirros tulevaksi kodiksi. Lämmitysmuotona maalämpö.

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,

[Redacted signature]



Kaupunkikartta, ©Vantaan kaupunki

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

NEUVONTAPYYNTÖ

Ennen varsinaisen lupahakemuksen jättämistä rakennusvalvontaan ollaan yhteydessä Lupapisteen neuvontapyyntötoiminnon kautta. Neuvontapyyntöön 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:
<input type="text"/>	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?hakuheito=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 karttamyyntistä
<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-ainaselvitys 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**
 - Maanalaiden johtojen sijaintikartta, toimenpiteen alle kirjataan energiakaivojen laskennallinen osuus tehontarpeesta ja mahdollinen lisälämmitysjärjestelmä
- Akustiikan suunnittelun ja toteutuksen perusteet -asiakirja**
<https://toptenrava.fi/doc/lomakkeet/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**
 - Viranomaisen tiedottaa naapurit
 - Hakija tiedottaa naapurit itse (naapurin puhelinnumero ja sähköposti on ilmoitettava)
 - Naapurikuulemisaineisto: pääpiirustuksista asemapiirros ja julkisivupiirustukset, yhdistelmäjul-
kisivu vähintään katujulkisivusta naapurirakennuksineen (korkoasemat), tarvittaessa olennaiset
maastoleikkaukset osoittava leikkauspiirustus (tukimuurit ja maastonmuodot) yhtenä A3-ko-
koon tulostettavana tiedostona
- Naapurin suostumus**
 - Hakija toimittaa
 - Voidaan hakea vasta kun naapurikuulemisaineisto ja esitetty suunnitelma on hyväksytty

 **TYHJENNÄ LOMAKE**

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.

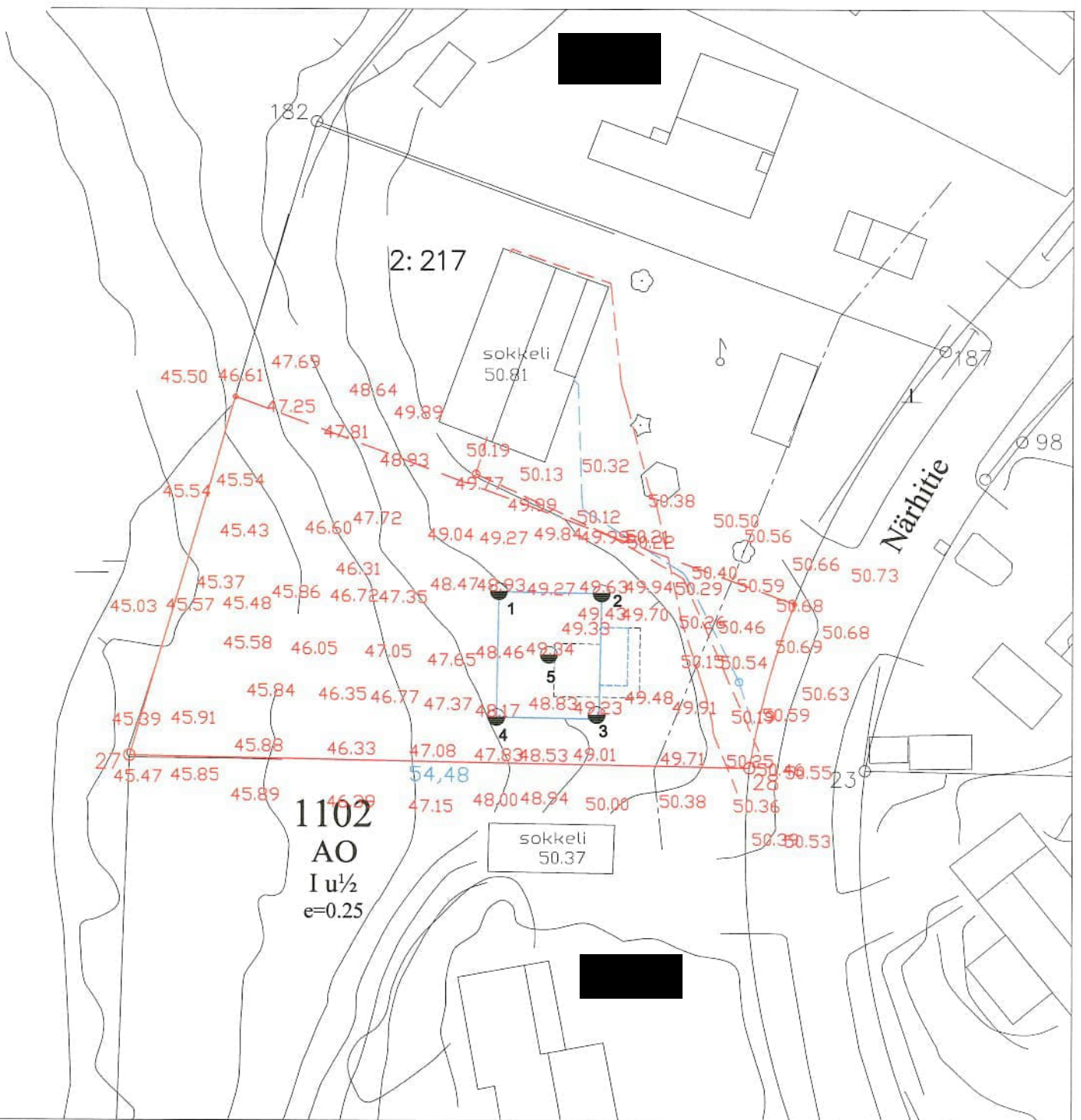
Viranomaisen tekee naapurinkuulemiset.

Hulevesisuunnitelma esitetään asemapiirrustuksen yhteydessä.

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

➤ LÄHETÄ

✕ TYHJENNÄ LOMAKE



Kaupunginosa 88.VALLINOJA	Kartteli 1102	Tontti 2:217ma	
Rakennustöimenpide UUDISRAKENNUS			
Rakennuskohteen nimi ja osoite Koistinen Närhitie 12a 01450 VANTAA			Piirustustalaja TYÖPIIRUSTUS Piirustuksen sisältö KAIRAUSPISTEET
Suunnittelija T M T <small>Tuusulan Maaperätutkimus Oy</small>			Juoks.no Mittakaavat 1:500
Pvm			Koordinaatit ETRS-GK25 N2000
Suunnittelualue, työn numero GEO			







Lausunto

Närhitie 12a

Asiointikunta Vantaa	Hakemuksen vaihe Täydennettävänä
Kiinteistötunnus 92-404-2-8	Hakemus jätetty 03.05.2025
Asiointitunnus LP-092-2025-00818	Käsittelijä Kivikoski Pasi
Hankkeen osoite Närhitie 12a	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 * Korttelin nro/tilan nimi * Tontin nro/tilan RN:o *
 Vallinoja 1102 92-404-2-8

Osoite * Postinumero ja -toimipaikka *
 Närhitie 12 A 01450 Vantaa

2. RAKENNUSHANKKEESEEN RYHTYVÄ

Nimi * Puhelin virka-aikana *
 [REDACTED] [REDACTED]

Osoite * Postinumero ja -toimipaikka *
 [REDACTED] [REDACTED]

3. TOIMENPIDE

Lupa *
 Rakennuslupa Toimenpidelupa Maisematyö lupa Purkamislupa

Toimenpide *
 Uusi rakennus Lisärakennus tai laajennus Korjaus tai muutostyö Käyttötarkoituksen muutos

Rakennusten käyttötarkoitus *

011 Yhden asunnon talot

Rakennusten lukumäärä * Kerrosluku * Kerrosala * m²
 1 2 160

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 404-2-332 ja 92-404-2-8 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

92-404-2-332

7. PÄIVÄYS JA NAAPURIN ALLEKIRJOITUS

Päiväys *

22/9/25

Nimenselvennys *

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 *

92-404-2-217-M501

Osoite *

Närhitie 12 A

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

Kerrosluku *

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)

Talusrakennus 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 KIIINTEISTÖ

Kaupunginosa/kylä *

Korttelin nro/tilan nimi *

Tontin nro/tilan RN:o *

Vallinoja

1102

92-404-2-217

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 kuulemista on oltava yhteydessä rakennusvalvontaan, jossa arvion kuulemisen tarpeesta ja laajuudesta tekee luvan käsittelijä. Suunnitelmillla, hankkeen kuvauksella ja naapurinkuulemiskoosteella on oltava lupakäsittelijän hyväksyntä ennen kuulemista. 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 92-404-2-8 naapureille

Kiinteistön omistaja hakee rakennuslupaa Vantaan kaupungin 88 (Vallinoja) kaupunginosassa sijaitsevalla kiinteistöllä 92-404-2-8.

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

**HSY**

Kiinteistö	Katuosoite Närhitie 12 A 01450 VANTAA	Kiinteistötunnus 92-404-2-217-M0501
		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.

Paineviemäriellä 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 92-404-2-217 on käyttöpaikka 116541, jonka liittymien käytöstä/käytöstä poistosta aiheutuvista kustannuksista ja vanhan liittymis- ja käyttösopimuksen 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
-------------------------------	---------------------------------




VANTAAN KAUPUNGIN HULEVESIEN HALLINNAN TOIMINTAMALLI

Perustietoa suunnittelijoille
ja rakentajille







Julkaisija Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kuntatekniikan keskus

Toimittajat Vantaan kaupunki, Marika Orava ja Elina Lehikoinen
Ulla-Maija Rimpiläinen, Sonja Semeri ja Ulla Loukkaanhuhta

Taitto Vantaan kaupunki, Elina Lehikoinen

Piirustukset Vantaan kaupunki, Elina Lehikoinen
Muut piirustukset, tekijä erikseen mainittu

Valokuvat Vantaan kaupunki
Muut valokuvat, kuvaaja erikseen mainittu

Kuntek, tammikuu 2014



SISÄLLYSLUETTELO

KÄSITTEET.....	1	6. YHTEYSTIEDOT.....	27
1. JOHDANTO.....	5	LISÄTIETOA.....	28
2. HULEVESIEN HALLINNANTARVE.....	6	LIITTEET.....	30
3. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET.....	8	LIITE 1: Hulevesien hallinnan suunnittelu- ja rakennusprosessit Vantaalla.....	30
4. HULEVESIEN HALLINNAN MENETELMÄT.....	10	LIITE 2: Hulevesiselvityksen ja -suunnitelmien laadinta.....	36
4.1. Hulevesien hallinta vesien synty paikalla.....	10	LIITE 3: Hulevesiselvityksen ja suunnitelman sisältö.....	40
4.1.1. Hulevesien luonnonmukainen käsittely.....	10	LIITE 4: MITOITUSOHJE, kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet.....	42
4.1.2. Hulevesien muodostumisen vähentäminen.....	11	LIITE 5: MITOITUSOHJE, asuntoalueet.....	44
4.1.3. Viherkatot ja vesivarastot.....	12	LIITE 6: MITOITUSOHJE, liikennealueet.....	46
4.1.4. Imeyttäminen.....	13		
4.1.5. Viivyttäminen.....	13		
4.2. Esikäsittely.....	13		
4.2.1. Esimerkkinä Tikkurilantien biosuodatus/painannesuodatus.....	14		
4.3. Kasvillisuuden merkitys.....	15		
4.4. Suurten hulevesimäärien hallinta.....	17		
4.5. Kompensaatio.....	17		
4.6. Vantaan hulevesikohteita.....	18		
5. HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN.....	19		
5.1. Alueelliset lähtötiedot.....	19		
5.2. Hulevedet alueiden käytön suunnittelussa.....	20		
5.3. Hulevedet tontin käytön suunnittelussa.....	21		
5.3.1. Tontin suunnittelun lähtökohtia.....	21		
5.3.2. Rakennuslupa.....	21		
5.3.3. Työmaa.....	22		
5.4. Suunnitteluperiaatteet.....	23		
5.5. Suunnittelijoiden pätevyys.....	23		
5.6. Hulevesijärjestelmän mitoitus.....	24		
5.7. Kivistön asuatomessualueen huleveden hallinta.....	25		

KÄSITTEET

Taulukkoon 1 on koottu käsitteitä, joita käytetään tässä toimintamallissa sekä lisäksi käsitteitä, jotka ovat muuten kiinteässä yhteydessä hulevesien hallinnassa käytettyihin termeihin. Lisää käsitteitä löytyy Kuntaliiton Hulevesioppaasta.

Taulukko 1. Hulevesien hallinnassa käytetyt termit

Alivalunta (mm)	Tietyn ajanjakson pienin valunta.
Alivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson pienin virtaama.
Avo-oja	Maahan kaivettu peittämätön uoma, joka kuivattaa tai kastellee tietyn maa-alueen, sekä johtaa myös muuta vettä.
Avopainanne	Rakennettu avoin, loivareunainen ja yleensä kasvipeitteinen hulevesien johtamisrakenne.
Avouoma	Veden avoin kulkureitti.
Biosuodatus	Veden suodattuminen ja puhdistuminen orgaanisessa maakerroksessa.
Erillisviemäröinti	Putkijärjestelmä, jossa jätevedet ja hulevedet johdetaan erillään toisistaan.
Eroosio	Kallioperän, maaperän ja maa-aineksen kuluminen tuulen, veden tai muun mekaanisen kuluttavan tekijän vaikutuksesta.
Huleveden imeytysrakenne	Järjestelmä, joka edistää huleveden suodattumista ja imeytymistä maakerrosten läpi maaperään.

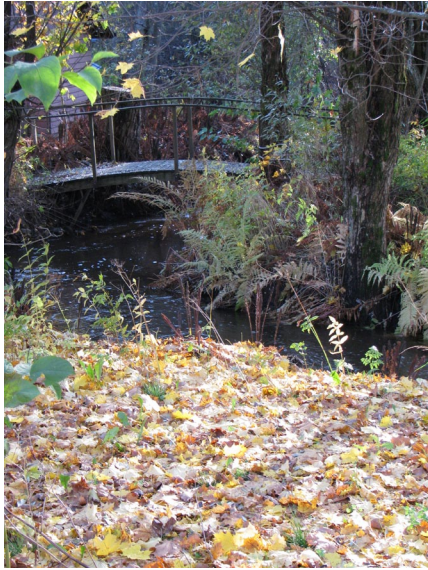
Huleveden käsittely	Hulevesien laadun parantaminen. Esimerkiksi kiintoaineen sekä ympäristöä likaavien aineiden, kuten ravinteiden ja katu- ja pysäköintialueilta kertyvien öljyjen, poistaminen hulevesistä.
Hulevesi	Maan pinnoilta, rakennuksen katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta poisjohdettava sade- tai sulamisvesi sekä salaojavedet.
Hulevesiallas	Hulevesien varastoimiseen, viivyttämiseen ja/tai laskeuttamiseen käytetty tai rakennettu allas.
Hulevesien hallinta	Hulevesien kertymiseen vaikuttavat ja niiden johtamiseen sekä käsittelyyn liittyvät toimenpiteet.
Hulevesijärjestelmä	Hulevesien hallintaan tarkoitettujen rakenteiden kokonaisuus.
Hulevesikaivo	Hulevesien kokoamiseen tarkoitettu kaivo, jossa voi olla ritiläkansi ja/tai lietepesä.
Hulevesikosteikko	Vesirakenne, joka toimii hulevesien kerääjänä, viivyttäjänä ja puhdistajana sekä usein maisemallisena aiheena.

Hulevesipuutarha, sadepuutarha	Kasvipeitteinen painanne, jonne hulevedet johdetaan. Vesi pidättyy ja puhdistuu kulkiessaan suodattavan maakerroksen läpi. Lopuksi vesi imeytyy maaperään tai johdetaan hulevesijärjestelmään.
Hulevesistrategia – tai ohjelma	Päämäärät, keinot ja linjaukset hulevesien hallinnan järjestämisessä.
Hulevesiverkosto	Verkosto, johon johdetaan hulevesiä ja perustusten kuivatusvesiä. Huleverkostoon kuuluvat hulevesikaivot, putkiviemärit, avouomat sekä mahdolliset pumppaamot.
Hulevesiviemäri	Viemäri, joka on tarkoitettu pelkästään hulevesien johtamiseen.
Imeytyskaivanto	Rakenne, jossa hulevedet viipyvät ennen imeytymistä. Vesi varastoituu täytemateriaalin huokostilavuuteen (yli 30 %).
Imeytyskenttä	Huleveden imeytykseen rakennettu laajahko alue.
Imeytyspainanne	Ympäristöään alempana oleva, yleensä kasvillisuuden peittämä alue tai loivaluiskainen oja, joka on normaalisti kuiva ja johon hulevesi voi väliaikaisesti kertyä ja imeytyä maaperään lyhyessä ajassa.
Keskivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson keskimääräinen virtaama.
Luonnonmukainen hulevesien hallinta	Luonnon omien veden kiertoon ja veden laatuun vaikuttavien tekijöiden hyödyntäminen ja tukeminen hulevesien hallinnassa.
Läpäisemätön pinta	Tiivis pinta, joka estää huleveden imeytymisen maaperään ja lisää pintavaluntaa.
Läpäisevä pinta	Huokoinen pintamateriaali, missä hulevesien imeytymistä tapahtuu.
Maavesi	Maaperässä pohjaveden yläpuolisessa vyöhykkeessä sitoutuneena ja vapaana oleva vesi.
Mitoitussade (l/(s·ha))	Mitoitussade määritetään valuma-alueen kertymisajan (mitoitussateen kesto), todennäköisyyden (toistuvuuden) ja rankkuuden/sademäärän avulla. Rakenteen mitoitussadetta suurempi sade saattaa aiheuttaa tulvimista.
Mitoitustapahtuma	Mitoituksen lähtökohta, jonka tulisi perustua mieluiten paikallisiin sadetilastoihin ja jossa on syytä ottaa huomioon myös yksittäisten tapahtumien välisen keskimääräisen kuivan ajan pituus, jotta rakenteet ehtivät riittävästi tyhjentyä ennen seuraavaa tapahtumaa.

