

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto ote pöytäkirjasta 17.03.2026

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje	1
Pöytäkirjan kansilehti	2
39 § Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 8.1.2026 § 7, LP-092-2024-06802	4
Muutoksenhakuohje 21 Rakentamislupa sijoittamislupa	11



Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää

23.3.2026

Hanni Saurén, palvelusihteeri

Tämä pöytäkirjanote on

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

Vastaanottaja: _____

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy __.__.____



Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston pöytäkirja

Aika 17.03.2026 klo 17.01 – 19.01

Paikka Teams-kokous

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Lahti Timo, puheenjohtaja	x (etäyhteys)	Uskali Niina	
Kähärä Sirkka-Liisa, varapuheenjohtaja	x (etäyhteys)	Kotiranta Matti	
Hristov Johanna	x (etäyhteys)	Rahkala Ville	
Lundström Kenneth	x (etäyhteys)	Alanne Irina	
Hartikainen Janne	x (etäyhteys), klo 17.00- 17.37 ja 17.50-19.01, §:t 25-31 ja 34-39	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			x (etäyhteys)
Mikkola Risto, rakennusvalvontapäällikkö			x (etäyhteys)
Kytösaho Ifa, johtava lupa-arkkitehti			x (etäyhteys)
Rantataro Maarit, johtava ympäristötarkastaja			x (etäyhteys), klo 17.00- 17.36, §:t 25-31
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 20.3.2026 klo 12.00 mennessä

Sirkka-Liisa Kähärä

Sanna Tilli

Pykälät 32 - 39, tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.3.2026, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi



39 § Oikaisuvaatimus rakennusluvasta 8.1.2026 § 7, LP-092-2024-06802

VD/1942/10.03.00.03/2026

RM/JT

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on päätöksellään 8.1.2026 § 7 myöntänyt rakentamisluvan toimisto-/varastohallin ja maalämpökaivon rakentamiseen Vantaankosken kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle/tilalle (LP-092-2024-06802).

Rakennuskohde on puuverhoiltu pulpettikattoinen toimisto-/varastohalli. Toimisto-osa on kaksikerroksinen (alakerta kivirakenteinen ja yläkerta puurakenteinen). Halliosa on yksikerroksinen ja puurakenteinen. Kiinteistölle toteutetaan 13 autopaikkaa, joista yksi autopaikka LE-autopaikaksi. Lisäksi kiinteistölle toteutetaan 12 polkupyöräpaikkaa.

Rakennuskohteen kerrosala on 544 m², rakennusoikeudellinen kerrosala 528 m², tilavuus 2600 m³ ja rakennettava kokonaisala 544 m².

Tilan pinta-ala on 0,1949 ha. Tilalla ei sijaitse rakennuksia.

Hankkeelle on ennen rakentamisluvan myöntämistä tehty 1.9.2021 § 1088 (julkipanon jälkeinen antopäivä 3.9.2021) Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikön toimesta suunnittelutarveratkaisupäätös (LP-092-2020-03325), joka on tullut valitusprosessin jälkeen lainvoimaiseksi 9.10.2024. Suunnittelutarveratkaisu sisältää poikkeaman rakennuspaikalta maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin nojalla vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi voidaan osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennettava tila sijaitsee lentomelualueella, jossa asuntojen määrää ei saa lisätä. Tila on alueen ainoa yksityisessä omistuksessa oleva rakentamaton kiinteistö. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle on katsottu olevan erityinen syy.

Alueen uusi oikeusvaikutteinen yleiskaava (Vantaan yleiskaava 2020) on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaavassa rakennuspaikka on asuinaluetta voimakkaan lentomelun alueella A/LM1, jolla ei saa lisätä asuntojen määrää. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Myöskään suunnittelutarveratkaisupäätöksen tekoaikana voimassa olleen Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan yli 60 dB:n lentomeluvyöhykkeellä olevilla asuntoalueilla ei asuntojen määrää saanut lisätä. Rakennuspaikka oli kyseisessä osayleiskaavassa merkitty pientaloalueeksi A3/tp. Yleiskaavamääräyksen mukaisesti alueelle voitiin sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Tätä varhaisemmissa yleiskaavoissa ei asuntojen rakentamista alueelle ollut kielletty ja silloin alueelle sallittiin omakotitalojen rakentaminen tiettyjen edellytysten täytyessä.

