



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä 16.12.2025 § 125 tehdystä valituksesta – erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttaminen / Otavantie 5B

VD/2872/10.03.00.03/2026

RM/JT

Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 13.2.2026 päivätyllä lausuntopyynnöllä pyytänyt Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaostolta lausuntoa hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen (diaarinumero 524/03.04.04.16/2026) johdosta. Valitus koskee lupajaoston 16.12.2025 § 125 tekemää päätöstä, jolla on pysytetty voimassa Vantaan rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinöörin 24.9.2025 tekemä päätös, jolla on peruutettu 13.10.2024 tehtyihin KVV- työnjohtohakemukseen LP-092-2024-05187 ja IV-työnjohtoilmoitukseen LP-092-2024-05184 perustuva hyväksyminen KVV- ja IV-työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisessa rakennustyössä Asuinpientalon rakentaminen.

Valituksessa vaaditaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston 16.12.2025 § 125 tekemää päätöstä kumottavaksi. Valitus sisältää useita lisävaatimuksia. 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä (ilman liitteitä) on tämän lausunnon liitteenä.

Lisäksi hallinto-oikeuteen pyydetään toimittamaan kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Lausunto ja asiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle 16.2.2026 myönnetyn lisäajan mukaisesti viimeistään 24.4.2026. Jos lausunnon liitteenä esitetään asiakirjoja, lausunnossa pitää olla liiteluettelo.

Erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätökseen ja päätöksen voimassa pysyttämiseen johtanut tapahtumainkulku pääpiirteittäin

Matarin kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 92-80-76-4/Otavantie 5B, Vantaa on 18.10.2019 myönnetty rakennuslupa (LP-092-2016-01439) kolmen paritalon ja yhden erillistalon (=yhteensä 7 asuntoa) sekä autokatoksen ja varastojen rakentamiseksi. Rakennusluvan voimassaoloaikaa on rakennustöiden loppuunsaattamiseksi pidennetty 7.8.2025 annetulla päätöksellä LP-092-2024-04175 siten, että lupa on voimassa 6.11.2027 saakka. Rakennettava kiinteistö on määräosaisessa omistuksessa (6 eri omistajaa) ja omistajat hallinnoivat kiinteistöä 11.5.2021 päivätyn hallinnanjakosopimuksen perusteella.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja valvontatarkastaja ovat suorittaneet kiinteistöllä 21.8.2025 rakennustöiden aikaisen valvontakäynnin rakennusvalvonnan saaman toimenpidepyynnön perusteella (mahdollinen pysyväisluonteinen asuminen keskeneräisessä kohteessa). Valvontakäynnillä he ovat todenneet, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen rakennuksen 2 (paritalo) huoneistot 3 ja 4 on otettu ilman osittaista loppukatselmusta (käyttööntokatselmusta) tosi-asiallisesti käyttöön ja niissä asutaan jatkuvaluonteisesti. Molemmat huoneistot olivat kalustetut ja täyttivät asumisen tunnusmerkit.

Vantaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri ja LVI-tarkastusinsinööri ovat suorittaneet kiinteistöllä 3.9.2025 toisen valvontakäynnin ja todenneet lisäksi, että rakennuksen 4 (paritalo) kellaria on laajennettu rakennuksen koillispuolelle siten, että rakennuksen tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat



hyväksytystä pääpiirustuksesta. Muutostyö on toteutettu luvatta eikä siitä ole esitetty suunnitelmia rakennusvalvonnalle.

Vantaan rakennusvalvonnan LVI-tarkastusinsinööri on 24.9.2025 tehnyt päätöksen, jolla on peruutettu 13.10.2024 tehtyihin KVV-työnjohtohakemukseen LP-092-2024-05187 ja IV-työnjohtoilmoitukseen LP-092-2024-05184 perustuva hyväksyminen KVV- ja IV-työnjohtajaksi rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisessa rakennustyössä Asuinpientalon rakentaminen (enintään kaksiasuntoinen erillispientalo). Päätöksen mukaisesti peruuttaminen astui voimaan heti kun se oli erityisalojen työnjohtajalle tiedoksi annettu.