Painanne	Ympäröivää maanpintaa alempi maaston kohta.														
Painennesuodatus	Vesi kertyy painanteeseen, josta se suotautuu johtavan kerroksen läpi salaojaan.														
Pidättyminen	Valuma-alueelta purkautuvan huleveden varastoituminen, esimerkiksi kasvualustaan.														
Pidätysallas	Huleveden pidättämiseen tarkoitettu allas, jossa on pysyvästi vettä.														
Pienvedet, virtavedet	Ojat, purot, norot, lammet ja lähteet.														
Pintavalunta (mm)	Maan pinnalta valuva sadannan osa.														
Pintavalutus	Hulevesien käsittelymenetelmä, jossa hulevesiä valutetaan kaltevaa kasvipeitteistä maastoa hyödyntäen.														
Purkureitti	Kaavassa osoitettu tai muuten tarkoitukseen varattu luonnon-tilainen tai rakennettu reitti, joka mahdollistaa hulevesien johtamisen vesistöön tai muuhun tarkoitukseen soveltuvaan paikkaan mahdollisimman vähäistä häiriötä aiheuttaen.														
Rankkasade	Sade, joka on kyseiselle alueelle poikkeuksellinen. Ilmatieteen laitoksen määrittelemät rankkasateet sateen keston ja sademäärän avulla maan etelä- ja keskiosissa: <table border="1" data-bbox="1464 836 1852 1123"> <thead> <tr> <th>Aika</th> <th>Sademäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 min</td> <td>2,5 mm</td> </tr> <tr> <td>30 min</td> <td>5,5 mm</td> </tr> <tr> <td>60 min</td> <td>7,5 mm</td> </tr> <tr> <td>4 h</td> <td>10 mm</td> </tr> <tr> <td>14 h</td> <td>15 mm</td> </tr> <tr> <td>24 h</td> <td>20 mm</td> </tr> </tbody> </table>	Aika	Sademäärä	5 min	2,5 mm	30 min	5,5 mm	60 min	7,5 mm	4 h	10 mm	14 h	15 mm	24 h	20 mm
Aika	Sademäärä														
5 min	2,5 mm														
30 min	5,5 mm														
60 min	7,5 mm														
4 h	10 mm														
14 h	15 mm														
24 h	20 mm														
Sadanta, sademäärä (mm)	Tietylle alueelle tietynä ajanjaksona sataneen vesimäärän paksaus.														
Sadesumma (mm)	Tietynä ajanjaksona sataneen vesimäärän määrä vesipatsaana.														
Sadetapahtuma	Yhtäjaksoinen sadanta, jota edeltää ja seuraa kuiva jakso, joka voi olla kestoltaan muutamasta tunnista useisiin viikkoihin.														

Sateen rankkuus (intensiiteetti) (mm/min, l/(s·ha))	Tietyn aikavälin, esimerkiksi tunnin tai minuutin, keskimääräinen sadanta.
Sateen kesto	Ajanjakso sateen alkamisesta sen päättymiseen tai ajanjakso, jonka aikana sitä havainnoidaan.
Sekaviemäröinti	Putkijärjestelmä, jossa sekä jätevedet että hulevedet johdetaan samassa viemärissä. Järjestelmä on mitoitettu molemmille vesille ja mitoitussadetta suurempi sade aiheuttaa tulvimista.
Sulanta (mm)	Sen vesikerroksen paksuus, joka tietyssä ajassa vapautuu lumipeitteestä.
Taajamatulva	Taajamatulva syntyy, kun vettä kasautuu kaduille ja pihaille tai muille alueille, mistä se purkautuu hallitsemattomasti aiheuttaen vahinkoja.
Tehoisa sadanta (mm)	Sadannan välitöntä valuntaa muodostava osa, joka jää jäljelle, kun kokonaissadannasta poistetaan häviöt eli haihdunta, imeytyminen, interseptio ja painannesäilyntä.
Tulvareitti	Maanpinnalla oleva huleveden virtausreitti, johon hulevedet johdetaan hallitusti silloin, kun hulevesijärjestelmän kapasiteetti ylittyy.
Tulvariski	Tulvan todennäköisyyden ja tulvasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen yhdistelmä. (riski = tulvan todennäköisyys · mahdollinen vahinko)
Tulvauoma	Luonnollinen tai keinotekoinen uoma, jossa vesi virtaa tai virtautetaan tulvan aikana.
Valuma (mm/ha, l/(s · km ²))	Alueelta aikayksikössä purkautuva vesimäärä pinta-alayksikköä kohden.
Valuma-alue	Maaston korkeimpien kohtien (vedenjakajien) rajaama alue, jolta vedet virtaavat samaan puroon, jokeen, järveen tai mereen. Taajamissa hulevesiverkostolla on voitu muuttaa valuma-alueiden rajoja maaston muodoista poikkeaviksi.
Valuntakerroin	Suhdeluku, joka kuvaa valuma-alueelta pintavaluntana välittömästi purkautuvan veden osuuden alueelle satavasta konaisvesimäärästä erilaisten häviöiden, kuten haihtumisen, pintavarastoitumisen, imeytymisen ja pidättymisen, jälkeen.
Valuntatapahtuma	Valuntatapahtuma alkaa, kun pintavalunta alkaa tai tietyn raja-arvon määrittävä sadanta on tapahtunut, ja loppuu, kun pintavalunta loppuu tai tietty raja-arvo alitetaan.

Vesihuolto	Vedenhankinta eli veden johtaminen, käsittely ja toimitaminen talousvetenä käytettäväksi sekä viemäröinti eli jäteveden, huleveden ja perustusten kuivatusveden poisjohtaminen ja käsittely.
Vesistö	Luonnollinen tai keinotekoinen sisävesialue lukuun ottamatta ojaa, noroa ja sellaista vesiuomaa, jossa ei jatkuvasti virtaa vettä eikä runsasvetisimpänäkin aikana ei ole riittävästi vettä veneellä kulkua tai uiton toimittamista varten. Se ei myöskään tarkoita lähdettä, kaivoa ja muuta vedenottamoa, vesisäiliötä tai tekolammikkoa.
Viemäritulva	Tulva, joka syntyy sen jälkeen, kun viemärin padotuskorkeus ylittyy.
Viivyttäminen, viivytytys	Pintavalunnan jakaminen pitkälle ajanjaksolle.
Virtaama (l/s)	Uoman poikkileikkauksen läpi kulkevan vesimäärän tilavuus tietyssä ajanjaksossa.
Viivytyksallas	Huleveden viivyttämiseen tarkoitettu allas, jossa on vettä vain osan aikaa.
Ylivirtaama (l/s)	Tietyn ajanjakson suurin virtaama.



1. JOHDANTO

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli on koottu ohjeeksi Vantaalla rakentaville ja rakentamista ohjauville henkilöille. Toimintamalli ohjaa suunnittelua ja rakentamista vuonna 2009 hyväksytyssä Vantaan hulevesiohjelmassa linjattujen periaatteiden mukaisesti.

Vantaan kaupunki on sitoutunut kestävän kehityksen vaalimiseen ja ympäristövastuun kantamiseen. Vantaan kaupungin ympäristöohjelmassa 2013-2016 sekä ilmastonmuutokseen varautumisen ja sopeutumisen ohjelmissa hulevesien hallinta on merkittävässä roolissa. Huleveden muodostumisen vähentämisellä ja hajautetulla vesien hallinnalla pyritään mm. vähentämään tulevaisuuden tulvahaittoja ja -vahinkoja.

Hulevesien kokonaisvaltainen hallinta edellyttää monialaista ja laajaa asiantuntemusta. Tämän toimintamallin kirjoittamiseen, kommentoimiseen ja muokkaamiseen ovat osallistuneet useat tahot erityisesti Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan hulevesityöryhmästä.

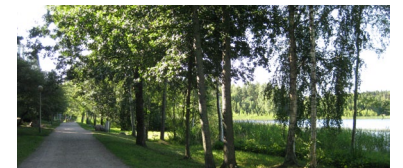
Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettava sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.

Tämä hulevesien hallinnan toimintamalli koskee kaikkia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita Vantaan kaupungin alueella. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Tarkempia ohjeita huleveden hallintasuunnitelmien sisällöstä, hulevesien käsittelyvaatimuksista ja huleveden hallinnan mitoituksista annetaan erillisissä ohjeissa, jotka löytyvät liitteinä toimintamallin lopusta. Tähän ohjeeseen ei ole kirjattu yksityiskohtaisia eri rakenteiden suunnittelu- ja mitoitusohjeita, sillä niihin voi perehtyä Kuntaliiton julkaisemassa Hulevesioppaassa.

Pääsääntöisesti toimintamalli koskee liike-, teollisuus-, julkis-, ja asuinkerrostalorakennuksia, joiden tonteille hulevesiä muodostuu runsaasti vähäisen imeytuspinta-alan vuoksi. Liike-, teollisuus- julkis- ja asuinkerrostalorakennukset saattavat rajoittaa suoraan katualueeseen, jolloin hulevesiä ei välttämättä pystytä käsittelemään kiinteistön rajojen sisäpuolella.

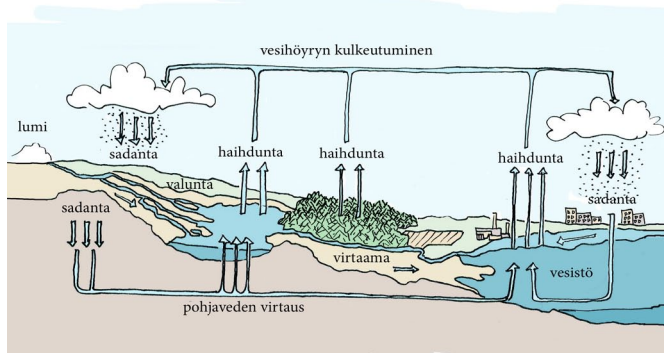
Pientaloalueella on yleensä enemmän vettä läpäiseviä pintoja, jolloin hulevesien käsittely voidaan toteuttaa helpommin. Pientaloalueen vaikutus hulevesien laatuun on vähäisempi kuin liikekiinteistöillä, mutta vaatimuksia on silti sovellettava. Hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan yhtenä tavoitteena on turvallinen ja viihtyisä elinympäristö.



Valokuvat ovat otettu Pähkinärinteen Lammaslammelta kesällä 2013. Lammaslampi kuuluu Pitkäjärven valuma-alueeseen. Lampea on jo pitkään kunnostettu ruoppaamalla ja hapettamalla. Viimeksi lampea on ruopattu keväällä 2001. Näillä toimilla on haluttu parantaa edelleen lammen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

2. HULEVESIEN HALLINNAN TARVE

Kaupunkiympäristössä veden luontainen kiertokulku muuttuu tiiviin rakentamisen, läpäisemättömien pintojen laajuuden ja hulevesien tehokkaan viemäroinnin vuoksi. Alla olevassa kuvassa on esitetty veden luontainen kiertokulku.



Kuva osoittaa veden olomuodon muutoksia sekä kuvaa veden jatkuvaa liikettä vesikehässä. Hulevesien hallinnassa on otettava huomioon veden kaikki olomuodot sekä rakennettava ympäristö mahdollisimman monimuotoiseksi ja luonnonmukaiseksi.

Uusia toimintatapoja hulevesien hallintaan edellyttävät kaupunkirakenteen tiivistyminen, vesistöjen tilan heikkeneminen, ilmastonmuutos, hulevesitulvien yleistyminen sekä EU:n vesipuite- ja tulvadirektiivit ja valmisteilla oleva vesihuoltolain muutos.

Vantaan kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymä Vantaan hulevesiohjelma sisältää hulevesien kokonaisvaltaiseen hallintaan liittyvät tavoitteet, toimenpiteet ja hulevesien käsittelyn prioriteettijärjestyksen. Hulevesiohjelmassa on linjattu, että hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä paikallisesti ja hulevesien luonnonmukainen hallinta otetaan maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi.

Hulevesien hallinta on ensisijaisen tärkeää paljon hulevesiä tuottavissa kohteissa. Näillä alueilla on tyypillisesti tehokkaasti rakennetut tontit, laajat yhtenäiset kattopinnat ja päällystetyt piha- ja liikennealueet. Rakentamisen myötä tonteilta purkautuvat hulevesivirtaamat voivat kasvaa 5...20 -kertaiseksi luonnontilaan tai rakentamista edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna.

Maankäytön tyypistä, toiminnasta tontilla ja liikenteen määrästä riippuen päällystetyiltä pinnoilta huuhtoutuu hulevesien mukana erilaisia haitallisia aineita, jotka välittömästi viemäroityinä päätyvät vastaanottavaan vesistöön. Kasvaneet virtaamat aiheuttavat eroosiota uomissa ja huuhtoutumia muilta virtauspinnoilta. Tämä lisää hulevesien mukana kulkeutuvia ainemääriä ja huonontaa vedenlaatua, mikä heikentää kasvilisyyden, pieneliöiden ja kalojen elinolosuhteita.

Huleveden paikallinen hallinta mahdollistaa veden laadun parantamisen ennen vesistöön johtamista.



Tiiviissä kaupunkiympäristössä päällystettyjen pintojen suuri määrä ja hulevesien tehokas viemärointi äärevöittävät virtaamia ja lisäävät tulvavaaraa erityisesti valuma-alueen alimmilla osilla. Vesien luontaisen maaperään imeytymisen vähentyessä pienilmasto ja maaperä kuivuvat sekä pohjaveden pinta alenee. Samalla maakerrosten kautta vesistöihin purkautuvan veden määrä vähenee, mikä pienentää alivirtaamia ja lisää vesistöjen kuivumista kuivina vuodenaikoina. Maaperästä purkautuva pohjavesi on kesällä pintavettä viileämpää ja sen määrän vähentyessä pintavesien lämpötila nousee. Virtaaman suuret vaihtelut ja veden lämpötilan nousu heikentävät vesistön tilaa monimuotoisena elinympäristönä.

Huleveden luonnonmukainen hallinta mahdollistaa virtaamien hallinnan, pohjaveden imeytymisen ja uomien alivirtaaman säilyttämisen.

Ilmastonmuutoksen ennustetaan lisäävän sateiden rankkuutta tulevaisuudessa, mikä lisää ja pahentaa tulvaongelmia. Hulevesien määrän vähentäminen ja hulevesien hallinta lähellä syntyä paikkaa auttavat varautumaan paheneviin tulvaongelmiin.

Kuvat on otettu vuoden 2004 tulvista eri puolilta Vantaata. Vantaanjoen vesistöalueella tulvat leviävät pääasiassa pelto- ja metsäalueille. Suurimmat tulva-alueet muodostuvat Vantaalla Vantaanjoen ja Keravanjoen varsille. Suurten tulvien aikana Vantaanjoen tulva-alueet ulottuvat Kehä III:n sillalta Vantaan ja Tuusulan rajalle ja Keravanjoella Matarinkoskelta Keravan vankilalle.



3. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET



Hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on edistää kaupungin toimivuutta, kestävästä yhdyskuntarakennetta sekä turvallista ja hyvää ympäristöä. Hulevesiohjelman visiona on, että rakennettavan alueen luontainen vesitasapaino säilyy ja Vantaan vesistöjen ekologinen tila paranee. Hulevesistä ei saa aiheutua haittaa rakennuksille eikä ihmisten terveydelle tai turvallisuudelle.

Ympäristön kannalta kestävin ratkaisu on säädellä hulevesien määrää niin, että veden kierto on rakentamisen jälkeinkin mahdollisimman luonnontilaisen kaltainen.

Hulevesien luonnonmukaisen hallinnan ratkaisut ovat joustavia. Ne toimivat hyvin erilaisissa ja vaihtuvissa tilanteissa, kuten pitkien kuivien kausien, rankkasateiden, jäätyminen ja lumen sulamisen aikana.

Hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti luontaisia maaston muotoja ja kosteikkoja. Rakentamisessa suositetaan maanpäällisiä, kasvillisuuspinntaisia rakenteita, jotka myös puhdistavat hulevesiä.

Valokuva on otettu Korson Ankkalammilta kesällä 2013. Ankkalammet luovat miellyttävän virkistysmahdollisuuden lähialueen asukkaille.

HULEVESIEN HALLINNAN PÄÄTAVOITTEET

0. Vähentää muodostuvien hulevesien määrää**1. Hulevesien laatua ja määrää hallitaan paikallisesti hulevesien synty paikalla**

Rakentamisella ei lisätä tontilta purkautuvia virtaamia tontin rakentamista edeltäneeseen tilaan verrattuna eikä heikennetä ympäristön vesien laatua.

2. Hulevesitulvien hallinta

Hulevesien hallinnalla vähennetään tulvimista ja estetään hulevesistä aiheutuvat tulvavahingot.

3. Pohjaveden määrän ja laadun suojeleminen

Jos maaperä- ja muut olosuhteet sallivat, puhtaat ja tarkoituksenmukaisesti puhdistetut hulevedet imeytetään synty paikkallaan.

4. Vesistönsuojelu ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen

Huleveden hallinta toteutetaan valuma-alueella ennen veden johtamista vesistöön. Hulevesien luonnonmukainen hallinta säilyttää alivirtaamat ja vähentää ylivirtaamia. Samalla uomien eroosio vähenee. Vesistöt ja pienvedet sekä kosteikot säilytetään ensisijaisesti rakentamattomina. Pienvesien kunnossapito ja rakentaminen toteutetaan luonnonmukaisen vesirakentamisen keinoin. Purojen ylityskohdat toteutetaan ensisijaisesti siltoina.

5. Tulevaan kehitykseen varautuminen

Varaudutaan ilmastonmuutoksen ja maankäytön muutosten aiheuttamaan hulevesien määrän kasvuun.



Kuvat on otettu kesällä 2013 Håkansbölen kartanon ympäristöstä Kormuniitynojalta. Håkansbölen ympäristö ja Sotungin laakso ovat kyläkuvallisesti arvokkaita alueita. Näiden väliin jäävä osuus on yleiskaavan merkitty maisemallisesti arvokas alue.

Kormuniitynoja on merkittävä osa Håkansbölen kartanopuistoa ja purouoman viheralueilla kulkevilla osilla on suuri virkistysarvo. Sekä yläjuoksun että alajuoksun virkistysalueilla ulkoilureittejä on linjattu puron varteen.

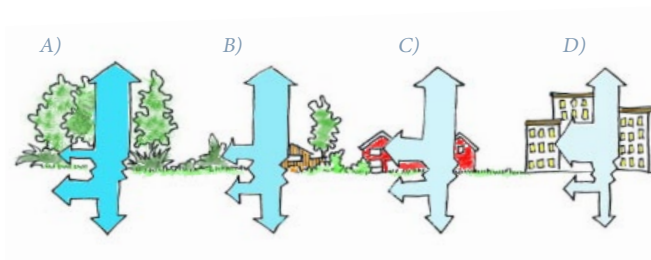
4. HULEVESIEN HALLINNAN MENETELMÄT

4.1. Hulevesien hallinta vesien syntypaikalla

4.1.1. Hulevesien luonnonmukainen käsittely

Hulevesien hallinnan ja hulevesijärjestelmän suunnittelussa noudatetaan hulevesiohjelman mukaista prioriteettijärjestystä. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan luonnonmukaisin menetelmien. Tavoitteena on, että rakentamisella ei lisätä tontilta poistuvia virtaamia verrattuna rakentamista edeltäneeseen tilaan.

Tontin suunnittelussa alue jaetaan pieniin osavaluma-alueisiin, jolloin hulevesiä voidaan käsitellä hajautetusti pieninä yksiköinä. Samalla puhdistamista vaativat vedet pidetään erillään puhtaista hulevesistä, mikä mahdollistaa esimerkiksi pienemmän puhdistusjärjestelmän rakentamisen kuin keskitetyssä järjestelmässä. Päälystetyiltä pinnoilta vedet voidaan ohjata pintavaluntana kasvillisuuspinnoille. Hajautettu käsittely ja vesien kuljettaminen maanpinnalla lisäävät virtaaman viivettä tontilla.