Suunnittelutarveratkaisun alkuperäinen voimassaoloaika rakennusluvassa hakemiseksi oli kaksi vuotta päätöksen antopäivästä. Valitusprosessin aikana Helsingin hallinto-oikeus pidensi 12.3.2024 antamallaan päätöksellä suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen voimassaoloaika kahdella vuodella hallinto-oikeuden päätöksen antopäivästä (12.3.2026 asti). Rakennuslupahakemus jätettiin 21.12.2024.

Rakennuslupahakemuksen suunnitelma noudattaa lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun suunnitelmaa ja suunnittelutarveratkaisussa asetettuja ehtoja.



Rakennuslupapäätökseen 8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802) on tehty neljän naapurikiinteistön omistajan toimesta oikaisuvaatimukset (kolme oikaisuvaatimuskirjelmää, joista yksi on kahden eri kiinteistön omistajien yhteinen).

Oikaisuvaatimuksessa 1 naapurit M.K. ja J.K. vaativat, että rakennuslupapäätös on kumottava ja rakennuslupa hylättävä tai asia on palautettava uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennuksen sijoittelua ja korkeutta muutetaan olennaisesti ja varjostusvaikutukset arvioidaan asianmukaisesti ennen uuden päätöksen tekemistä. Perusteluina vaatimuksille oikaisuvaatimuksessa tuodaan mm. esiin, että rakennus aiheuttaa merkittävää haittaa heidän kiinteistölleen, mikä ilmenee erityisesti auringonvalon menetyksenä ja pitkäkestoisena varjostuksena kiinteistölle heikentäen olennaisesti asumisviihtyvyyttä ja kiinteistön käyttöä. Rakennus ei myöskään sovi ympäristöönsä mittasuhteiltaan eikä vaikutuksiltaan eikä täytä MRL 137 §:n edellytyksiä. Oikaisuvaatimus 1 on kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteenä (liite 3).

Oikaisuvaatimuksessa 2 naapurit J.S. ja M.S. sekä J.M. ja A.M. vaativat rakennuslupapäätöksen kumoamista sekä uutta ja sopuisempaa, ympäristöön soveltuvaa, suunnittelua. Perusteluina oikaisuvaatimuksessa tuodaan mm. esiin, että myönnetty rakennuslupa on ristiriitainen MRL:n 137 §:n 1 momentin 3)-kohtaan nähden ("suunniteltu rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista"). Rakennus sen kokoisena, muotoisena ja tyyllisenä sekä niin asemoituna, kuin se on esitetty, ei voida katsoa sopivan vähäisessä määrin ympäristöönsä. Rakennus katkaisee visuaalisen luontoyhteyden, peittää suuren osan taivasnäkyvästä, pakottaa latvusnäkyvien poistumisen, tuoden korkean, muurimaiselta vaikuttavan seinämän tilalle. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden (J.S. ja M.S.) omistaman kiinteistön asuinrakennuksen katolle on asennettu aurinkopaneelit suuntaan etelä, jolloin suunniteltu rakennus blokkaisi tehokkaasti arvokkaat taviauringon säteet lehdettömään aikaan. Oikaisuvaatimus 2 on kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteenä (liite 4).

Oikaisuvaatimuksessa 3 naapurit M.K. ja H.K. ilmoittavat olevansa tyytymättömiä (hankkeeseen ryhtyvän antamaan) vastineeseen ja hämmästyneitä luvan myöntämisehdotuksesta, koska vastineessa verrattiin viereiseen kortteliin, joka sijaitsee rakennuspaikan osoitekadun toisella puolella. Oikaisuvaatimuksessa tuodaan mm. esiin, että rakennus ei muodon ja koon puolesta sovi pientaloalueelle ja että rakentaminen hävittää luontoa, koska puita joudutaan kaatamaan liikaa rakennuksen ja parkkialueen sekä kulkuväylän alta. Oikaisuvaatimus 3 on kokonaisuudessaan tämän esityksen liitteenä (liite 5).