Päätöksen mukaan erityisalojen työnjohtaja ei ole huolehtinut siitä, että rakennustyötä tehdään myönnetyn luvan mukaisesti ja hän on näin ollen laiminlyönyt erityisalojen työnjohtajan tehtävänsä rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisissa rakennustöissä. Päätöstä on perusteltu mm. maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:llä, jonka mukaan erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Lisäksi päätöksessä on tuotu esiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n soveltuminen tapaukseen erityisalan työnjohtajan osalta (erityisalan työnjohtajan tehtävät).

24.9.2025 tehtyyn erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen tehtiin yksi oikaisuvaatimus. 29.9.2025 päivätyssä oikaisuvaatimuksessa peruuttamispäätöksen kohteena ollut erityisalojen työnjohtaja vaati päätöstä kumottavaksi ja hänen hyväksyntänsä KVV- ja IV-työnjohtajaksi saattamista välittömästi uudelleen voimaan. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto hylkäsi 16.12.2025 § 125 tekemällään päätöksellä oikaisuvaatimuksen ja pysytti peruuttamispäätöksen voimassa.

Jo aiemmin Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto oli pysyttänyt päätöksellään 7.10.2025 § 97 rakennuslupakohteelle LP-092-2016-01439 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen voimassa.

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 21.4.2026

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan sisältöinen lausunto:

Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto viittaa lausuntonaan sekä 24.9.2025 tehtyyn erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevaan päätökseen että 16.12.2025 § 125 tehtyyn kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätökseen erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskevan päätöksen voimassa pysyttämisestä ja niissä esitettyyn. Lisäksi lausutaan valituksen ja siinä esitettyjen vaatimusten ja niiden perusteiden johdosta seuraavaa:

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 7 §:n 2 momentin mukaan oikaisuvaatimukseen annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. 16.12.2025 § 125 tehdystä Vantaan kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksestä on Helsingin hallinto-oikeuteen valittanut henkilö, joka ei ole tehnyt asiassa oikaisuvaatimusta. Näin ollen valitus tulee kokonaisuudessaan jättää tutkimatta.



Siltä varalta, että Helsingin hallinto-oikeus päätyy arvioissaan toisenlaiseen ratkaisuun, lausutaan lisäksi seuraavaa:

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 a §:n mukaisesti rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava kiinteistön vesi- ja viemäri-laitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaatavuuden vuoksi tarpeellista. Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen erityisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 73 §:n 1 momentin mukaan erityisalan työnjohtajan on huolehdittava hankkeen laadun ja laajuuden edellyttämällä tavalla mm. siitä, että (oman erityisalan) viranomaiskatselmukset pyydetään riittävän ajoissa ja tarkastukset ja toimenpiteet tehdään asianmukaisissa työvaiheissa; rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin rakennustyön riskien ja haittojen välttämiseksi ja että rakennustyön aikana ryhdytään tarpeellisiin toimenpiteisiin havaittujen puutteiden tai virheiden takia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on peruutettava erityisalan työnjohtajan hyväksyminen, jos siihen on tehtävien olennaisen laiminlyömisestä tai muusta vastaavasta syystä aiheutta. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarvittaessa kuultava työnjohtajaa.

Tapauksessa on suoritettujen valvontakäyntien yhteydessä havaittu, että rakennusluvan LP-092-2016-01439 mukaisen rakennuskohteen huoneistossa 3 ja 4 asutaan jatkuvaluonteisesti ja kumpikin huoneisto täyttää asumisen tunnusmerkit, vaikka edes osittaista loppukatselmusta ei ole suoritettu. Kohde on otettu näiltä osin luvattomasti käyttöön ilman, että osittaista loppukatselmusta/loppukatselmusta ja sitä edeltäviä (vielä pitämättä olleita) katselmuksia olisi tehty. KVV- ja IV-katselmukset on pidettävä ennen osittaista loppukatselmusta. Erityisalan työnjohtajana toiminut henkilö ei ole huolehtinut vastuullaan olevien katselmusten oikea-aikaisuudesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 153 a §:n sekä 153 §:n 2 momentin 2-6 kohtien mukaiset käyttönoton edellytykset eivät ole täyttyneet.