A) Luonnontilainen alue:
 - haihdunta 40 %
 - pintavalunta 10 %
 - pintakerrosvalunta 25 %
 - pohjavesivalunta 25 %

B) 10...20 % läpäisemätöntä pintaa
 - haihdunta 38 %
 - pintavalunta 20 %
 - pintakerrosvalunta 21 %
 - pohjavesivalunta 21 %

C) 30...35 % läpäisemätöntä pintaa
 - haihdunta 35 %
 - pintavalunta 30 %
 - pintakerrosvalunta 20 %
 - pohjavesivalunta 15 %

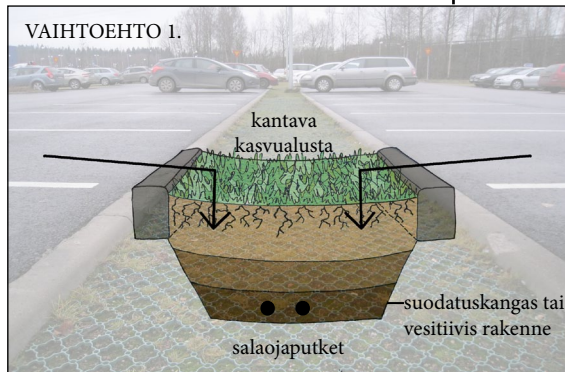
D) 75...100 % läpäisemätöntä pintaa
 - haihdunta 30 %
 - pintavalunta 55 %
 - pintakerrosvalunta 10 %
 - pohjavesivalunta 5 %

Läpäisemättömän pinnan vaikutus haihduntaan, pintavaluntaan, pintakerrosvaluntaan ja pohjavesivaluntaan (muokattu Eskola ja Tahvonnen 2010).

Kuvasta nähdään, että mitä enemmän prosentuaalisesti on läpäisemätöntä pintaa, niin sitä vähemmän hulevettä imeytyy pohjavedeksi ja sitä enemmän hulevettä purkautuu kaduille kaupunki- tai taajamatulvien muodossa.

Pienikokoisille käsittely- ja viivytysrakenteille on helpompi löytää tilaa tontin eri osissa kuin suurikokoisille rakenteille. Painanteita ja tontin muita luontaisia lähtökohtia voidaan hyödyntää, kun käytetään hajautettuja hallintamenetelmiä. Niiden toimintavarmuus on hyvä, kun rakenteet ovat lähellä, pieniä ja rakenteeltaan yksinkertaisia.

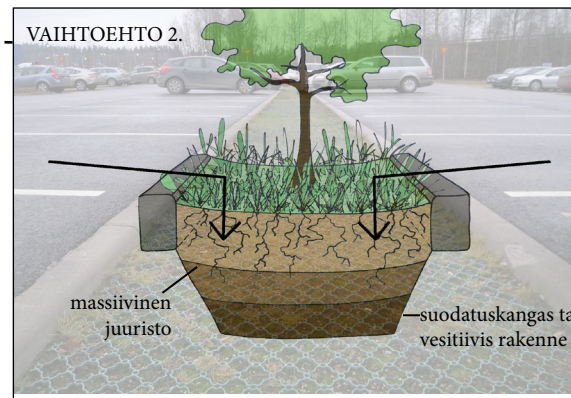
Kasvillisuuspinntaiset käsittelyalueet jäsentävät myös tontin laajoja päällystettyjä alueita parantaen tontin viihtyisyyttä ja pienilmastoa. Hajautetuilla toimenpiteillä voidaan hyödyntää tontin korkeuseroja. Hulevesien pumppausta tulisi välttää.



Laajoilla asfalttipäällysteisillä alueilla hulevedet saattavat aiheuttaa ongelmia, mutta hulevesien oikea hallinta voidaan nähdä myös mahdollisuutena monipuolisempaan ja viihtyisämpään ympäristöön. Asfalttipäällysteisillä parkkipaikoilla hulevesien käsittely voidaan toteuttaa esimerkiksi vaihtoehtojen 1 ja 2 mukaan.

Vaihtoehdossa 1 hulevedet suodatetaan kantavan kasvualustan läpi salaojaputkiin. Painanteen ympärille asennetaan suodatinkangas tai vesitiivis rakenne riippuen siitä saako hulevesiä myös imeytyä maaperään. Tässä vaihtoehdossa kantavan kasvualustan päältä on mahdollista ajaa myös autolla, joten painanne ei rajoita liikennettä parkkipaikalla.

Vaihtoehdossa 2 suodatuspainanne luo vihreämmän ympäristön, jossa puut myös ryhdittävät parkkipaikkaa. Päällimmäiseen kerrokseen valitaan helppohoitoisia kasvilajeja, jotka sietävät hyvin auringonpaahdetta ja ajoittain seisovaa vettä. Massiivinen juuristo pidättää haitallisia aineita ja rehevä kasvusto haihduttaa hulevettä. Hulevedet myös vähentävät puiden kastelutarvetta.



4.1.2. Hulevesien muodostumisen vähentäminen

Muodostuvien hulevesien määrää vähennetään tontin hyvällä suunnittelulla ja toimintojen yhteensovittamisella eli sallimalla läpäisevien pintojen rakentaminen. Puhtaat hulevedet imeytetään pohjavedeksi aina, kun se on mahdollista. Likaantuneet hulevedet puhdistetaan tarkoituksenmukaisesti ennen imeyttämistä tai vastaanottavaan vesistöön laskemista.

Esimerkiksi puistoon voidaan rakentaa hulevesirakenne, jossa nykyiseen maanpintaan nähden muotoillaan painanne. Painanteen alle asennetaan hulevesirakenteet, kuten hulevettä viivyttävät tai imeyttävät hulevesikasetit. Hulevesirakenteet voivat olla hyvin huomaamattomia, kun ympäristö otetaan huomioon niiden rakentamisessa.

4.1.3. Viherkatot ja vesivarastot

Tontilla muodostuvien hulevesien määrää voidaan vähentää korvaamalla osa kattopinnoista viherkatoilla. Ohutrakenteinen viherkatto vähentää katolta muodostuvasta valumasta vuositasolla noin puolet. Hulevesiä voidaan myös varastoida käyttövedeksi, jolloin sitä voidaan käyttää tontilla esim. kasteluun.

Hulevesiä varastoivia rakenteita ovat erilaiset maanpäälliset ja maanalaiset altaat ja säiliöt. Hulevesiä varastoivien rakenteiden mitoituksessa on otettava huomioon, että varastotilavuuden ollessa täynnä rakenteet eivät pysty pidättämään tai varastoi-
maan enempää vettä.



Valokuvia
viherkatoista:

Viides ulottuvuus -
viherkatot osaksi
kaupunkia

Kuvaajat:
Malgorzata Babrych: 1,
3, 4
Niina Ala-Fossi: 2, 5

4.1.4. Imeyttäminen

Olosuhteiden salliessa ensisijainen hallintamenetelmä on hulevesien maaperään imeyttäminen. Hulevesiä imeyttäviä rakenteita ovat mm. läpäisevät pinnat yhdistettynä hyvin vettä imeyttäviin maaperäkerroksiin, imeytyspainanteet, -altaat ja -kaivot sekä erilaiset maanalaiset imeytysrakenteet, kuten hulevesikasetit ja -kennostot.

Imeytyksen rajoitteita voivat olla mm. maaperän laatu, kuten huonosti vettä johtava maaperä tai pilaantuneet maa-alueet, pohjavesiolosuhteet, maankäytön tyyppi ja käytettävissä oleva tila sekä rakennusten ja rakenteiden suhde maastoon ja topografiaan. Imeyttämällä ei saa aiheuttaa haittaa tai vaaraa rakennuksille, rakenteille, pohjaveden laadulle tai muulle ympäristölle. Hulevettä imeyttämällä pienennetään ympäristön ylivirtaamia ja lisätään alivirtaamia. Imeytysrakenteeseen tulee suunnitella ylivuoto tulvatilanteita varalle.

Kun maanpäällisille hulevesijärjestelmille ei ole tilaa, voidaan hulevesiä hallita maanalaisilla hulevesirakenteilla. Tällöin niiden yläpuolista aluetta voidaan hyödyntää esimerkiksi puisto- tai paikoitusalueena.

Maanalaiset huleveden viivytysrakenteet voivat koostua karkeasta maa-aineksesta, ylisuurista putkista tai muovisista moduuleista. Hulevesikasetit ja muut viivytysrakenteet tasaavat huleveden virtaamavaihteluita.

Esimerkin poikkileikkauspiirustuksessa Leinelän Metsänhengen puistossa hulevesikasetteihin johdetaan Leinelän uuden asuinalueen hulevesiä.

4.1.5. Viivyttäminen

Mikäli hulevesiä ei voida imeyttää tai käyttää niiden synty-paikalla, vettä viivytetään maassa ja maan pinnalla. Hulevesiä suodattavia ja viivyttäviä rakenteita ovat kasvipeitteiset painanteet, kuten vihersuodatuspainanteet, pidätysaltaat, sadepuutarhat, ojasotot ja pintavalutuskentät. Hulevesiä viivyttäviä rakenteita ovat mm. kosteikot, altaat, lammikot, painanteet, ojat ja kanavat.

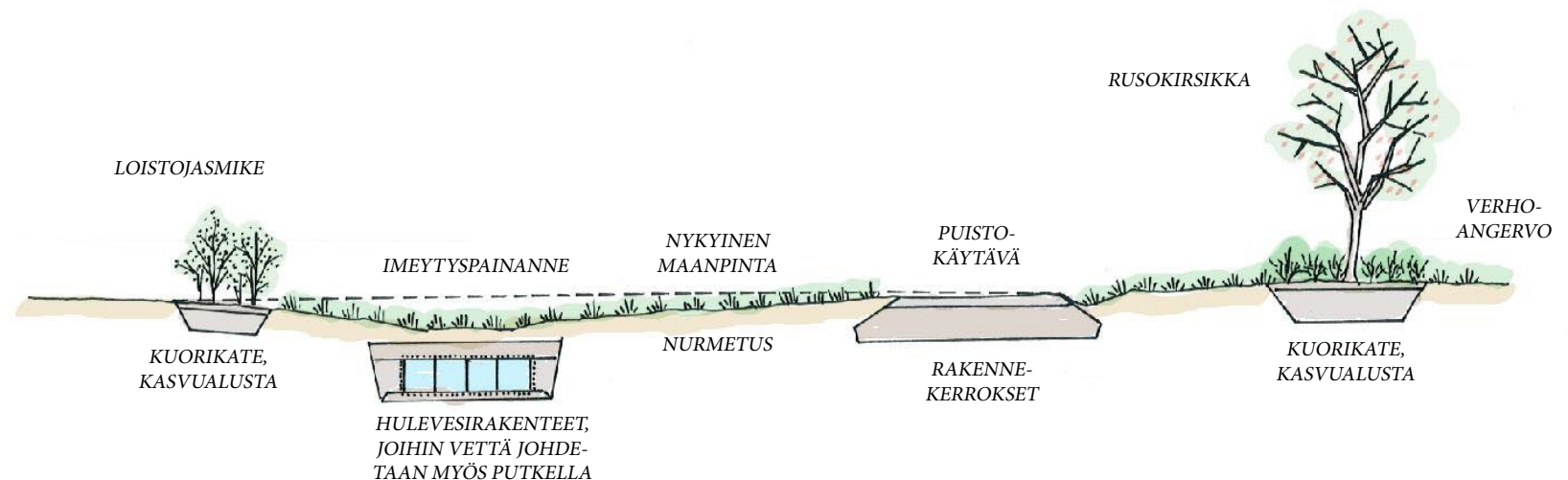
Hulevesien imeytyksessä, suodatuksessa ja viivytyksessä ensisijaisia ovat maanpäälliset, kasvillisuuspinnaiset rakenteet, joissa on mahdollisimman paksut rakenne- ja käsittelykerrokset. Koviin pintojen alla sijaitsevia maanalaisia suodatus- ja viivytysrakenteita käytetään vain silloin, kun maanpäälliset rakenteet eivät ole mahdollisia. Maanalaisiin rakenteisiin tulee tukkeutumisen estämiseksi johtaa vain kattovesiä tai tarkoituk-senmukaisella tavalla esikäsittelyä ja puhdistettuja hulevesiä.

4.2. Esikäsittely

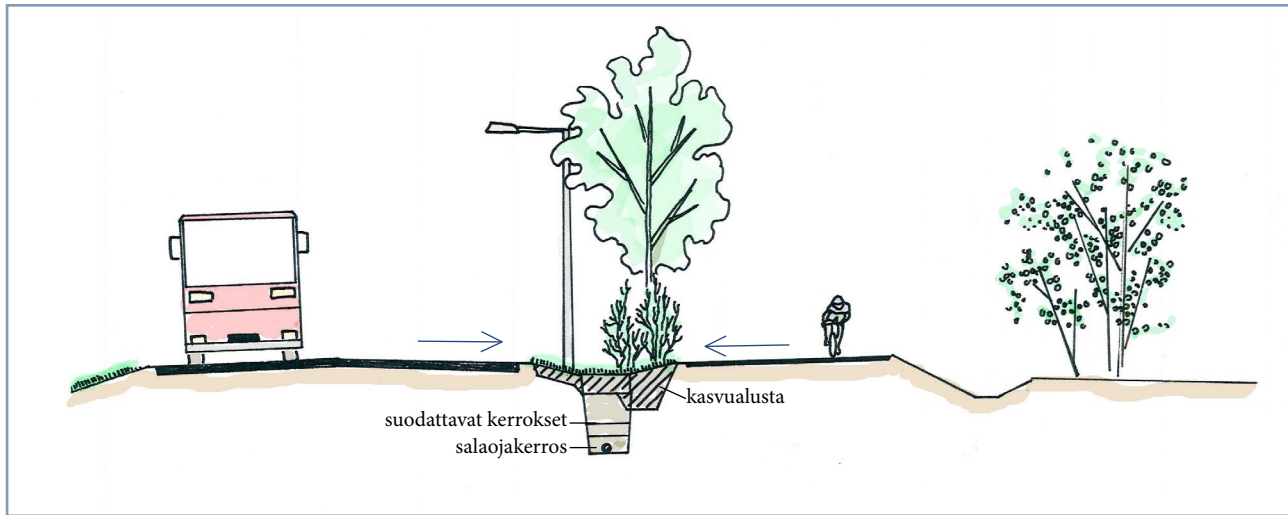
Hulevesien esikäsittely koskee lähinnä liike-, teollisuus- ja julkisrakennuksia samoin kuin pysäköintialueita, joissa hulevesiä syntyy paljon vähäisen imeytuspinta-alan vuoksi.

Mikäli hulevedet sisältävät paljon kiintoainesta ja epäpuhtauksia, niiden esikäsittely erillisessä, helposti puhdistettavassa ja ylläpidettävässä rakenteessa on suositeltavaa ennen vesien johtamista (laajempaan) kasvillisuuspinnaiseen hulevesirakenteeseen, kosteikkoon tai altaaseen.

Eri esikäsittelymenetelmiä voivat olla hiekan- tai öljynerotuskaivot, tasausaltaat, kasvillisuuden peittämät pintavaluntakais-tat ja -kentät, viherpainanteet tai laskeutusaltaat. Puhdistamis-tarpeesta annetaan ohjeita liitteenä olevissa mitoitusohjeissa. Määräyksiä voidaan antaa asemakaavassa ja/tai rakennusluvas-sa sekä ympäristöviranomaisen antamissa ohjeissa.



4.2.1. Esimerkkinä Tikkurilantien biosuodatus/painannesuodatus



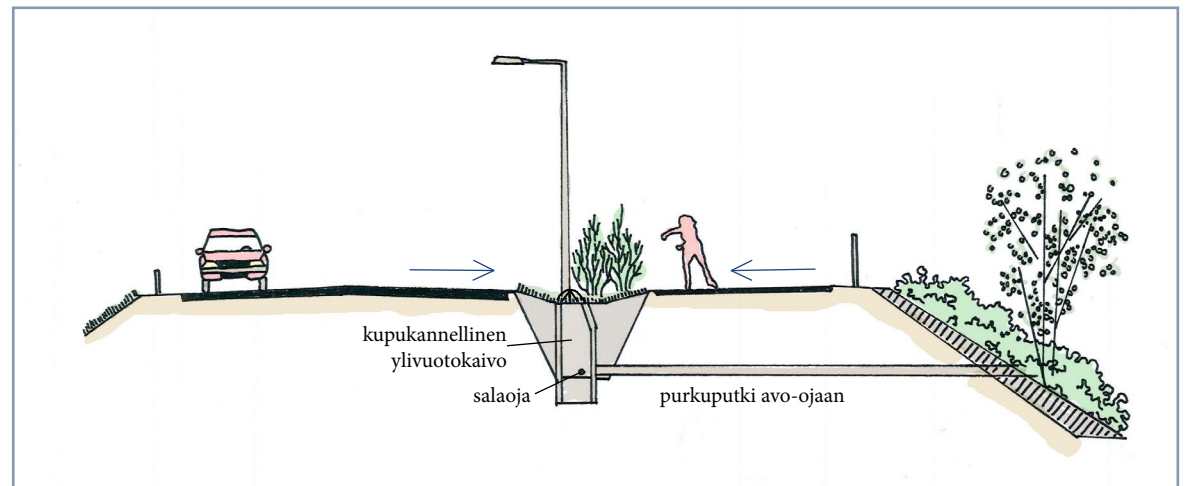
Vantaan kaupunki on rakentanut hulevesien biosuodatuksen Tikkurilantielle. Biosuodatusalueella tutkitaan vedenlaatututkimuksin 7 erilaisen noin 80 metrin pituisen biosuodatuspainanteen toimivuutta hulevesien käsittelemiseksi.

Tikkurilantien länsipäässä painanteet muodostavat pitkän viherumaväylän, jonne katuvedet ohjataan ajoradalta ja kevyen liikenteen väylältä. Kasvillisuus ja rakennekerrokset vaihtelevat eri biosuodatuspainanteissa.



Hulevesi suodatetaan kasvillisuus- ja rakennekerrosten läpi, jotka sitovat hulevedestä kiinto- ja haitta-aineita. Puhdistunut hulevesi johtuu salaojiin ja edelleen purkuputkea sekä avo-ojia pitkin Vantaajokeen

Yhteistyökumppaneita hankkeessa ovat Suomen Ympäristökeskus (SYKE), Destia ja WSP. Rakentaminen on aloitettu 2012, rakenteet valmistuivat syksyllä 2013 ja vesinäytteitä otetaan vuoteen 2016 saakka.





4.3. Kasvillisuuden merkitys

Kasvillisuudella on suuri merkitys veden luontaisessa kierrossa, hulevesien hallinnassa ja terveellisen sekä viihtyisän ja monipuolisen ympäristön muodostamisessa.

Kasvillisuus vähentää tehokkaasti kokonaisvalumaa, varjostaa ja viilentää kesällä sekä luo miellyttävän pienilmaston. Kasvillisuus sitoo maaperää tehokkaasti vähentäen eroosiota.

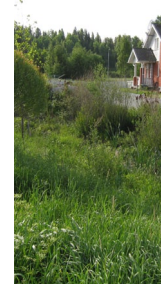
Viherkatoilla kasvillisuus ja kasvualusta parantavat rakennuksen eristystä. Biosuodatuksessa ja kosteikossa kasvillisuus, maaperä ja mikrobit puhdistavat vettä tehokkaasti ennen veden imeytymistä, haihtumista tai eteenpäin johtamista.