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on antanut oikaisuvaatimukseen 26.2.2026 päivätyn vastineen. Vastineessaan hän toteaa tunnistavansa naapureiden oikaisuvaatimuksista kolme eri pääkohtaa, joita ovat rakennuksen korkeus, rakennuksen koko sekä puiden kaataminen. Vastineessa todetaan, että kaikki oikaisuvaatimuksissa esitetyt asiat koskevat joko lainvoimaista suunnittelutarveratkaisua, tai siihen johtaneita vaihteita, joista korkein hallinto-oikeus on jo aiemman valituksen hylännyt päätöksellään 2709/2024. Vastineessa on esitetty oikaisuvaatimuskohtaisesti selvennyksiä naapureiden oikaisuvaatimusten eri kohtiin.

Oikaisuvaatimuksen 1 osalta vastineessa on mm. todettu, että siinä virheellisesti kerrotaan, että rakennus sijoittuu heti rajalle ja se olisi merkittävästi korkeampi heidän taloan. Myös tuija-aidan korkeuden väitetään jäävän rakennuksen alareunaan. Vastineeseen on oikaisuvaatimuksen 1 osalta sisällytetty ote näkymäkuvasta sekä valokuva tuija-aidasta.

Oikaisuvaatimuksen 2 osalta vastineessa on mm. otettu kantaa naapurikiinteistöltä avautuvan päänäkymän muutoksista ja väitteeseen siitä, että rakennus peittää näkymän. Vastineen mukaan rakennusta on käännetty ja sijoitettu juuri naapurin toivomuksesta niin, että heidän päänäkymällään rajapyykin 58



alueella on luonnonmukaisena säilytettävä alue ja rakennus sijoittuu heidän autotallirakennuksensa taakse. Lisäksi rakennuksen päätyseinän korkeus naapurikiinteistön suunnasta katseltuna ei merkittävästi näy heidän autotallinsa takaa korkeuden puolesta ja päätyseinän koko vastaa omakotitalon kokoluokkaa. Väitteeseen siitä, että suunniteltu rakennus blokkaisi tehokkaasti auringonsäteet talvella naapurin asuinrakennuksen katolla olevalta aurinkovoimalalta, on vastineessa vastattu, että suunniteltu rakennus on niin alhaalla ja matala, ettei tästä voi syntyä ainakaan merkittävää varjostusta. Nyt alueella kasvaa korkeaa puustoa, joka on huomattavasti varjostavampi. Vastineeseen on oikaisuvaatimuksen 2 osalta sisällytetty ote näkymäkuvasta sekä ote asemakuvasta.

Oikaisuvaatimuksen 3 osalta vastineessa on todettu, että on tuotu esiin pitkälti samoja asioita kuin muissakin valituksissa: poistettavat puut, rakennuksen koko ja muoto. Rakennuksen kattomuoto on lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisussa leikkauskuvineen.

Hankeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen on kokonaisuudessaan esityksen liitteenä (liite 6).

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto 17.3.2026 § 39

Rakennusvalvontapäällikön esitys:

Päätetään hylätä oikaisuvaatimukset ja pysyttää rakennuslupa.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

Päätöksen perustelut

Suunnittelutarveratkaisun sisällöstä

Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on suunnittelutarveratkaisupäätöksessä 1.9.2021 § 1088 (LP-092-2020-03325) mainituilla perusteilla myöntänyt pientuotanto-/ toimistorakennuksen rakentamiselle luvan lupahakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaisesti seuraavilla ehdoilla:

- rakennus rakennetaan oheisessa havainnekuvassa esitetyn tyylin mukaisesti
- pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00
- kattojen ja julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja värityksiltään ympäristöön soveltuvia
- rakennuspaikan vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6
- rakennuksen itäpuolista puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon
- kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita tulee säilyttää

1.9.2021 tehdyn ja 9.10.2024 lainvoimaiseksi tulleen suunnittelutarveratkaisupäätöksen § 1088 (LP-092-2020-03325) käsittelyn yhteydessä on selvitetty, täyttääkö hakemus ja sen mukainen rakennuspaikka maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle suunnittelutarvealueella. Päätöksen tehnyt Vantaan kaupungin yleiskaavapäällikkö on arvioinut, että suunnitelman mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, se ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, se on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia tai muita vaikutuksia.