Postin Osoitepalvelulta saadun tiedon mukaan osoitteeseen Otavantie 5B, 01450 Vantaa on syyskuun 2025 aikana rekisteröity kahden huoneiston osalta osoitteenmuutokset, 10.9.2025 asunnon 4 osalta ja 12.9.2025 asunnon 3 osalta. Postin jakelu näihin kohteisiin on aloitettu vastaavina päivinä. On erityisesti huomioitava, että sama henkilö, jonka osalta erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamispäätös on 24.9.2025 tehty, omistaa asunnon 3 ja on myös omalle nimelleen tehnyt kyseistä asuntoa koskevan osoitteenmuutosilmoituksen Postille.

Suoritettujen valvontakäyntien aikana on lisäksi havaittu, että kohteen rakennus 4:n tekniset tilat ja talovarasto poikkeavat hyväksytystä pääpiirustuksesta. Teknisten tilojen sekä talovaraston sijainti on muuttunut ja kellarikerroksen pinta-ala on lisääntynyt merkittävästi. Luvatta toteutetut muutokset edellyttävät laajennuslupaa, jonka yhteydessä tulee kuulla naapurit. Rakennuksen 4 teknisiin tiloihin on sijoitettu rakennuskohteen kaikkia rakennuksia palvelevia LVI-asennuksia, jotka kuuluvat KVV-/IV-erityisalan työnjohtajan vastuualueelle. Rakennusta 4 ei ole rajattu vastuualueen ulkopuolelle.

Edellinen rakennuskohteen LP-092-2016-01439 KVV-/IV-työnjohtaja on irtisanoutunut kirjallisesti tehtävästään 23.4.2024. Rakennuskohteelle LP-092-2016-01439 ei ole Lupapisteen kirjausten mukaan suoritettu ainoatakaan KVV-IV-katselmusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 122 e §:n mukaan erityisalan työnjohtajaa kuullaan tarvittaessa ennen hyväksymisen peruuttamista. Ottaen huomioon rakennusluvan LP-092-2016-01439 rakennuskohteessa



viranomaisen suorittamalla valvontakäynneillä todennettu selkeä myönnetyn rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastainen tilanne, ei erityisalan työnjohtajan erillinen kuuleminen ole ollut asiasta päätettäessä välttämätöntä. Hyväksymisen peruuttamispäätös ei myöskään ole ollut erityisalan työnjohtajalle ennakoimaton, koska jo ennen päätöstä hän on tullut 4.9.2025 annetun rakennustöiden keskeytysmääräyksen myötä tietoiseksi rakennusvalvonnan viranhaltijoiden valvontakäynneillään tekemistä rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisista havainnoista rakennuslupakohteessa LP-092-2016-01439.

24.9.2025 tehty erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamista koskeva päätös täyttää sisällöllisesti ja perusteluiltaan hallintolain asettamat vaatimukset. Päätöksestä ilmenee mm. yksilöity tieto päätöksen sisällöstä ja päätöksen perusteluissa on ilmoitettu ne seikat ja selvitykset, jotka ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittu sovelletut säännökset. Ennen päätöksen tekemistä vallitsevaa tilannetta on hallintolain edellyttämin tavoin selvitetty ja suoritettu mm. kaksi eri valvontakäyntiä kohteessa.

24.9.2025 tehty päätös erityisalojen työnjohtajan hyväksymisen peruuttamisesta ei ole myöskään kohtuuton ottaen huomioon todennetut rakennusluvan ja rakentamista koskevan lainsäädännön vastaisuudet rakennushankkeessa LP-092-2016-01439 sekä KVV-/IV-työnjohtajana toimineen henkilön oma toiminta asiassa.

20.1.2026 päivätyssä valituksessa on vaadittu, että Vantaan kaupunki tulee velvoittaa korvaamaan valittajalle asianhoitokuluja 15 750 euroa ilman arvonlisäveroa ja korvaamaan perusteettomista ja ennenaikaisista päätöksistä aiheutunut haitta ja vahinko määrältään 55 500 euroa. Nämä vaatimukset kiistetään perusteettomina ja yksilöimättöminä kuin myös määriltään.

Edellä lausutun perusteella valitus tulee hylätä.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Liite: 20.1.2026 päivätty valituskirjelmä Helsingin hallinto-oikeudelle

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

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus-/valituskielto

Lisätiedot:

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