Vettä käsittelevissä ja käytävissä rakenteissa suositetaan monikerroksisia ja runsaita kasvillisuuspintoja sekä paksuja kasvualustakerroksia, jolloin mahdollisimman suuri osa vedestä imeytyy, haihtuu tai pidättyy kasvillisuuteen ja jäljelle jäävän veden kulku hidastuu.

Harkitut kasvivalinnat ovat tärkeä osa ekologisesti kestävää tontin ja luonnonmukaisten hulevesien käsittelyrakenteiden toteutusta. Ekologisesti kestävässä viherrakentamisessa suositetaan nurmikoiden sijaan luonnollista ja kerroksellista kasvillisuutta sekä vaihtelevia oloja, kuten ajoittain seisovaa vettä tai kuivuutta, kestäviä lajeja. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja erityisesti puita säilytetään mahdollisimman laajoina yhtenäisinä alueina siellä missä mahdollista.

Nummelan portin kosteikkopuisto on hyvä esimerkki kasvillisuuden tuomasta monimuotoisuudesta, sillä kosteikkopuisto on pyritty toteuttamaan mahdollisimman luonnonmukaisena. Nummelan portin kosteikosta löytyy lisätietoa Vantaan kaupungin internet-sivujen kautta (toimintamallin lopun lisätiedot).

Kasvillisuuden monimuotoisuus saattaa myös houkuttaa eri lintu-, eläin- ja hyönteislajeja alueelle tehden alueesta vielä luonnonmukaisemman.



Kuvat 1, 3 ja 6 ovat otettu Nummelan portin kosteikkoon laskevasta purosta, joka on palautettu mahdollisimman luonnonmukaiseksi. Kuvassa 3 on mittapato virtaaman mittaamiseen.

Kuvat 4, 5 ja 6 ovat otettu Nummelan portin kosteikosta. Kosteikko on noin kahden hehtaarin kokoinen, jossa noin hehtaari on ympärivuotisesti veden peittämänä.

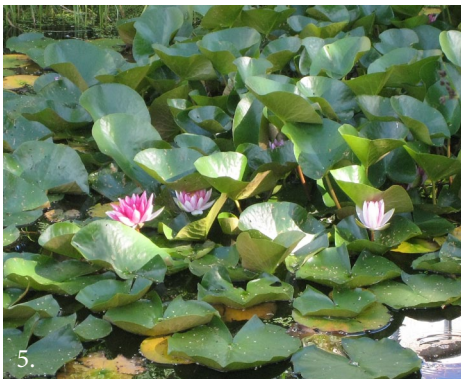
Valokuvat 2 ja 8 on otettu Porista.



Kaikkien kasvilajien ei tarvitse olla kosteikkolajeja vaan osa voi olla myös kuivien alueiden kasveja. Kasvillisuuden asettelussa on tärkeää tuntea istutusolosuhteet, jotta eri alueille löytyy oikeat kasvit. Suomen oloissa kasvien tulisi kestää niin kuumia ja kosteita olosuhteita kesällä, mutta toisaalta myös viileitä ja kosteita olosuhteita syksyisin. Kasvien tulisi kestää kesän runsasta valoa sekä talvehtia talven pimeillä pakkasilla.

Kasvillisuutta valitessa tulisi suosia kotimaisia kasvilajeja, jotta vierasperäiset lajit eivät pääse leviämään. Yleisesti kaikki kasvit pidättävät jonkin verran ravinteita ja raskasmetalleja sekä kasvien juuret estävät eroosiota. Kasvillisuuden valinnassa on tärkeää myös miettiä kasvillisuuden helppohoitoisuutta, sillä kosteat alueet saattavat olla hankalia tai lähes mahdottomia hoitaa.

Puulajeista veden äärellä viihtyvät kaikki pajunsukuiset puut sekä tervaleppä, hieskoivut ja kynäjalavat. Veden äärellä viihtyvät kasvit voivat olla myös rehevää paikkaa tai vähäravinteisia paikkoja suosivia. Sopivia ruohovartisia kasveja ovat esimerkiksi leveäosmankäämi, rantakukka, kurjenmiekkä, pikkutalvio, paljakkapaju, hanhenpaju, tyrni, viiruhelpi, ranta-almi, rantatädyke, vehka ja rentukka.



VALOKUVAT:

Kuvat 1, 2, 3, 7:
Pinja Kasvio/
SYKE

Eri kasvilajeista löytyy tietoa LuontoPortin Internet-sivuilta
(<http://www.luontoportti.com/suomi/fi/>)

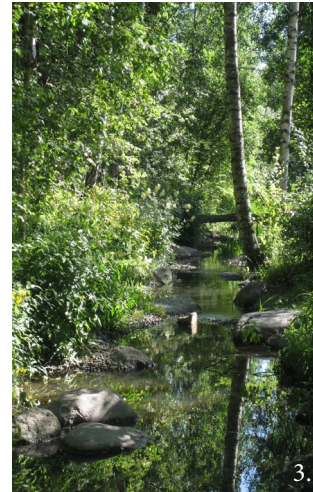


4.4. Suurten hulevesimäärien hallinta

Erittäin suurten tai pitkäkestoisten, tilastollisesti harvinaisten sateiden aiheuttamia suuria virtaamia ei ole aina mahdollista tai tarkoituksenmukaista käsitellä hajautetusti. Ensisijainen tavoite näiden sadetapahtumien osalta on estää ihmisiin kohdistuvat uhat sekä vahingot tontilla ja naapurustossa.

Tulvatilanteissa hulevesien hallinnassa on tärkeintä vesimäärien viivyttäminen. Tavanomaisille sateille mitoitettujen hulevesirakenteiden varastotilavuuden täytyttyä virtaamia voidaan hallitusti viivyttää tontin muilla osilla, kuten pihan viheralueilla, pysäköintialueilla tai erityisillä tulva-alueilla.

Erittäin poikkeuksellisissa oloissa eli ns. suurtulvatilanteissa vedet johdetaan hallitusti varasto- ja tulvatilavuuden ylittäviltä osin tulvareittejä pitkin tontilta eteenpäin.



Valokuvat 1, 3 ja 5 on otettu Helsingin Tapaninkylässä, Fallkullan kaupunginosassa.

4.5. Kompensaatio

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, hulevesien hallinta voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensatioperiaatteella. Tällöin hulevedet johdetaan yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin ja huleveden käsittelystä laskutetaan kiinteistöä. Hulevesiä pyritään viivyttämään samalla valuma-alueella tulvahaittojen vähentämiseksi rakennuspaikan alapuolella.

Kompensaatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensaatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin tai vesihuoltolaitoksen kanssa.

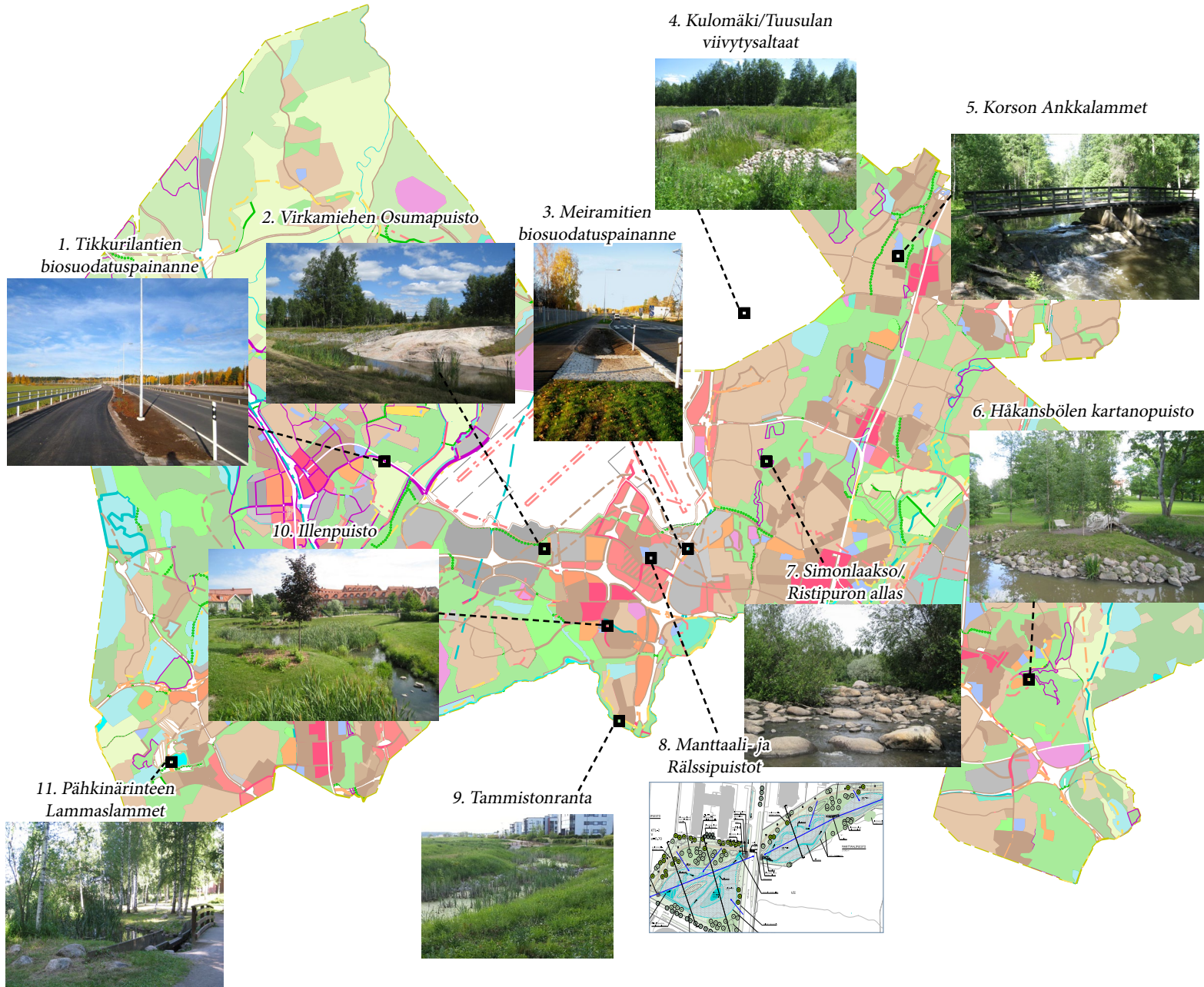
Kun kiinteistön hulevedet johdetaan hallitusti yleiselle alueelle, joudutaan käsittely ja viivytykset suunnittelemaan ja toteuttamaan esimerkiksi puistossa.

Kompensaationa toteutetun hulevesien hallinnan kustannukset määritellään tapauskohtaisesti elinkaarikustannuksena, joka voi pitää sisällään suunnittelu- ja rakentamiskustannukset sekä hulevesien hallintajärjestelmän vuosittaiset hoito- ja ylläpitokustannukset ja tarvittavat kunnostustoimenpiteet rakenteen elinkaaren ajalta. Kustannuksista vastaa hulevesiä tuottavan tontin omistaja.

Valokuvat 2 ja 4 on otettu Helsingin Arabian Verkatehtaan läheisyydestä. Kuva 6 on otettu Helsingin Annalan huvilan pihasta.



4.6. Vantaan hulevesikohteita



HULEVESIEN HALLINNAN MENETELMÄT

Vantaalla on paljon hulevesikohteita, joissa on mahdollista vieraila. Kartalle on merkitty osa hulevesikohteista ja tarkempia tietoja voi kysellä Vantaan kaupungin vesihuoltoyksiköstä.

- 1. Tikkurilantie biosuodatuspainanne**
Hulevesipuutarha on uudella Tikkurilantien osuudella, Vantaanjoesta Riipiläntien suuntaan.
- 2. Osumapuiston hulevesien käsittely**
Tikkurilantien, Osumakujan, Pakkalantien ja Kehä III:n sisään jäävä viheralue.
- 3. Meiramitien biosuodatuspainanne**
Biosuodatuspainanteet alkavat Meiramitien länsipäästä (Niittytien risteyksestä).
- 4. Kulomäentien viivytysaltaat**
Högberginhaaran päässä (Tuusula).
- 5. Korson Ankkalammet**
Korsontien ja Metsotien risteuksen läheisyydestä alkaa Ankkalampien puistoalue.
- 6. Håkansbölen kartanonpuisto, maisema-allas ja sivu-uoma (Kaffeholmen)**
Håkansbölen kartanon länsi- ja pohjoispuolen puistoalue.
- 7. Simonlaakson Ristipuron allas**
Simonkylän ja Araliatien risteuksen läheisyydestä alkaa ristipuron puistoalue.
- 8. Manttaalipuisto ja Rälssipuisto (suunnitteilla)**
Puistot jäävät Manttaali- ja Äyritien väliin, ja puistojen välissä kulkee Rälssitie.
- 9. Tammistonrannan viivytysaltaat, kaksi erillistä rakennetta**
Tammistontien päässä, Vantaanjoen reunusta.
- 10. Kartanonkosken Illenpuisto**
Oolannintien päässä.
- 11. Pähkinärinteent Lammaslammet**
Lammaslammentien päästä alkaa Lammaslammen kiertävä lenkkipolku.
- 12. Pähkinärinteent Kolmikallionpuiston viivytysallas, (suunnitteilla)**
Rajatorpantien/Hämeenkyln koillispuolella.



5. HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

5.1. Alueelliset lähtötiedot

Hyvän ja tarkoituksenmukaisen hulevesien hallinnan suunnittelun pohjana ovat aina tiedot vastaanottavasta vesistöstä ja sen valuma-alueesta.

Tarvittavia lähtötietoja suunnittelulle on muun muassa Vantaan pienvesiselvityksessä, Vantaan pienvesien vesistömallinuksissa, erilaisissa tulvaselvityksissä ja -kartoituksissa sekä pohjavesikartoituksissa, -selvityksissä ja suojelusuunnitelmissa. Rakennettavan kohteen omistaja on vastuussa hulevesien hallinnan suunnitteluun tarvittavien selvitysten kokoamisesta tai laatimisesta.

Vantaan kaupungin pienvesiselvitys on laadittu maankäytön muutosten ja pintavesien tilan perusteella määritellyssä järjestyksessä. Kaupungin rajojen ulkopuolelle ulottuvien valuma-alueiden selvitystyössä tehtiin yhteistyötä naapurikuntien kanssa. Selvitys on julkaistu kaupungin Internet-sivuilla.

Suunnittelun alussa laaditaan valuma-alue selvitys, jonka yhteydessä tehdään vesistötarkastelu. Tarkastelussa selvitetään vesistön tai pienveden perustiedot:

- hydrologinen nykytila
- veden laatu
- mahdolliset erityispiirteet ja arvot

Valuma-alueella selvitetään olemassa olevan maankäytön ja tulevien maankäytön muutosten vaikutus vesitaseeseen. Selvitysten perusteella esitetään arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille ja hulevesien hallinnan tarve valuma-alueella. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne ja suojeltavat luontokohteet otetaan huomioon kuten myös turvallisuuden ja esteettisyyden vaatimukset. Valuma-alue selvitysten perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnan tarpeesta eri valuma-alueilla.

Kaupunki on laatinut pienvesikohteille valuma-alue selvityksiä, mutta valuma-alue tarkastelu tehdään myös tonttikohtaisesti.

5.2. Hulevedet alueiden käytön suunnittelussa



Valokuvat on otettu Osumapuistosta kesällä 2013. Alueen tarkoitus pidättää hulevesiä lähialueen tiheään rakennetulta teollisuusalueelta.

Veden luontainen kiertokulku ja ihmisen vaikutus siihen tulee ottaa huomioon kaikessa maankäytön suunnittelussa. Alue-suunnittelussa lähtökohtana on vesistö ja sen valuma-alue. Kaavatyössä voidaan hyödyntää jo tehtyjä valuma-alue selvityksiä ja muita selvityksiä, mutta niiden puuttuessa on tarvittavien selvitysten sisältö määritettävä suunnittelualuekohtaisesti.

Yleiskaavakartalla ja -määräyksissä tulee ottaa huomioon pohjavesi- ja pintavesialueet sekä vesistöjen ja hulevesien tulva-arvioinnit. Tavoitteellisesti yleiskaavaselostuksessa esitetään vesistöihin, tulviin ja pohjavesiin liittyvät lähtötiedot kartoilla. Kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsittelystä. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä ympäristövaikutuksia myös hydrologian kannalta.

Yleiskaavaa tarkemmassa osayleiskaavatyössä tulisi laatia lisäksi hulevesien hallinnasta erityissuunnitelma sekä huomioida hulevesien hallinta-alueet tilavarauksina.

Asemakaavoituksen yhteydessä on olennaista määritellä hulevesien hallinnan kannalta tärkeät rakentamattomiksi jätettävät alueet ja asettaa maankäytölle sellaiset rajat, että alueen rakentaminen onnistuu hydrologian kannalta kestäväällä tavalla.

Asemakaavaan liittyvässä hulevesiselvityksessä hahmotetaan kyseisen suunnittelualueen vaikutusalue vastaanottavassa vesistössä. Hulevesiselvityksessä otetaan huomioon tiedot suunnittelualueen vesistöistä ja pintavesistä sekä valuma-alueista, pohjavesistä, tulvista ja vastaanottavasta vesistöstä. Kaavan toteutumisesta aiheutuvista vesitaseen muutoksista esitetään arviot sisältäen hydrologiset laskelmat hulevesivalunnasta ja vesistökuormituksesta. Selvitysten perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnalle sekä vesistön- ja ympäristönsuojelulle ja määritellään alueen tulvanhallinnan periaatteet.

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan usein hulevesien hallintasuunnitelma, jossa esitetään hulevesien hallinnan periaatteet ja aluevaraukset. Kaavamääräyksissä voidaan esimerkiksi määrätä tietyn suuruisen sateen imeyttäminen pohjavedeksi, suurin sallittu tontilta lähtevä hulevesivirtaama, hulevesien laadullinen puhdistustarve tai tarvittava hulevesien viivytystilavuus. Määräykset käytettävistä menetelmistä eivät yleensä ole tarpeen. Kuitenkin viherkaton käytöstä voi olla kaavamääräys. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä ympäristövaikutuksia myös hydrologian kannalta.

Asemakaavaan liittyvissä lähiympäristösuunnitelmissa ja rakennusohjeessa voidaan antaa täydentäviä ohjeita hulevesien hallinnasta sekä esimerkkejä hulevesien hallinnan ratkaisujen yhteensovittamisesta tonteilla ja yleisillä alueilla.

5.3. Hulevedet tontin käytön suunnittelussa

5.3.1. Tontin suunnittelun lähtökohtia

Tontin suunnittelussa hyödynnetään lähtötietoina tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia, kuten asemakaavaa. Puutteellisen aineiston tai vanhan kaavan/kaavoittamattoman alueen tontin esisuunnitteluvaiheessa tehdään vesistötarkastelu, jossa selvitetään suunnittelualueeseen liittyvän vesistön perustiedot: hydrologinen nykytila, veden laatu sekä vesistön mahdolliset erityispiirteet ja arvot.