MRL:n 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen lain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää edellä mainittujen erityisten edellytysten täyttämisen lisäksi arviointia siitä, täyttääkö rakennushanke muutoin rakennusluvan myöntämisen edellytykset eli arviointia siitä, täyttyvätkö MRL:n 136 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaavan ulkopuolisessa rakentamisessa.

MRL 136 §:n asettamien vaatimusten osalta suunnittelutarveratkaisupäätöksessä rakennuspaikan on ensinnäkin katsottu MRL:n 116 §:n edellyttämällä tavalla olevan tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelvollinen. Lisäksi rakennus voidaan sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

MRL 116 §:n sisältämän rakennuspaikan riittävän suuruuden vaatimuksen osalta lainvoimainen suunnittelutarveratkaisu sisältää poikkeaman rakennuspaikalta maankäyttö- ja rakennuslain 116 § 2 momentin nojalla vaaditusta 2000 m² vähimmäiskoosta. Tilasta on osa osoitettu viereisen alueen asemakaavassa katualueeksi, jonka takia rakennuspaikaksi on voitu osoittaa noin 1840 m²:n alue tilasta. Rakennuspaikan tarkoituksenmukaisen käytön edistämisen takia poikkeamiselle on katsottu olevan MRL:n 171 §:n tarkoittama erityinen syy.

MRL 117 §:n edellyttämin tavoin rakennuksen on katsottu soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttävän kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

MRL 135 §:ssä (1 momentin 3-6 kohdissa) asetettujen vaatimusten toteutumisen osalta suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on todettu, että rakennus soveltuu paikalle, rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle, sekä että rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on lisäksi tuotu esiin, että haettu toimisto- ja varastohallirakennus pulpettikattoisena ja puisine julkisivuineen on suunniteltu mahdollisimman pientalomaiseksi ympäristönsä ja maisemaan sopivaksi ja että rakennuksen sijoittamisella asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan se on mahdollisimman kaukana naapureiden rakennuksista eikä näin sijoitettuna aiheuta merkittävää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan eivätkä näkymät naapurikiinteistöiltä kokonaan peity. Rakennuspaikan itäreunalla säilytettävä puusto peittää rakennusta, jolloin se ei herätä ympäristössään erityistä huomiota.

Rakennuslupapäätöksen sisällöstä

Lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen pohjana on ollut huolellisesti valmisteltu, kattava, yksityiskohtainen ja rakennushanketta hyvin havainnollistava suunnitelma, jota hankkeeseen ryhtyvä on käytännössä sellaisenaan käyttänyt myös rakennuslupavaiheessa huomioiden suunnittelutarveratkaisussa rakentamiselle asetetut ehdot.

Vantaan rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti on tekemässään rakennuslupapäätöksessä 8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802) todennut, että rakennuslupahakemuksen suunnitelma noudattaa 9.10.2024 lainvoimaiseksi tulleen suunnittelutarveratkaisun suunnitelmaa ja lupaehtoja. Rakennuslupaa koskevassa päätöksessä on lisäksi todettu, että rakennus soveltuu ympäristöön, eikä rakennusta ole sijoitettu niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.



Oikaisuvaatimuksissa esitetyistä vaatimuksista

Nyt käsiteltävinä olevat rakennuslupapäätökseen kohdistuvat oikaisuvaatimukset ja niissä esitetyt vaatimukset liittyvät rakennuslupahakemuksen kohteena olevan rakennuksen sijoittumiseen kiinteistöllä, sen korkeuteen, kokoon/mittasuhteisiin ja muotoon, puiden kaatamiseen rakennuspaikalla sekä näistä väitetyistä naapureille aiheutuviin haittoihin kuten varjostus- ja näkymähaittoihin. Oikaisuvaatimuksissa myös tuodaan esiin, etteivät MRL 137 §:n tarkoittamat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyty.