Tämän jälkeen selvitetään hulevesien hallintatarve suhteessa valuma-alueen maankäyttöön ja hulevedet vastaanottavan vesistön tilaan. Suunnittelualueen nykytila sekä suunnitellun maankäytön vaikutukset valuma-alueen hydrologiaan ja vastaanottavaan vesistöön selvitetään riittävän laajasti. Näiden perusteella asetetaan tavoitteet hulevesien hallinnalle ja laaditaan hulevesisuunnitelma. Lisäksi rajataan se vesistöalueen osa, johon suunnittelualueen hulevesien hallinta vaikuttaa. Vesistöön kohdistuvat vaikutukset tulisi pitää mahdollisimman pieninä.

Kaikissa rakennushankkeissa laaditaan tontin suunnittelun yhteydessä hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa kuvataan yksityiskohtaisesti tontin hydrogeologinen nykytila ja liittyminen alueelliseen hulevesijärjestelmään. Tontin rakennuttaja vastaa hulevesisuunnitelman laatimisesta osana tontin suunnittelua. Hulevesisuunnitelma laaditaan yhteistyössä tontin LVI-suunnittelun ja muiden suunnittelun osa-alueiden kanssa. Rakennusluvan saaminen edellyttää hyväksyttyä hulevesisuunnitelmaa.

Hulevesien hallinnan suunnittelu perustuu tontin luontaisiin hydrologisiin olosuhteisiin ja asemakaavan antamiin lähtökohtiin. Hulevesisuunnitelmassa on otettava huomioon vesistöä ja sen valuma-aluetta koskevat lähtökohdat ja yleiset hulevesien hallinnan suunnittelu- ja mitoitusohjeet. Myös Vantaan hulevesiohjelma, Vantaan rakennusmääräykset sekä tässä ohjeessa ja ohjeen liitteissä esitetyt suunnittelu- ja mitoitusperiaatteet on otettava huomioon. Hulevesiselvitysten ja -suunnitelmien laatimista on kuvattu tarkemmin liitteissä 1 ja 2.

5.3.2. Rakennuslupa

Uusilla asemakaava-alueilla huleveden viivytyks- ja käsittelyvaatimukset on pyritty esittämään kaavamääräyksissä tai rakentamisohjeessa ja lähiympäristösuunnitelmassa. Rakennus- ja toimenpidelupakäsittelyssä rakennusvalvonta edellyttää, että kaavan vaatimukset toteutuvat ja rakentamisen säännöksiä noudatetaan.

Nykyisillä asemakaava-alueilla kaavamääräyksissä ei aina ole annettu vaatimuksia huleveden käsittelylle. Kunnallisteknisisä lausunnossa voidaan kuitenkin asettaa vaatimuksia huleveden käsittelylle.

Kaikissa rakennushankkeissa on esitettävä lupahakemuksessa pääsuunnittelijan allekirjoittama hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnan periaate esitetään rakennuslupavaiheessa ja toteutussuunnitelma vaaditaan lupaehtona ennen rakennustyöhön ryhtymistä.



Mahdolliset hulevesien hallintaan ja luonnonolosuhteisiin liittyvät määräykset ja ehdot määritellään kuntatekniikan keskuksen ja/tai ympäristökeskuksen lausunnossa. Lausunnoissa määritellään imeyttämiseen liittyvät reunaehdot, hulevesien pidättämisen parametrit ja annetaan mitoitusohjeet suunnittelua varten. Poikkeamisluvan myöntämisen yhteydessä voidaan myös antaa määräyksiä huleveden hallintaan.

Rakennusluvuissa on mahdollista antaa tapauskohtaisia hulevesien hallintaa edistäviä määräyksiä, vaikka painopisteen tulisi olla asemakaavan määräyksissä. Täydennys- ja korjausrakentamisessa lupaprosessien yhteydessä voidaan esimerkiksi määrätä ojien ja muiden vedenpoistumisreittien säilyttämisestä tonteilla ja tonttien rajoilla. Kaupunkirakenteen tiivistämisessä otetaan huomioon veden kulkureittien säilyttäminen.

Tilanteissa, joissa hulevesien käsittely ja johtaminen poikkeaa Suomen rakentamismääräyskokoelman osan D1 määräyksistä, lupapäätöstä tehtäessä voidaan harkita vähäistä poikkeamista rakentamismääräyksistä. Poikkeaminen on perusteltava lupaa haettaessa.

5.3.3. Työmaa

Työmaalla on järjestettävä rakentamisen aikainen hulevesien hallinta. Vaativiin kohteisiin tehdään työmaan aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, muissa tapauksissa hulevesien hallinnasta sovitaan viimeistään aloituskokouksessa. Erityistä huomiota rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan on syytä kiinnittää, jos purkuvesistössä on luontoarvoja tai purkuvesistö on herkkä tulville.

Työmaan käyttöön tarvittavat alueet sijoitetaan tontin rakennettaville osille. Rakentamattomina säilyvät tontin osat suojataan aitaamalla. Hulevesien käsittelyjärjestelmän tulisi olla valmiina ennen tontin muuta rakentamista. Imeyttävät rakenteet on kuitenkin suojattava rakentamisen aikaiselta liialliselta kiintoaineskuormitukselta rakenteen tukkeutumisen estämiseksi. Sekä hulevesijärjestelmää että tontin rakennuksia rakennettaessa pitää huolehtia siitä, että tontilta ei pääse kulkeutumaan vesistöön kiintoainesta tai haitta-aineita.



5.4. Suunnitteluperiaatteet

Hyvällä tontin suunnittelulla ja laadukkaalla viherrakentamisella vähennetään hulevesien muodostumista ja luodaan vihreä, elinvoimainen, viihtyisä ja terveellinen ympäristö. Lämpäisemättömien pintojen välttäminen, tontin luontaisten olosuhteiden hyödyntäminen, olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen ja tontin osien luontilaan jättäminen ovat tehokkain keino vähentää tontin rakentamis- ja ylläpitokustannuksia sekä käsiteltävien hulevesien määrää.

Perinteisesti hulevesien johtaminen ja tontin viherrakentaminen on usein suunniteltu muusta tontinsuunnittelusta erillisenä valmiin tai lähes valmiin tonttisuunnitelman määrittelyissä rajoissa. Kun tavoitteena on vähentää hulevesiä ja tehdä kestävää maisemarakentamista, tulisi tontin suunnittelun lähtökohtana olla tontin luontaiset olosuhteet. Tällöin suunnittelu tehdään kokonaisvaltaisesti eri osa-alueiden suunnittelijoiden yhteistyönä, jonka tavoitteena on rakentamisen haitallisten vaikutusten minimointi.

Suunnittelun aloitusvaiheessa selvitetään tontin olosuhteet ja tunnistetaan tärkeät säilytettävät ominaispiirteet. Tontilta varataan riittävästi tilaa säilytettävälle ja rakennettaville viheralueille sekä hulevesien käsittelylle. Muut toiminnot sijoitetaan tontin vähemmän herkille, rakentamista paremmin kestäville osa-alueille. Toimintojen huolellisella suunnittelulla, alueiden yhteiskäytöllä ja materiaalivalinnoilla vähennetään lämpäisemättömien pintojen määrää.

Tontin tasaaminen ja kasvillisuuden poistaminen tulee rajoittaa välittömille rakentamisalueille. Tontin rakentamattomat osat pyritään jättämään luonnonmukaisiksi ja puustoa säilytetään mahdollisimman paljon. Kaltevassa maastossa tavoitteena on jakaa laajat piha- ja pysäköintialueet pienemmiksi osa-alueiksi, jotka voidaan sovittaa maaston eri korkeustasoihin tontin yhtenäisen tasaamisen sijaan.

Hulevesien hallintajärjestelmä suunnitellaan tontin ominaispiirteitä hyödyntäen niin, että veden kierto säilyy mahdollisimman paljon luontaisen kaltaisena. Hulevesien hallinnassa hyödynnetään tontin luontaisia lähtökohtia säilyttämällä rakentamattomina vesitalouden kannalta tärkeät tontin osat, kuten parhaat imeytymisalueet, vesiuomat ja luontaiset vettä kuljettavat painanteet, tulva-alueet ja tontin alavimmat osat.

Kaikkien hulevesirakenteiden kuivatus ja ylivuoto on järjestettävä hallitusti. Rakenteiden ja järjestelmien toimivuus eri olosuhteissa on varmistettava ja otettava huomioon suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa.

5.5. Suunnittelijoiden pätevyys

Hulevesien hallintaa suunniteltaessa tulee yhdistää monialaista osaamista. Kaavoitettavan alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee käyttää esimerkiksi vesihuollon asiantuntijan, maisemasuunnittelijan ja luontoasiantuntijan osaamista. Hulevesijärjestelmien suunnittelussa on yhdistettävä vähintään geoteknisen, vesistö-, maisema- ja kunnallistekniikan suunnittelun sekä ylläpidon osaamista. Työryhmässä tulee olla kokemusta hulevesirakenteiden mitoituksesta.





5.6. Hulevesijärjestelmän mitoitus



Hulevesijärjestelmän mitoituksen lähtökohtana ovat tontin rakentamista edeltäneen tilan (luonnontilan) hulevesivirtaamat. Rakentamisella ei tule lisätä tontilta poistuvia virtaamia. Tämän ohjeen liitteissä on yksityiskohtaisesti määritelty mitoituserusteet paljon hulevettä tuottaville kohteille (kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet) sekä asunto- ja liikennealueille.

Tontin suunnittelun tavoitteena on, että pienillä kesäsateilla tontilta ei poistu hulevesivirtaamaa. Tavanomaisten ja keskisuurten sateiden virtaamat ohjataan hajautettuihin hulevesirakenteisiin. Hulevettä puhdistavat rakenteet mitoitetaan toimimaan optimaalisesti mm. viipymän suhteen tavanomaisilla ja keskisuurilla sateilla. Rankkasateiden virtaamia varastoidaan ja viivytetään hulevesirakenteiden varastotilassa. Varastotilavuuden tulee tyhjäntyä mitoitusohjeessa määritellyn ajan kuluessa.

Erittäin suurten, poikkeuksellisten sateiden virtaamia viivytetään hulevesirakenteiden lisäksi hallitusti tontin muilla osilla (ns. tulva-alueet).

Suurtulvatilanteissa hulevesirakenteiden ja tulva-alueiden varastointitilavuuden yltävät vedet ohjataan tontilta hallitusti tulvareiteille.

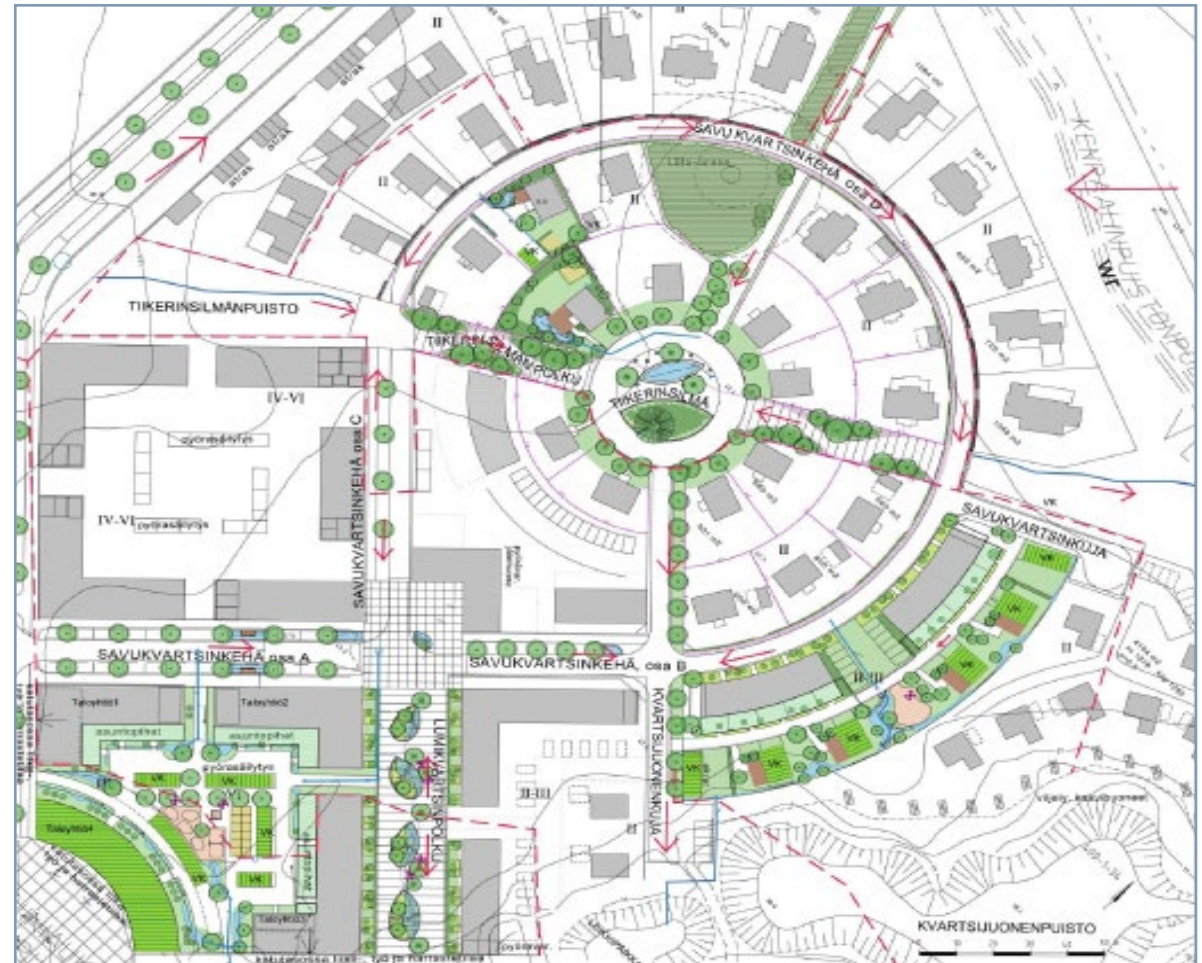
5.7. Kivistön asuntomessualueen huleveden hallinta

Vantaan Kivistössä huleveden hallinta on otettu huomioon suunnittelussa osayleiskaavasta alkaen. Yleiskaavoituksen yhteydessä laadittiin Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelman tavoitteena oli määrittää osayleiskaavan alueelle riittävät huleveden viivytystilavuudet ja alueelliset tilavaraukset, jotta alueen rakentumisen vaikutukset hulevesivirtaamien muutoksiin pystyttäisiin pitämään mahdollisimman vähäisinä.

Kaavoituksen edetessä laadittiin Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, jossa esitettiin huleveden hallinnan periaatteellisia ratkaisuja erilaisille kortteli-tyypeille alueellisten huleveden viivytystavoitteiden saavuttamiseksi. Lähtökohtana Kivistössä on, että hulevedet hallitaan tonteilla. Lisäksi tulvatilanteita varten määriteltiin alueellisen tulva-altaan tilavaraus.

Asemakaavoituksen yhteydessä edelleen tarkennettiin aiemmin laadittuja hulevesien hallintasuunnitelmia ja laadittiin lisäksi Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma, jossa hulevesien luonnonmukainen hallinta on otettu yhdeksi suunnittelun lähtökohdaksi.

Kivistöön sijoittuu vuoden 2015 asuntomessualue, jonka suunnittelun pohjaksi laadittiin raportti Marja-Vantaan keskusta-messualue, Huleveden hallinnan periaatteelliset esimerkit. Asuntomessualueen kortteleista ja tonteista valittiin eri tyyppisiä kohteita, joille laadittiin esimerkkejä huleveden hallintaan.



Esimerkkikortteli Marja-Vantaan messualueelta,
Kuvat Ramboll



Esimerkki: Kivistön asuntomessualueen huleveden hallinta

Kuvan 1 pientalotontilla hulevesimäärän tasaamiseen on käytetty läpäiseviä pinnoitteita, hulevesipainannetta ja kattovesile hulevesitynnriä. Lisäksi autotallissa on viherkatto.

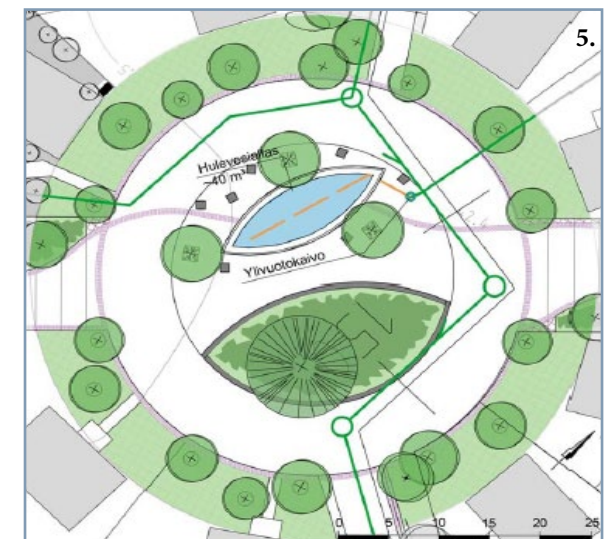
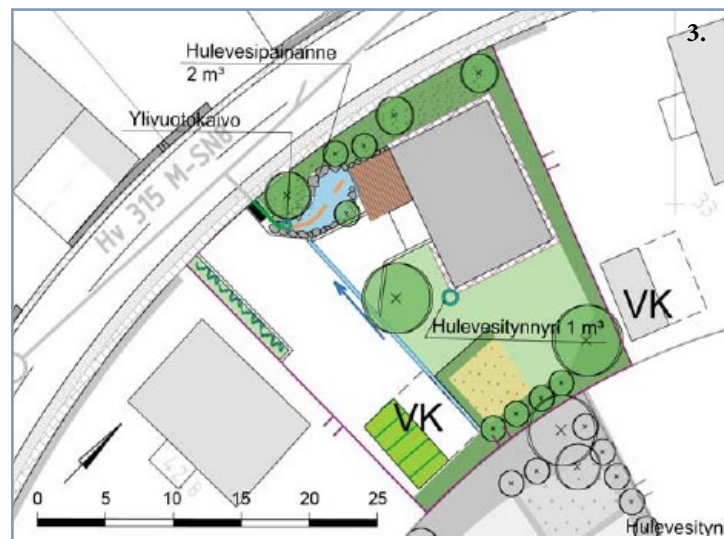
Kuvan 2 kerrostalokorttelissa huleveden hallintatärpeeseen voidaan vaikuttaa merkittävästi pihan pintamateriaali- ja kasvillisuusvalinnoilla. Esimerkissä käytetään painanteita, viherkattoja ja ylimitoitettuja hulevesiviemäreitä.

Kuvan 3 pientalotontilla päällystetyn alueen määrä saadaan minimoitua yhdistämällä auton kääntöpaikka ja rakennuksen sisäänkäyntialue.

Kuvan 4 kaupunkipientalo-korttelissa hyödynnetään viherkattoja ja yhteisiä huleveden viivytystarpeita.

Kuvassa 5 katualueelle sijoitetun hulevesialtaan ja kourujen suunnittelukriteereit ovat viivytystarpeen lisäksi toiminnallisuus ja esteettisyys.

Kaikkia kohteissa tehtiin lisäksi tulvatarkastelu.





6. YHTEYSTIEDOT

Asemakaavat ja asemakaavan muutokset

Kaupunkisuunnittelu,
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu: kaavoitus.asiakaspalvelu@vantaa.fi

Kunnallistekniset lausunnot, kompensatiot

Kuntatekniikan keskus, Virastotalo
Kielotie 13, 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu: 09-8392 6085 tai
asiakaspalvelu.kuntatekniikakeskus@vantaa.fi
Kunnallistekniset lausunnot: 09-8392 2418

Liitoskohtalausunnot

HSY:n vesihuolto
Hosantie 5, 01360 Vantaa
Asiakaspalvelu: 09-1561 2110

Maankäyttö sopimukset

Yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Rakennusluvut

Rakennusvalvonta
Kielotie 20 C, 01300 Vantaa
Asiakaspalvelu ja ajanvaraus: 09-8392 2456 / 09-8392 2321

Vapautushakemus vesijohtoon ja viemäriin liittymisvelvollisuudesta

Ympäristökeskus
Pakkalankuja 5, 01510 Vantaa
ymparistotarkastajat@vantaa.fi

LISÄTIETOA

Vantaan kaupungin Internet-sivustolta löytyy lisätietoa hulevesistä osoitteesta www.vantaa.fi/hulevedet. Sivustolle lisätään ja päivitetään tietoa jatkuvasti.

Sivustolta löytyvät linkit mm. seuraaviin julkaisuihin ja sivustoihin:

- *Vantaan hulevesiohjelma*
- *Kuntaliiton hulevesiopus*
- *Ilmastonkestävä kaupunki - Työkaluja suunnitteluun*
- *Viiden ulottuvuus - viherkatot osaksi kaupunkia*

Vantaan ympäristökeskuksen tekemiä julkaisuja löytyy kaupungin Internet-sivuilta.

Sivustoilta löytyy mm. seuraavat julkaisut:

- *Vantaan kaupungin pienvesiselvitys*
- *Vantaan kaupungin virtavesiselvitys*

Alle on listattu Vantaan kaupungille tehtyjä opiskelijoiden lopputöitä.

- Arlander, Harald
Hulevesipuisto Vantaan Kivistöön. 2013.
- Hakola, Jaana
Hulevesien luonnonmukainen hallinta - käytännön toimenpiteitä ja ratkaisuja. 2011.
- Keinänen, Harri
Pyhtäänkorvenojan valuma-alueen hulevesien ja uoman tulvimisen mallintaminen Keski-Vantaalla. 2013.
- Komulainen, Elina
Hulevesien biosuodatuksen soveltuvuus Suomen ilmasto-oloihin. 2012.
- Krebs, Gerald
Development of land-use within the urbanizing Kylmäoja watershed. 2009.
- Soininen, Sami
Marja- Vantaan urheilupuiston hulevesien hallintasuunnitelma. 2010.
- Talvinen, Tiina
Vantaan Kylmäojan itäisen haaran mallinnus: Kaupungistuminen ja ilmastonmuutoksen vaikutukset puron virtaamaan. 2012.





HULEVESIEN HALLINNAN SUUNNITTELU- JA RAKENNUSPROSESSIT VANTAALLA

Seuraavissa taulukoissa on pyritty kuvaamaan hulevesien hallinta osana suunnittelua ja rakentamisen vaiheita.

Hulevesien hallinnan suunnittelu- ja rakennusprosessit- osuus on jaettu:

- strategiaan lähtökohtiin
- alueellisiin lähtökohtiin
- alueiden käytön suunnitteluun
- sopimukseen
- tontin käytön suunnitteluun ja rakentamiseen

STRATEGISET LÄHTÖKOHDAT

STRATEGISET LÄHTÖKOHDAT		
	Kaupungin strategia/tahtotila	Kestävän kehityksen vaaliminen ja ympäristövastuun kantaminen
	Hulevesiohjelma, Vantaan kaupunki 2009	Mm. hulevesien hallinnan prioriteettijärjestys, tavoitteet ja toimenpiteet
	Päätavoitteet hulevesien hallinnalle	Laadun ja määrän hallinta, tulvien hallinta, pohjaveden suojeleminen, vesistön suojeleminen ja kaupunkiluonnon monimuotoisuuden edistäminen sekä tulevaan kehitykseen varautuminen
	Vantaan kaupungin ympäristöohjelma 2013-2016	Mm. ilmastonmuutokseen sopeutumisen tavoitteet, kuten hulevesien hallinnan parantaminen.

ALUEELLISET LÄHTÖTIEDOT

Selvitettävät kokonaisuudet	Selvitykset	Selvitysten sisältöä	Vastuutaho
Vesistöt ja valuma-alueet	Vantaan pienvesiselvitys (Vantaa 2009)	- pienvesien kartoitus (uomat, lammet, järvet ja päävaluma-alueet) - pienvesikohtaiset inventointikortit (mm. luontoarvot ja suojelutarpeet)	Kaupungin kuntatekniikka ja ympäristökeskus
	Vantaan virtavesiselvitys (Vantaa 2010-2011)	- arvioidaan mitkä Vantaan pienvesistöistä ovat vesilain mukaisia puroja - arvioidaan luontoarvojen ja kalaston kannalta arvokkaat uomaosuudet	Kaupungin ympäristökeskus
	Vantaan vesistöalueiden rajaukset (selvitetään tapauskohtaisesti)	- uomat ja muut pintavesialueet - valuma-alueet	Kaupungin kuntatekniikka ja ympäristökeskus
	Vantaan pienvesien vesistömallinnukset (tekeillä)	Tehtyjä selvityksiä (sisältää myös tulvakartat): - Rekolanoja, Kylmäojan haarat, Myllymäen uoma, Varistonoja	Kaupungin kuntatekniikka
	Valuma-alue selvitykset (selvitetään tapauskohtaisesti)	- vesistötarkastelu (vesistöjen tila, virtaamat) - maaperä, topografia, luontoarvot, maankäyttö, ympäristövauriot - arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille - esitys hulevesien hallinnan tarpeesta valuma-alueella	Kaupunki/ Kuntarajoja ylittävät valuma-alueet yhteistyössä muiden kaupunkien kanssa
Hulevesi- ja vesistöalueet	Tulvavaarakartat	Keravanjoen ja Vantaanjoen tulvakartat	Suomen ympäristökeskus
	Vesistöennusteet	Vantaanjoen vesistöalue: vesistöennusteet ja vesitilannekartat	Suomen ympäristökeskus
	Tulvariskien alustava arviointi	Vantaanjoen vesistöalue Arviot tulvavahingoista	Uudenmaan ELY-keskus
	Vantaanjoen tulvantorjunnan toimintasuunnitelma	Tulvasuojaustarve	Uudenmaan ELY-keskus
	Alueelliset hulevesi- ja tulvaselvitykset	Tehtyjä selvityksiä: - Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys 2008 - Jokiniemen tulvaselvitys	Kaupungin kuntatekniikka
Pohjavedet	Pohjavesikartta, ympäristöhallinnon ympäristöpalvelu OIVA	Pohjavesialueiden kartoitus ja luokittelu	Uudenmaan ELY-keskus
	Pohjavesien suojelusuunnitelmat eri pohjavesialueille	Tehtyjä suunnitelmia: - Fazerilan pohjavesialueen suojelusuunnitelma - Lentoaseman pohjavesialueen suojelutoiminta - Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma	Kaupungin ympäristökeskus
	Muut selvitykset	Tehtyjä selvityksiä: - Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella	Kaupungin ympäristökeskus

ALUEIDEN KÄYTÖN SUUNNITTELU

Prosessin vaihe	Suunnitelma/asiakirja	Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä	Vastuutaho
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Valtakunnalliset alueiden käyttöta- voitteet	Ilmastonmuutokseen sopeutuminen, sään ääri-ilmiöt, taajamatulvat, vesien hyvän tilan saavuttaminen ja ylläpito	Valtioneuvosto
Maakuntakaava	Maakuntakaavakartta ja -määräykset	Määräys tulvavaara-alueista	Maakuntaliitto
Yleiskaavoitus	Maisema- ja luontoselvitys (ja maankäyttösuositus)	Alueen rakennettavuuden määrittely maisemarakenteen ja luontotyyp- pien perusteella	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnittelu ja ympäristökeskus
	Osayleiskaavassa yleispiirteinen hulevesiselvitys	Valuma-aluekohtaiset hulevesien hallinnan tavoitteet	Kaupungin kaupunkisuun- nittelu
	Osayleiskaava / Osayleiskaavakartta ja -määräykset	- pohjavedet, pintavedet ja tulva-arvioinnit otetaan huomioon kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä - hulevesien yleispiirteinen johtaminen ja periaatteet hulevesien käsitte- lystä otetaan huomioon kaavamääräyksissä	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnittelu, ympäristökeskus, kuntatekniikka
	Kaavaselostus	- kaavamerkintöjen selostus - vesistöihin, tulviin ja pohjavesiin liittyvät tarkat lähtötiedot liitekartoissa - kaavan vaikutusten arviointi	Kaupungin / kaupunkien kaupunkisuunnittelu, ympäristökeskus, kuntatekniikka
Suunnittelutarveratkaisu	Suunnittelutarvehakemus ja -ratkaisu/päätös	Rakentamisen edellytykset /asemakaavan korvaava päätös / ratkaisu; vaadittu hulevesiratkaisu ja ratkaisun perustelu	Maanomistaja ja kaupungin kaupunkisuunnittelu

Asemakaavoitus	Maisemaselvitys (ja maankäyttösuoitus)	Alueen rakennettavuuden määrittely maisemarakenteen, maiseman pienpiirteiden ja luontotyypin perusteella	Kaupungin kaupunkisuunnittelu / kaavan hakija
	Hulevesisuunnitelma	- tiedot valuma-alueesta, tulvista ja vastaanottavasta vesistöstä - hulevesiselvitys - tavoitteet hulevesien hallinnalle - hulevesien hallinnan periaatteet ja tilavaraukset - tulva- ja ylivuotoreitit	Kaavan hakija
	Asemakaavakartta ja -määräykset	- tilavaraukset - asemakaavamerkinnot ja -määräykset	Kaupungin kaupunkisuunnittelu
	Kaavaselostus	- hulevesiratkaisun perustelut - kaavan vaikutusten arviointi	Kaupungin kaupunkisuunnittelu
	Lähiympäristösuunnitelma (yleiset alueet)	- ympäristörakentamisen ohjeet - hulevesien hallinnan ratkaisujen kuvaus yleisellä tasolla	Kaupungin kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikka
	Rakentamisohje (korttelit)	Hulevesien hallinnan vaihtoehtojen kuvaus tonteilla	Kaupungin kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta

SOPIMUKSET

Prosessin vaihe	Suunnitelmat / asiakirjat	Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä	Vastuutaho
Toteuttamisesta sopiminen	Toteuttamissopimus / kunnallistekniikan sopimus	Hulevesirakenteiden rakentamis- ja ylläpitovastuista, aikatauluista sekä kustannuksista sopiminen	Kaupungin kuntatekniikka
Kiinteistön luovutus	Esisopimus kiinteistökaupasta / kauppakirja	Esim. vaatimus kiinteistöjen välisen yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta	Kaupungin yrityspalvelut
Rasitteet	Rasitesopimus	Rasitealueista, rakentamisesta ja kunnossapidosta sopiminen	Maanomistajat
Rekisteröinti	Kiinteistörekisteri	Rasitteet / oikeudet	Kaupungin mittausosasto



TONTIN KÄYTÖN SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

Prosessin vaihe	Suunnitelmat / asiakirjat	Suunnitelman / asiakirjan hulevesiin liittyvää sisältöä	Vastuutaho	Viranomaisohjaus
Tontin käytön suunnittelu	Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnassa	Hulevesien hallintaan liittyvien kaavamääräysten ja muiden määräysten läpikäynti	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Rakennusvalvontaviranomainen ohjeistaa suunnittelua
	Luonnokset piha-, istutus- ja hulevesisuunnitelmasta	- suunnittelun lähtötiedot - hulevesien hallintatoimenpiteiden suunnittelu (mitoitus, sijoitus, rakenne, ulkoasu)	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Suunnittelija / (rakennuttaja) pyytää lausunnon hulevesisuunnitelmaa varten (osa kunnallisteknistä lausuntoa)
	Lausunto kunnallistekniikasta	Hulevesien hallintaan liittyvät määräykset ja ehdot	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Kaupungin kuntatekniikka lausuu
	Ympäristökeskuksen lausunto ja muut tarvittavat lausunnot	Luonnonolosuhteisiin liittyvät hulevesiä koskevat määräykset ja ehdot ym.	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Ympäristökeskus ja tarvittaessa muut viranomaiset lausuvat
	Rakennuslupahakemus	Lupaan vaadittavat suunnitelmat ja muut asiakirjat	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Rakennusvalvonta ohjeistaa lupahakemuksen sisällön
Rakennuslupakäsittely	Rakennuslupa	Tarvittaessa hulevesien hallintaa edistävät määräykset	Kaupungin rakennusvalvonta	Rakennuslupaviranomainen käsittelee

Rakentaminen	Hulevesi-, kuivatus-, piha- ja istutussuunnitelmat	- suunnittelun lähtötiedot - hulevesien hallintatoimenpiteiden yksityiskoh- tainen suunnittelu (mitoitus, sijoitus, rakenne, ulkoasu) - HSY:n liitoskohtalausunto liitetään kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin	Suunnittelija / (rakennuttaja)	Kaupungin rakennusvalvonta ottaa suunnitelmat vastaan
	Työmaan aikainen huleve- sien hallintasuunnitelma	- hulevesien hallintatoimenpiteiden yksityiskoh- tainen suunnittelu - varautuminen rakentamisen aikaisiin poik- keus- ja ongelmatilanteisiin	Suunnittelija / (urakoitsija)	Kaupungin rakennus- valvonta / kuntatekniikka / ympäristökeskus
	Tarkastusasiakirja, työ- maakatselmukset	Merkinnät tarkastusasiakirjaan, katselmus- pöytäkirjat	Vastaavat työnjohtajat / raken- nusvalvonta	Kaupungin rakennusvalvonta
	Hulevesirakenteiden huol- tokirja, loppukatselmus	- osana rakennuksen käyttö- ja huoltokirjaa kuvaus hulevesirakenteiden toimintaperusteista ja ratkaisuihin - rakenteen ylläpidon ja seurannan ohjeistus - loppukatselmuspöytäkirja	Vastaavat työnjohtajat / urakoit- sijat / rakennusvalvonta	Kaupungin rakennusvalvonta
Seuranta ja ylläpito	Huolto- ja seurantaraportit	Tavoitteiden toteuttaminen	Kiinteistön omistaja	Tarvittaessa kaupungin ympäristökeskus tai kuntatek- niikka Esim. valituksien yhteydessä ympäristökeskus pyytää selvi- tyksen.

HULEVESISELVITYKSEN JA -SUUNNITELMIEN LAADINTA

1. HULEVESISELVITYS

Hulevesiselvityksen tarkoituksena on luoda yleiskuva ja huomioida erityispiirteet alueesta, johon tuleva rakentaminen vaikuttaa sekä lisäksi hahmottaa hulevesiä vastaanottavan vesistön luonne. Lähtötiedot hydrologisen nykytilan selvitykseen suunnittelualueeseen liittyvällä valuma-alueella saadaan mahdollisesti aiemmin tehdystä valuma-alueaselvityksestä tai kaupungin viranomaisilta. Lähtötiedot hulevesiselvityksen ja -suunnitelman laadintaan saa ensisijaisesti Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskukselta (vesihuolto). Kaavahankkeissa yhteishenkilönä toimii alueen kaavoittaja.

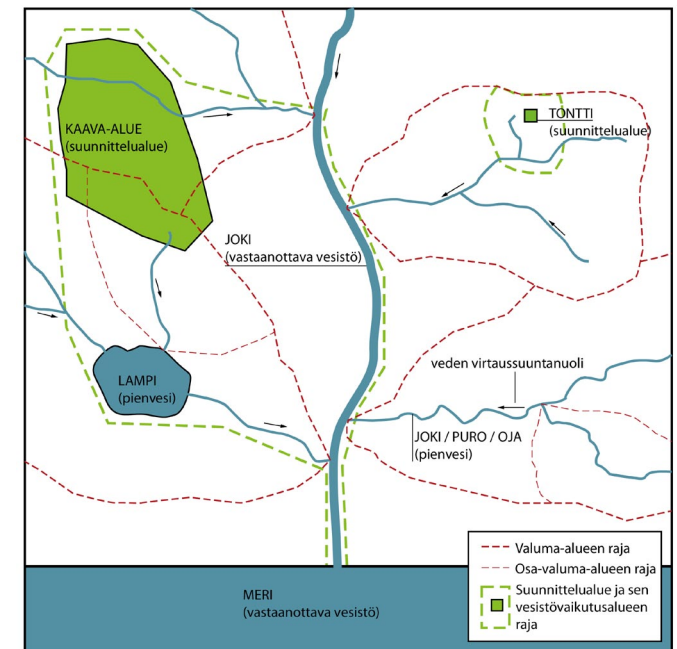
Suunnittelualuetta usein laajempi hankkeen vaikutusalue (selvitysalue) on vastaanottavan vesistön (osa)valuma-alue tai pienveden valuma-alue, jolle suunnittelukohte sijoittuu. Suunnittelualan sijainti valuma-alueella / -alueilla näytetään kartalla. Selvitysalue jaetaan osavaluma-alueisiin päävaluma-reittien mukaan.

Hankkeen vaikutusalueesta selvitetään alueen nykyinen ja kaavoitettu maankäyttö. Vesistötarkastelussa esitetään valuma-alueen /-alueiden pintavedet kartalla. Pintavesistä kerrotaan vesistön perustiedot (pinta-ala, pääuoman pituus, pudotuskorkeus, virtaamat) ja selvitetään vesiin liittyvät hydrologiset ongelmat, kuten hallitsemattomat tulvat. Vesistön erityispiirteet kertovat vedenlaadusta sekä vesistön merkityksestä esimerkiksi kalastolle ja virkistyskäytölle. Tiedot eroosiosta ja virtausvaihteluista kertovat siitä, miten hyvin uoma ja virtaamat ovat hydrodynaamisessa tasapainossa.

Hankkeen suunnittelualueelta tulisi selvittää mm. maaperä ja pinnanmuodot, kasvillisuus, pohjavedet ja lähteisyys. Alueen erityispiirteet, kuten luonnonsuojelliset, historialliset ja esteettiset arvot on selvittävä ja otettava huomioon suunnittelussa.

Suurin osa Vantaan puroista ja lammista on kuvailtu Vantaan pienvesiselvityksessä (2009), jossa on tietoa muun muassa pienvesien sijainnista, morfologiasta, hydrologiasta, veden laadusta, ekologisesta tilasta sekä maisema- ja virkistysarvoista. Pienvesiselvityksessä annetaan myös suuntaa antavia toimenpidesuosituksia kohteeseen liittyvistä selvitys- ja kunnostustarpeista.