Kuten edellä tämän päätösesityksen perusteluissa on jo todettu, on lainvoimaisessa ja sisällöltään kattavassa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä jo aiemmin ratkaistu, että suunnitelman mukainen rakennushanke täyttää MRL:n 137 §:ssä asetetut erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiseksi suunnittelutarvealueella. Suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on arvioitu myös MRL:n 136 §:n mukaisten rakennusluvan myöntämisen edellytysten täyttyminen asemakaavan ulkopuolisessa rakentamisessa. Suunnittelutarveratkaisupäätöksellä on esimerkiksi hyväksytty rakennuksen sijoittuminen kiinteistöllä ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema. Lisäksi rakennuksen on mm. katsottu soveltuvan rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ja katsottu, ettei rakennuksen sijoittamisella tai rakentamisella tarpeettomasti haitata naapureita.

Onkin huomioitava, että lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä ratkaistuihin asioihin/ky-symyksiin ei enää rakennuslupapäätöstä koskevassa oikaisuvaatimusvaiheessa voida pätevästi vaatia muutoksia.

Oikaisuvaatimuksissa esiintuotuihin rakentamisesta aiheutuviin maisemamuutoshaittoihin/ rakennuksen ympäristöön soveltumattomuushaittoihin liittyen on lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä todetun lisäksi syytä huomioida myös se, että suunnittelutarveratkaisupäätöksessä asetettujen ehtojen mukaisesti rakennuspaikan maisemallisuuden lisäämiseksi erityisesti rakennuspaikkakiinteistön itäpuolista puustoa säilytetään mahdollisimman paljon, rakennuksen katot ja julkisivut tulevat materiaaleiltaan ja värityksiltään olemaan ympäristöön soveltuvia, rakennuspaikan vihertehokkuusvaatimus 0,6 ylitetään selvästi ja myös kaupunkikuvallisesti arvokkaita puita pystytään säilyttämään siten kuin suunnittelutarveratkaisupäätöksen ehdoissa on edellytetty. Rakennettavalla kiinteistöllä kasvaa nykyisin useita rakennettavaa rakennusta korkeampia puita, jotka osittain varjostavat rakennuspaikan pohjoisosaa. Rakennuksen tieltä tullaan poistamaan puustoa, jolloin pohjoisosan auringonvalo lisääntyy verrattuna aikaisempaan. Rakentamisen jälkeisten maisema-/näkömuutosten ei voida katsoa olevan siinä määrin poikkeavia, että rakentamisesta aiheutuisi naapureille MRL 135 §:n 1 momentin 6) -kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa.

Oikaisuvaatimuksessa 1 ovat naapurikiinteistön omistajat arvioineet, että rakennus tulee aiheuttamaan merkittävää haittaa heidän kiinteistölleen, mikä oikaisuvaatimuksen mukaan ilmenee erityisesti auringonvalon menetyksenä ja pitkäkestoisena varjostuksena kiinteistölle heikentäen olennaisesti asumisviihtyvyyttä ja kiinteistön käyttöä. Lainvoimaisessa suunnittelutarveratkaisupäätöksessä on jo todettu, ettei suunniteltu rakentaminen aiheuta merkittävää varjostusta naapurikiinteistöjen suuntaan. Lisäksi voidaan todeta, että kun huomioidaan rakennuspaikan ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema, ehdot rakennuksen maksimikorkeudelle sekä muut rakennuksen kokoon, muotoon ja naapurietäisyyksiin liittyvät seikat ja suhteutetaan ne tähän naapurikiinteistöön ja kiinteistöllä sijaitsevaan omakotitaloon ja niiden korkeusasemiin sekä huomioidaan lisäksi se, että kyseisen naapurikiinteistön länsireunalla sijaitseva noin 4 metriä korkea tuija-aita (ulottuu pituudeltaan noin puoleenväliin kiinteistöä) aiheuttaa jo itsessään varjostusvaikutusta kyseiselle kiinteistölle, ei rakennettavan rakennuksen rakentamisen voida arvioida tuottavan MRL:n 135 §:n 1 momentin 6)-kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa kyseiselle naapurikiinteistölle. Rakennuslupapäätöksen mukaisen rakennuksen etäisyys tämän



naapurikiinteistön rajasta vaihtelee 6,5 metristä (halliosa) noin 12 metriin (korkeampi toimisto-osa). Lisäksi rakennettavan kiinteistön rajan ja naapurikiinteistön tuija-aidan väliin sijoittuu vielä rakennuspaikan pohjoisen puoleiselle naapurikiinteistölle johtava pihatie.