Hankkeen vaikutusalueen nykytilanteen tutkimisen lisäksi tehdään arvio suunnitellun maankäytön vaikutuksista vesitalouteen. Selvityksessä arvioidaan suunnittelualueella muodostuvat hulevedet sekä lasketaan muutos aiempaan hulevesivaluntaan ja vesistökuormitukseen nähden. Uusi maankäyttö voi muuttaa valuma-alueiden rajoja, jotka esitetään selvityskartoilla. Myös hulevesien puhdistustarve on arvioitava. Maankäytön vaikutusten, nykytilan muuttumisen ja vaikutusten merkittävyyden arvion perusteella tehdään esitys hulevesien hallinnan tarpeesta.





2. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEIDEN ASETTAMINEN

Lähtötietojen avulla pyritään hahmottamaan hulevesien hallintaan liittyvät tavoitteet. Tavoitteet hulevesien hallinnassa ovat aina sekä määrällisiä että laadullisia. Muun muassa seuraavat näkökohdat tulee huomioida tavoitteiden asettamisessa: ympäristönsuojelu, tulvasuojelu, rakenteiden kuivatus, ylläpidettävyys, esteettisyys, taloudellisuus ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen.

Hulevesien luonnonmukainen hallinta on ensisijaisesti hulevesien muodostumisen ehkäisemistä, hulevesien imeyttämistä pohjavedeksi, hulevesien paikallista ja väliaikaista varastointia, hulevesien hallittua johtamista, tulvien hallintaa sekä epäpuhauksien vähentämistä suodattamalla ja laskeuttamalla sekä kasvillisuuden avulla puhdistamalla. Hulevesien käsittelyn tavoitteiden asettelussa noudatetaan Vantaan hulevesiohjelman prioriteettijärjestystä.

Vantaan hulevesiohjelman prioriteettijärjestys:

0. Ehkäistään hulevesien muodostumista.

1. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.

= Hulevesien käyttö ja maahan imeyttäminen.

2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä.

= Suodattaminen maassa ja maan pinnalla.

3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesiviemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista.

= Viivyttäminen avouomissa.

4. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.



3. HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA JA HULEVESISUUNNITELMA

3.1. Yleistä

Hulevesien hallintasuunnitelma tehdään pääasiassa kaavoituksen yhteydessä ja se sisältää hulevesien hallinnan periaatteet ja alustavat tilavaraukset suunnittelualueella. Hulevesisuunnitelma on hulevesien hallinnan yksityiskohtainen suunnitelma ja se tehdään tontin suunnittelun yhteydessä. Suunnitelman tarkkuudesta riippumatta hulevesisuunnitelmissa on tärkeää tuoda esiin selvitysvaiheessa tehdyt huomiot ja perusteet suunnitteluratkaisuille.

Hulevesisuunnitelmaan kuuluu suunnitelman selostus sekä suunnitelmakartta. Hulevesien hallinnan suunnittelu on tärkeää tehdä samanaikaisesti alueen maankäyttöä suunniteltaessa tai tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tontin käyttöä ja pihaa suunniteltaessa. Tässä esitetyt suunnitelman kuvaukset ovat päteviä sekä kaavatason hulevesien hallintasuunnitelmaan kuin tonttikohtaiseen hulevesisuunnitelmaankin ellei toisin mainita.

3.2. Selostus

Suunnitelman selostuksessa esitetään suunnitteluratkaisun perusteet sekä erilaiset laskelmat. Selostuksessa on myös esiteltävä, miten Vantaan erilaiset mitoitusasteet käsitellään. Vantaan erilaisten mitoitusasteiden käsittelyperiaatteet on esitetty erillisessä mitoitusohjeessa.

Suunnittelualueen eri osissa muodostuvat hulevesivirtaamat ja hulevesien määrät esitetään laskelmin. Samalla määritetään vesien viivyttämiseen ja tulvavarastointiin tarvittavat pinta-alat ja tilavaraukset. Koska hulevesien hallinta tapahtuu aina valuma-alueittain, on eri valuma-alueet käsiteltävä itsenäisinä kokonaisuuksina.

Lopuksi on arvioitava laaditun hulevesisuunnitelman pohjalta, onko asetetut tavoitteet saavutettu. Kysymystä tarkastellaan sekä kaava-alueella / tontilla että suunnitelman vaikutusalueella.

3.2. Suunnitelmakartta

Hulevesisuunnitelmakarttoja voi olla yksi tai useampia. Tarvittaessa on laadittava selventäviä kaavioita ja poikkileikkauksia. Hulevesisuunnitelmakartassa esitetään suunnittelualueen eri osissa muodostuvien hulevesien määrät, reitit ja purkurakenteiden korot. Hulevesien määrän ja laadun hallinnan kannalta merkittävät tontin erilaiset maankäyttötavat esitetään. Tonttikohtaisessa hulevesisuunnitelmassa esitetään pinnan muotoilu ja liittyminen ympäröiviin alueisiin, säilyvä ja istutettava kasvillisuus sekä pintamateriaalit. Käytettävät hulevesien hallintamenetelmät esitetään valuma-alueittain.

Tonttikohtaisessa hulevesisuunnitelmassa esitetään hulevesien hallintarakenteiden yksityiskohtainen mitoitus ja sijoitus. Perustusten kuivatusvedet on myös huomioitava ja esitettävä paikat lumien varastoiselle.

Erikseen tarkastellaan tulvatilannetta ja mahdollisia onnettomuustilanteita. Kartassa esitetään, miten hulevesiä varastoidaan tulvan aikana ja mitä tulvareittejä pitkin vedet kulkeutuvat suurtulvan aikana. Vahinkoja pienentää huolellinen tontin suunnittelu sekä alueella työskentelevien hyvä toimintakulttuuri.

3.4. Huoltokirja/kuvaus järjestelmästä

Tonttikohtaisessa hulevesisuunnittelussa esitetään hulevesirakenteiden mitoitus- ja toimintaperusteet osana rakennuksen käyttö- ja huoltokirjaa. Huoltokirjassa ohjeistetaan hulevesirakenteen huolto, ylläpito ja seuranta.

3.6. Suunnitelma hulevesien hallinnasta rakentamisen aikana

Tontin suunnittelun yhteydessä laaditaan suunnitelma hulevesien hallinnan toimenpiteistä rakentamisen aikana. Suunnitelmassa esitetään varautuminen rakentamisen aikaisiin poikkeus- ja ongelmatilanteisiin.



4. HULEVESISUUNNITELMAN KÄSITTELY JA HYVÄKSYMINEN

Hulevesien hallintasuunnitelma laaditaan yleensä kaavatyön yhteydessä ja se hyväksytään osana kaavaa. Hulevesien hallintasuunnitelma voi vaikuttaa kaavaan esim. aluevarauksina tai kaavamääräyksinä. Täydentäviä ohjeita hulevesien hallinnasta kaava-alueella voidaan esittää esimerkiksi asemakaavaan liittyvässä rakentamisohjeessa (hyväksytään rakennuslupajaostossa) ja lähiympäristösuunnitelmassa (hyväksytään teknisessä lautakunnassa).

Tonttikohtainen hulevesisuunnittelu alkaa ennakkoneuvottelulla rakennusvalvonnan kanssa, jolloin käydään läpi hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Suunnittelija pyytää hulevesien hallinnan vaatimuksia ja periaatteita täsmentävän lausunnon hulevesisuunnitelmaa varten kuntatekniikan keskukselta ja tarvittaessa esimerkiksi ympäristökeskuksesta. Kaikissa rakennushankkeissa esitetään lupahakemuksessa luonnos hulevesisuunnitelmasta. Rakennusluvissa on mahdollista antaa tapauskohtaisia hulevesien hallintaa edistäviä määräyksiä. Lopullinen suunnittelijan allekirjoittama toteutussuunnitelma vaaditaan lupaehtona ennen töihin ryhtymistä. Vantaan rakennusvalvonnan Internet-sivuilla on lisätietoa hulevesien hallinnan esittämisestä rakennuslupahakemuksessa.

Liitoskohtalausunto hulevesiviemäriin liittymiseksi haetaan HSY:n vesihuollosta (Helsingin seudun ympäristöpalvelut, vesihuolto) HSY:n vesihuollon ohjeiden mukaan. Liitoskohtalausunto liitetään kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin.



HULEVESISELVITYKSEN JA -SUUNNITELMAN SISÄLTÖ

Nykytilaselvitys hankkeen vaikutusalueella

Valuma-alue

- suunnittelualan sijainti valuma-alueella / -alueilla
- päävalumareitit ja jako osavaluma-alueisiin

Maankäyttö

- valuma-alueen nykyinen maankäyttö
- valuma-alueen maankäyttösuunnitelmat
 - yleiskaava, asemakaavat

Vesistötarkastelu

- valuma-alueen /-alueiden pintavedet kartalla
- senaatin kartta on hyvä lähtöaineisto pintavesien selvittämiseen
 - purot, norot, ojat, suot, notkot ja vesiä kuljettavat painanteet, luontaiset tulva-alueet suunnittelualueella
- pintavedet ja vastaanottava vesistö
 - pinta-ala, pääuoman pituus, putouskorkeus, virtaamat
 - huomioon otettava: eroosio, virtausvaihtelut, uoman kapasiteetti
 - veden laatu
 - tulvat
 - vesiluonto
 - kasvillisuus, kalat, simpukat, pohjaeläimet
 - virkistyskäyttö
- arvio vesistön herkkyydestä maankäytön muutoksille
- esitys hulevesien hallinnan tarpeesta valuma-alueella

Huleveden hallintasuunnitelma hankkeen suunnittelualueella

Suunniteltu rakentaminen

- yhteenveto pinta-aloista pintatyypeittäin
- jaottelu valuma-alueittain
 - asfaltti- ja betonipinnat
 - osittain vettä läpäisevät pinnat: reikäkivi, sora, laatoitukset
 - muut vettä läpäisemättömät pinnat, kuten katot
 - istutusalueet, luonnonalueet: kalliot, suot, metsät
 - hulevesien hallinta-alueet
- suunnittelualan eri pintojen vedenvälitysominaisuudet

Rakentamisen vaikutukset hulevesiin

- hulevesimäärä suunnittelualueella ennen ja jälkeen rakentamisen
 - maankäytön muutoksen vaikutus vesitaseeseen
- huleveden laatu ja puhdistustarve

Hulevesien hallinnan tavoitteet

- hulevesien hallintaan liittyvät tavoitteet valuma-alueella ja tontilla
 - määrälliset
 - laadulliset
- muut tavoitteet



Nykytilaselvitys hankkeen suunnittelualueella

Nykyinen hulevesijärjestelmä

- olemassa olevan hulevesijärjestelmän kuvaus

Maaperä ja pinnanmuodot, pohjavesi

- topografia
 - pinnanmuodot, vedenjakajat
 - eroosioherkät alueet
- maaperä
 - mahdollisuudet imeyttämiseen
 - mahdolliset rajoitteet
 - puhdistettava maaperä
- luonnonsuojelulliset arvot
 - kallio- ja moreenimuodostumat
- pohjavedet
 - pohjavesialueet
 - pohjaveden muodostumisalueet, lähteisyys, tiedossa olevat hydrologiset yhteydet
 - pohjaveden suojelutarve

Kasvillisuus

- peitteisyys
- luonnonsuojelulliset arvot
 - uhanalaiset tai muuten huomionarvoiset eliölajit ja elinympäristöt
 - arvokkaat metsä- ja luontoalueet

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

- alueen rakennuskanta, ulkoilureitit, viheryhteydet ja tiestö
- kulttuurihistorialliset arvot
- muinaismuistot
- maisemalliset arvot
 - maisemallisesti merkittävät säilytettävät alueet, reunat ja reunavyöhykkeet
- maaston vauriokohdat

Hulevesisuunnitelma

Suunnitelmaselostus

- suunnittelun lähtötiedot
- hulevesilaskelmat nykytila / rakennettu tila
 - virtaamat, varastointi, viipymät, tulvatiedot
- käytettävät huleveden hallintamenetelmät
 - imeytys, suodatus, kosteikot, tekniset rakenteet, kasvillisuus (puille, pensaille, nurmelle ja muille istutuksille varattu pinta-ala) yms.
- hulevesiviemärointi
- tulvareitit
- valitun ratkaisun perustelut
 - tavoitteiden saavuttaminen tontilla ja alueellisesti
- rakenteiden hoidon, ylläpidon ja seurannan ohjeistus, huoltokirja
- rakentamisen aikainen huleveden hallinta
- rakentamisaikataulu / vaiheistus

Suunnitelmakartta

- suunnittelualueen valuma-alueet
 - erilaiset maankäyttötavat
 - säilyvä ja istutettava kasvillisuus ja pintamateriaalit
 - valuma-alueilla muodostuvien hulevesien määrät
 - pinnan muotoilu
- hulevesien hallintamenetelmät valuma-alueilla
 - mitoitus ja sijoitus
 - perustusten kuivatusvedet
 - lumien varastointi
- hulevesien johtaminen
 - reitit
 - purkurakenteiden korot
- tulvan hallinta
 - vesien varastointi
 - tulvareitit
- mahdollisten onnettomuustilanteiden hulevesien hallinta
- muu oleellinen tieto



MITOITUSOHJE:

kaupalliset, työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueet

1. YLEISTÄ

Tämä mitoitusohje koskee kaikkia paljon hulevesiä tuottavia uudis- ja täydennysrakentamiskohteita Vantaan kaupungin alueella.

Paljon hulevesiä tuottavia kohteita ovat mm. laajat, paljon päällystettyjä, vettä läpäisemättömiä pintoja sisältävät logistiikka- ja työpaikka-alueet, kaupan suuryksiköt sekä muut näihin verrattavat alueet.

Täydennysrakentamiskohteissa ohjetta sovelletaan velvoittavana uuden rakentamisen osalta. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Huleveden määritelmä:

Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan tontin olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS

3.1. Sallittu tontilta lähtevä virtaama ja viivytettävä tilavuus

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja mitoitusadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min.

Nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m² tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m³ hulevettä.

3.2. Mitoitustilanteet

Laadullisten käsittely- ja viivytysrakenteiden perusmitoitus on edellä mainittu 10 minuutin sade 150 l/(s·ha), noin 10 mm. Tätä pienemmät sateet pyritään hyödyntämään tontilla.

Tulvatilanteen mitoituksena käytetään 30 mm sadetta, jolloin sateen rankkuus on 1mm/min eli 167 l/(s·ha) ja kesto 30 min.



4. KÄSITTELYVAATIMUKSET

Perusmitoituksen käsittely- ja viivytystilavuuden ylittävä sademäärä (tulvatilanne) varastoidaan väliaikaisesti tontilla. Tällöin vesi nousee piha-, pysäköinti- tms. alueille. Tontilta poistuu aiemmin esitetty sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama. Viivytyksestä aiheutuvat hulevesien nousualueet on suunniteltava siten, että hulevedet eivät johdu rakennuksiin, naapurin tontille tai muille alueille haitallisesti.

Tulvatilanteen mitoituksen (yli 30 mm sade) ylittävä sademäärä voi poistua tontilta tulvareittiä pitkin. Tulvareitin mitoituksessa on hyvä varautua 50 mm sateeseen.

Olemassa oleva hulevesiverkosto voi asettaa kohdekohtaisia rajoitteita veden johtamiseen hulevesiviemäriin.

Huleveden käsittelyn taso määritellään kaavassa, rakennusluvassa tai ympäristöviranomaisen antamissa määräyksissä.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään mieluiten luonnonmukaisesti kasvillisuuspintaisissa painanteissa ja kosteikoissa.

Runsaasti liikennöidyillä alueilla ja kohteissa, joiden toiminnot mahdollisesti heikentävät huleveden laatua, voidaan vaatia esimerkiksi seuraavia huleveden käsittelytoimia:

- hiekanerotus
- öljynerotus
- polttonesteen jakelualueiden, lastaus- ja purkualueiden osastointi, hulevesiviemäröinnin varustaminen sulkuventtiilein (varautuminen onnettomuustilanteisiin)
- huleveden viivytys maanpäällisissä rakenteissa: viherpainanne, vihersuodatuspainanne, kosteikko
- tarvittaessa huleveden viivytys maanalaisissa rakenteissa ja maaperän salliessa imeytys (puhtaat hulevedet, kuten kattovedet)

Tavoitteena on, että tontin pinta-alasta 5–8 % olisi vihersuodatuspainannetta, kosteikkoa tai vastaavaa huleveden luonnonmukaista käsittelyrakennetta.

Lisäksi tontille suositellaan sijoitettavaksi muuta kasvillisuutta siten, että tontista vähintään 15–25 % on luontaista tai istutettua kasvillisuutta (sisältäen luonnonmukaisen hulevesirakenteen pinta-alan).

MITOITUSOHJE: asuntoalueet

1. YLEISTÄ

Tämä mitoitusohje koskee uudis- ja täydennysrakentamisen asuinrakennustontteja Vantaan kaupungin alueella. Ohje on kaksitasoinen. Pientalojen tonteilla huleveden käsittelyvaatimukset ovat lievemmat kuin kerrostalo- ja rivitaloalueilla.

Ohjetta sovelletaan velvoittavana uuden rakentamisen osalta. Ohje koskee myös niitä jo myönnettyjä rakennuslupia, joiden rakentamistöitä ei ole suoritettu luvan edellyttämässä aikataulussa.

Huleveden määritelmä:

Hulevesi on rakennetulla alueella maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä. Hulevesiin luetaan toisinaan myös perustusten kuivatusvedet.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan tontin olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS: kerros- ja rivitalot

3.1. Sallittu tontilta lähtevä virtaama ja viivytettävä tilavuus

Sallittu tontilta poistuva hulevesivirtaama arvioidaan käyttäen tontin luonnontilaisia valuntakertoimia ja mitoitusadetta 150 l/(s·ha). Rakennetussa tilanteessa tontilta saa poistua tätä vastaava hulevesivirtaama. Muodostuva vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Viivytettävä tilavuus lasketaan käyttäen sateen kestona 10 min.

Nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m² tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m³ hulevettä.

3.2. Mitoitustilanteet

Laadullisten käsittely- ja viivytysrakenteiden perusmitoitus on edellä mainittu 10 minuutin sade 150 l/(s·ha), noin 10 mm. Tätä pienemmät sateet pyritään hyödyntämään tontilla.

Tulvatilanteen mitoituksena käytetään 30 mm sadetta, jolloin sateen rankkuus on 1mm/min eli 167 l/(s·ha) ja kesto 30 min.



4. MITOITUS: pientaloalueet

Perusmitoituksen käsittely- ja viivytystilavuuden ylittävä sademäärä (tulvatilanne) varastoidaan väliaikaisesti tontilla. Tällöin vesi nousee piha-, pysäköinti- tms. alueille. Tontilta poistuu aiemmin esitetty tontilta poistuva virtaama.

Viivytyksestä aiheutuvat hulevesien nousualueet on suunniteltava siten, että hulevedet eivät johdu rakennuksiin, naapurin tontille tai muille alueille haitallisesti.

Tulvatilanteen mitoituksen (yli 30 mm sade) ylittävä sademäärä voi poistua tontilta tulvareittiä pitkin. Tulvareittien mitoituksessa on hyvä varautua 50 mm sateeseen.

3.3. Käsittelyvaatimukset

Kerrostaloalueiden pysäköintialueille tehdään tarvittaessa öljynerotus. Huleveden hallinnassa suositeltavia menetelmiä ovat maanpäälliset viivytys- ja imeytysrakenteet.

Maanalaisia rakenteita voidaan käyttää, jos maanpäällisiä rakenteita ei ole mahdollista sijoittaa tontille.

Pientalotonteilla hulevedet pyritään johtamaan maanpäällisissä painanteissa. Mahdollisesti tonttien rajoille sijoitettavien avo-ojien jatkuminen tontilta toiselle tulee varmistaa. Huleveden johtamisesta ei saa aiheutua haittaa naapurille. Kaava-alueittain voidaan hulevedelle asettaa viivytys- tai laatuvaatimuksia.

Avo-ojat pyritään säilyttämään avoimina. Mikäli oja halutaan putkittaa, tulee putken mitoituksessa ottaa huomioon kohteen koko valuma-alue ja Vantaan yleiskaavan mukaan suunniteltu rakentaminen. Avo-ojien putkittaminen liian pienellä putkella voi johtaa haitalliseen tulvimiseen omalla tontilla tai naapuritonteilla.

Pientaloalueilla tulee välttää läpäisemättömien pinnoitteiden käyttämistä. Ajopihan asvaltointiin sijaan suositellaan kiveyksiä, reikälaattoja, kivituhkapintaa jne.

Huleveden käsittely tehdään kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.



MITOITUSOHJE: liikennealueet

1. YLEISTÄ

Vantaalla on vuonna 2011 julkaistu katutilaohje, jossa huleveden hallinnasta on annettu suosituksia ja esimerkkejä. Luonnollinen huleveden hallinta tulisi pyrkiä ottamaan huomioon kaikissa katu- ja tiehankkeissa.

2. TAVOITE

Vantaan kaupunki on vuonna 2009 hyväksynyt hulevesiohjelman, jonka mukaan hulevesien hallinta on otettava huomioon rakentamisessa.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on vähentää tulvia sekä säilyttää ja parantaa ympäristön laatua. Tällöin suojellaan vesistöjä eroosiolta, haitta-aineilta ja veden laadun heikkenemiseltä. Samalla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu ja määrä sekä uomien alivirtaama. Tärkeää on myös hallita tulvia, jolloin estetään tai vähennetään tulvavahinkojen syntymistä hulevesien purkureitillä.

Hulevesien hallinnan ratkaisut suunnitellaan olosuhteet huomioon ottaen niin, että rakenteiden kuivatus on mahdollista.

3. MITOITUS

Hulevesirakenteiden mitoituksessa voidaan käyttää Liikenneviraston, ELY-keskuksen tai Vantaan kaupungin käyttämiä sateiden toistuvuuksia tie- tai katuluokasta riippuen.

Huleveden viivyttämiseksi nyrkkisääntönä voidaan käyttää, että 100 m² tiivistä pintaa kohden varaudutaan viivyttämään 1 m³ hulevettä.

Viivytystilavuus voidaan määrittellä soveltaen tonteille annettuja ohjeita. Viivytystilavuus lasketaan luonnontilaisen valumavesimäärän ja rakentamisen jälkeisen valumavesimäärän erotuksena käyttäen esim. 10 minuuttia kestäväää sadetta.

Tiehallinnon julkaisun ”Maanteiden huleveden laatu” mukaan suositellaan:

- hyväkuntoiset ojat ja loivat tieluiskat (1:3) ovat tärkeitä maanteiden huleveden puhdistumisessa
- KVL (keskimääräinen vuorokausiliikenne) 10 000-15 000 ajoneuvoa, normaalit ruohokasvuiset tienluiskat ja maantieojat tai suodattavat painanteet
- KVL >15 000, tarvittaessa lisäksi laskeutusaltaat tai suodattavat painanteet
- KVL > 30 000, perusteltua käyttää lisätoimenpiteitä laskeutus ja kosteikko
- herkillä alueilla, kuten pohjavesialueet, toimenpiteet suositeltavia pienemmälläkin liikennemäärällä.

Vantaan erityispiirteenä mainitaan Vantaanjoki, joka on talousveden varavesilähde. Onnettomuusriskiarvioissa ja -varautumisessa tulisi kiinnittää huomiota Vantaanjoen vedenlaadun turvaamiseen.



SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto ote pöytäkirjasta 20.01.2026

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
10 § Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818	4
Muutoksenhakuohje 21 Rakentamislupa sijoittamislupa	9



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettä

22.1.2026

Hanni Saurén palvelusihteeri

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (hallintolaki 59 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy 2.3.2026



Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston pöytäkirja

Aika 20.1.2026 klo 17.00 – 18.35

Paikka Teams-kokous

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Lahti Timo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskali Niina	
Kähärä Sirkka-Liisa, varapuheenjohtaja		Kotiranta Matti	x (etäyhteys)
Hristov Johanna	x (etäyhteys), klo 17.07-18.35, §:t 3-14	Rahkala Ville	
Lundström Kenneth	x (etäyhteys)	Alanne Irina	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys)	Linnansalmi Sari	
Tilli Sanna	x (etäyhteys)	Mutanen Tuomas	
Kaupunginhallituksen edustaja			
Valtanen Hanna	x (etäyhteys)	Tuomainen Anni Juulia	
Muut osallistujat			Läsnä
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja			x (etäyhteys)
Viinanen Jari, ympäristöpalveluiden päällikkö			
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja, ympäristöpalveluiden päällikön vs.			x (etäyhteys), klo 17.00-17.50, §:t 1-8
Mikkola Risto, rakennusvalvontapäällikkö			x (etäyhteys)
Kytösaho Ifa, johtava lupa-arkkitehti			
Terho Juha, rakennuslakimies			x (etäyhteys)
Saurén Hanni, palvelusihteeri, rakennuslupajaoston sihteeri			x (etäyhteys)

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Timo Lahti

Pöytäkirjanpitäjä Hanni Saurén



Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 23.1.2026 klo 12.00 mennessä

Janne Hartikainen

Sanna Tilli

Pykälät 9 - 14, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 16.1.2026, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi



10 § Oikaisuvaatimus rakentamisluvasta 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818

VD/307/10.03.00.03/2026

RM/JT

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 yksiasuntoinen erillispientalo. Poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi 19.2.2025.

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

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

Hulevesien viivytyssäiliöstä (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).

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan ensisijaisesti rakentamislupapäätöksen 24.10.2025 § 780 kumoamista. Toissijaisesti vaaditaan asian palauttamista uudelleen käsiteltäväksi siten, että naapurit kuullaan lain edellyttämällä tavalla; poikkeamiskriteereistä laaditaan harkintaraportti ja maaston korotuksen määrä sekä vaikutukset selvitetään; hulevesiratkaisujen lainmukaisuus ja purkureitin soveltuvuus arvioidaan suhteessa rakentamislakiin, Vantaan rakennusjärjestykseen ja kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalliin (2014); poikkeamislupaa edellyttävät ratkaisut (mm. autokatoksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle, merkittävät maastonkorotukset, hulevesipainanteiden sijainnit) käsitellään poikkeamismenettelyssä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan rakentamislupa on myönnetty lainvastaisesti ja olenaisilla menettelyvirheillä. Oikaisuvaatimuksen mukaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri on mm. ylittänyt toimivaltansa, koska hän ei ole edellyttänyt uutta poikkeuslupaa, vaikka rakentamislupahakemus sisälsi poikkeamismenettelyä edellyttäviä ratkaisuja. Lisäksi tarkastusinsinööri kieltäytyi lupakäsitte-



lyvaiheessa siirtämästä rakentamislupaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennuslupajaoston käsitte-
lyyn/ratkaistavaksi.

Oikaisuvaatimusasiakirjoissa vedotaan myös 19.2.2025 lainvoimaiseksi tulleen poikkeuslupapäätöksen
käsitteilyvaiheessa tapahtuneisiin menettelyvirheisiin.

Oikaisuvaatimusasiakirjat kokonaisuudessaan ovat tämän esityksen liitteenä (liite 2).

Rakentamishankkeeseen ryhtyvät ovat antaneet oikaisuvaatimukseen 15.12.2025 päivätyn vastineen.
Lisäksi rakennuslupakohteen pääsuunnittelija/vastaava työnjohtaja on (hankkeeseen ryhtyvien puolesta)
antanut edellä mainittua vastinekirjelmää täydentävän, 7.1.2026 päivätyn vastineen. Hankkeeseen ryh-
tyvät katsovat, että rakentamislupa on lainmukainen ja tulee saattaa lainvoimaiseksi viipymättä. Annet-
tujen vastineiden mukaan hanke on tavanomainen erillispientalohanke asemakaava-alueella ja kaikki
ratkaisut täyttävät rakentamislain (751/2023), hallintolain (434/2023) sekä Vantaan rakennusjärjestyk-
sen vaatimukset. Viranomaiset ovat arvioineet suunnitelmat (mm. vihertehokkuus puollettu 25.8.2025,
vesihuolto puollettu 24.10.2025). Rakennustöiden tulee antaa jatkoa normaalisti. Rakennuttajalle aiheu-
tuva haitta on merkittävä projektin aikataulumuutoksien johdosta, merkittävä taloudellisesti rakennus-
kustannusten noustessa, sekä väliaikaisasumisen johdosta.

Hankkeeseen ryhtyviltä saadut kirjalliset vastineet kokonaisuudessaan sekä vastineliite ovat esityksen
liitteinä (liitteet 3-5).

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 20.1.2026 § 10

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimus ja pysyttää rakentamislupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätöksen perustelut

Vantaan kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2025 alkaen) 6 luvun 8 §:n mukaan rakennusvalvon-
tapäällikkö tai hänen määräämänsä päättää rakentamislain 42–43 §:ssä tarkoitetuista rakennusluvista
mm. silloin, kun lupa käsittää kerrosalaltaan 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 kerrosalaltaan enintään 2000 m²:ä ja ra-
kennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa 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 rakennusval-
vonnan tarkastusinsinööri 24.10.2025 § 780 (LP-092-2025-00818) tekemä päätös on kyseisen viranhäl-
tijäpäätöksen 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
(viranhaltijapäätös liitteenä 7).

Rakentamislain 63 § 1 momentin mukaan kunnan on ilmoitettava rakentamislupahakemuksen vireilletu-
lostä ja kuultava naapureita, jollei ilmoittaminen ja kuuleminen rakentamishankkeen vähäisyys tai sijain-
ti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurien edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Maankäyt-



tö- 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.

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 on esittänyt vähäiselle poikkeamiselle perustelut tontin maastollisten olosuhteiden, pihatoimintojen toimivuuden sekä alueen vakiintuneen rakennustavan perusteella. Ratkaisu ei vaikeuta asemakaavan tavoitteiden toteutumista, eikä siitä aiheudu haittaa naapurustolle tai ympäristölle. 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.

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

Rakennuslupahakemukseen on liitetty rakennusjärjestysmääräyksen (8 § 2 mom.) edellyttämä pintavaaivakartta, joka osoittaa tontin ja ympäröivän alueen olemassa olevat korkeussuhteet. Pintavaaivakartan 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. Oikaisuvaatimuksessa 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 terassin 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. Esitetystä hulevesisuunnitelmassa/-järjestelyssä rakennusten kattovedet ja salaojavedet johdetaan suljetussa järjestelmässä putkessa viivytyssäiliöön, josta ylivuoto ohjataan putkea pitkin lupakohdekiinteistön ja naapurikiinteistön B välissä olevaan avo-ojaan, josta vesi kulkeutuu metsäojiin Tussinkoskeen



(Naakkakuja-Närhikuja-Närhitie alueen ojille. Lupakohdekiinteistön rajoille toteutetaan hulevesipainanteet pintavesille. Naapurikiinteistö C:n puoleisella rajalla on jo aiemmin ollut hulevesipainanne. Hulevesipainanteet sijaitsevat rakennuslupakohdekiinteistön 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 ehdollisesti hyväksytty, mutta lopullinen hyväksyntä on jätetty odottamaan naapurikiinteistöltä B 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 muutoin 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. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden osaomistuksessa olevan naapurikiinteistö C:n rakennukset sijoittuvat noin 0,4–1,5 m korkeammalle kuin lupakohderakennus terasseineen. Lisäksi lupakohderakennuksen terassi suuntautuu metsään päin eikä kohden kyseistä naapurikiinteistöä. Objektivisesti arvioiden lupakohderakennuksen sijoittumisen ei voida katsoa aiheuttavan oikaisuvaatimuksen tekijöille oikaisuvaatimuksessa esiintuotua yksityisyyden menetystä tai tontin arvon alenemista. Muiltakin osin rakennuskohde täyttää rakentamislain 5 luvun 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

Oikaisuvaatimus tulee edellä kerrotuin perustein hylätä. Asemakaavasta, rakentamislaista, Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksestä tai muusta säädöksestä johtuvia perusteita rakentamislupapäätöksen 24.10.2025 § 780, (LP-092-2025-00818) kumoamiselle tai uudelleen käsiteltäväksi palauttamiselle ei ole oikaisuvaatimuksessa esitetty.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvonta päällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- 1) Rakentamislupapäätös 24.10.2025 § 780, LP-092-2025-00818
- 2) Oikaisuvaatimus rakentamislupaan liitteineen (valitus Helsingin hallinto-oikeudelle, päivätty 24.10.2025)



- 3) Helsingin hallinto-oikeuden 28.11.2025 tekemä päätös valitusasian siirtämisestä Vantaan rakennusvalvonnan käsiteltäväksi
- 4) Hankkeeseen ryhtyvien vastine 15.12.2025
- 5) Pääsuunnittelijan/vastaavan työnjohtajan hankkeeseen ryhtyvien puolesta antama vastine 7.1.2026
- 6) 7.1.2026 päivätyn vastineen liite (maastokatselmus ylivuodon purkureitistä)
- 7) Rakennusvalvontapäällikön 18.12.2024 viranhaltijapäätös päätösvallan delegoinnista

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

Ote: hankkeeseen ryhtyvä/oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

MUUTOKSENHAKUOHJE 21

Valitusosoitus rakentamisluvasta sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta asemakaava-alueelle (lupajaosto)

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

VALITUSOIKEUS

Tähän päätökseen saa hakea muutosta:

- viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- kunta;
- naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- museoviranomainen, 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 Lupa- ja valvontavirastolla.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen.

Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on rakentamislain 179 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Se, joka on valittanut pääasiassa tehdystä päätöksestä, voi hallinto-oikeudessa vaatia aloittamisoikeutta koskevaa erillispäätöstä kumottavaksi tai muutettavaksi ilman, että hänen olisi siitä erikseen valitettava.

VALITUSAIKA

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain (434/2003) 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

VALITUKSEN MUOTO JA SISÄLTÖ

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja.

VALITUSVIRANOMAINEN

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Helsingin hallinto-oikeuden asiointiosoite:

Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 0295642000

Faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Asiointipalvelu: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös faksina, sähköpostina tai asiointipalvelussa.

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

OIKEUDENKÄYNTIMAKSU

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Lähettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.28
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [REDACTED] Osa 1/3
Liitteet: VALITUS - Helsingin hallinto-oikeus.pdf; Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf; Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf; Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemepiirros 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_092-404-2-205.pdf; Liite 12 Re_ Tuleva poikkeamislupahakemus Närhitie 12 Vantaa..pdf; Liite 13 Asema_Narhitie_1_200.pdf; Liite 14 Ennakkoneuvottelumuistio Narhitie 12 Vantaa_.pdf; Liite 15_narhitie 12a pintavaaitus.pdf; Liite 3.1. Pyyntö Asian Siirtämisestä Esihenkilökäsittelyyn.pdf; Liite 3.2. Rakennuslupajaoston käsittelypyyntö Sähköpostikeskustelu.pdf; Liite 6 Naapurikuulemiskuva Asemepiirros 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; Liitteet_1_2_3_4_5_sähköpostiviestit.docx

Valittajat

[REDACTED]

Vastaaja

Vantaan kaupunki / Rakennusvalvonta Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

1. Päätös, johon muutosta haetaan

Rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin päätös 24.10.2025 (§ 780, rakentamislupa LP-092-2025-00818, Närhitie 12 A) sekä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös, joka on saatettu valittajien tietoon 20.1.2026 (§ 10) (Liite 22).

Liiteenä valitus kokonaisuudessaan sekä valituksen liitteet 1-15 / liitteitä yhteensä 22 (lähetään seuraavissa sähköposteissa).

Terveisin,

[REDACTED]



HAO Helsinki

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.41
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [REDACTED] Osa 3/3
Liitteet: Liite 21 Vantaan_kaupungin_Hulevesien_hallinnan_toimintamalli_2014.pdf

Valituksen liite 21 liitteenä. Valitettavasti liite 16a on liian suuri lähetettäväksi sähköpostitse.

Onko turvapostia tai vastaavaa, jolla voisin lähettää liitteen 16a Helsingin Hallinto-oikeudelle?

Kind Regards,



HAO Helsinki

Lähtettäjä: [REDACTED]
Lähetetty: tiistai 17. helmikuuta 2026 18.38
Vastaanottaja: HAO Helsinki
Kopio: [REDACTED]
Aihe: Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [REDACTED] Osa 2/3
Liitteet: Liite 18b_Naapurin suostumus_talousrakennus- 92-404-2-2-217- Narhitie 12-Vantaa..pdf; Liite 16b_sähköpostiviestin liitteet_Asiak1.pdf; Liite 17_Lausunto_hulevesi.pdf; Liite 18a_Naapurin suostumus_hulevesi_Narhitie 12A_20250922_0001.pdf; Liite 19_Rakennusluvan_Kuulutus_Narhitie 12a.pdf; Liite 20_Ei_hulevesiliittymävelvollisuutta_Narhitie 12 A VANTAA LIIT20250393 -1-.pdf; Liite 22_Ote_Kaupunkiymparistolautakunnan_lupajaosto_20_01_2026_10 (1).pdf

Valituksen liitteet 16b, 17, 18a, 19, 20 ja 22 liitteenä.

Kind Regards,

[REDACTED]
[REDACTED]

 PARTANEN

[REDACTED]



Vastaa

Vastaa kaikille

Poista viesti

Kirjautu ulos

Lähettäjä

[REDACTED]

Vastaanottaja helsinki.hao@oikeus.fi

Aihe Valitus - Helsingin hallinto-oikeus - [REDACTED] Puuttuva Liite

Päiväys to 19.02.2026 09:36:27

Liitetiedostot Liite 16a Närhitie 12A omistajan sähköpostiviesti.pdf [18.2 MB]

Lataa

This mail has been delivered encrypted via TLS from 81-197-146-161.elisa-laajakaista.fi [81.197.146.161]

Hei,

[REDACTED] valituksen puuttuva liite 16A liitteenä.

Itse valituskirje, että muut liitteet lähetettiin jo aikaisemmin normaalina sähköpostina.

Terveisin,

Valittajat

--

Turvallisuussyistä viesti on enää luettavissa 29
vuorokautta 23 tuntia

Viesti liitetiedostoineen (zip) ▼

Tallenna



From: [REDACTED]
Sent on: tiistai 21. lokakuuta 2025 12.16.28
To: [Kivikoski Pasi](#)
Subject: Närhitie 12A
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]