Oikaisuvaatimuksessa 2 on taas tuotu esiin se, että suunniteltu rakennus blokkaisi tehokkaasti taviaurinгон säteet lehdettömään aikaan ja estäisi kiinteistön asuinrakennuksen katolle asennettujen aurinkopaneeleiden hyödyntämisen talviaikaan. Tämän väitteen osalta voidaan todeta samoin kuin oikaisuvaatimuksen 1 osalta on edellä lausuttu, eli kun huomioidaan rakennuspaikan ja rakennettavan rakennuksen korkeusasema, ehdot rakennuksen maksimikorkeudelle sekä muut rakennuksen kokoon, muotoon ja naapurietäisyyksiin liittyvät seikat ja suhteutetaan ne tähän naapurikiinteistöön (omistajina J.S. ja M.S.) ja kiinteistöllä sijaitsevaan asuinrakennukseen ja niiden korkeusasemiin, ei rakennettavan rakennuksen rakentamisen voida arvioida tuottavan MRL:n 135 §:n 1 momentin 6)-kohdan tarkoittamalla tavalla tarpeettomasti haittaa kyseiselle naapurikiinteistölle. Kyseisen naapurikiinteistön omakotitalon katon harja on suunnittelutarveratkaisupäätöksen mukaan korkeudella + 52 (metriä merenpinnan keskikorkeudesta mitattuna), kun rakennettavan rakennuksen pulpettikaton korkein kohta toimisto-osalla saa olla enintään +49,50 ja varastohallin osalla enintään +49,00.

Hankkeeseen ryhtyvä on rakennuslupahakemuksessaan esittänyt omistamalleen kiinteistölle/rakennuspaikalle suunnitelman, jonka mukainen rakennuskohde täyttää lainvoimaisen suunnittelutarveratkaisun, oikeusvaikutteisen yleiskaavan sekä maankäyttö- ja rakennuslain asettamat vaatimukset rakennusluvan myöntämiselle.

Ottaen huomioon edellä tämän päätösesityksen perusteluissa mainittu, voidaan todeta, ettei oikaisuvaatimuksissa ole esiintunut sellaisia perusteita, joiden johdosta rakennuslupapäätös 24.10.2025 § 780, (LP-092-2025-00818 tulisi kumota tai palauttaa uudelleen käsiteltäväksi.

Päätös:

Hyväksyttiin rakennusvalvontapäällikön esitys.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

Liitteet:

- 1) Rakennuslupapäätös 8.1.2026 § 7, LP-092-2024-06802
- 2) Rakennuslupapäätöksen naapurikuulemismateriaali (A3-materiaali)
- 3) Oikaisuvaatimus 1 rakennuslupaan, päivätty 23.1.2026
- 4) Oikaisuvaatimus 2 rakennuslupaan, sähköpostiviesti, saapunut 26.1.2026
- 5) Oikaisuvaatimus 3 rakennuslupaan, päivätty 25.1.2026, sähköpostiviesti, saapunut 26.1.2026
- 6) Hankkeeseen ryhtyvän vastine oikaisuvaatimukseen, päivätty 26.2.2026
- 7) Suunnittelutarveratkaisupäätös 1.9.2021 § 1088, LP-092-2020-03325
- 8) Suunnittelutarveratkaisupäätöksen asemapiirros, väritetty
- 9) Suunnittelutarveratkaisupäätöksen leikkausvedos
- 10) Suunnittelutarveratkaisupäätöksen liite – havainnekuva

Täytäntöönpano: rakennusvalvonta

Ote: hankkeeseen ryhtyvä/oikaisuvaatimuksen tekijä



Muutoksenhakuohje: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

Lisätiedot:

Juha Terho, puh. 040 652 7116

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

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, joului- 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.