

VALITUS HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

1. Valittaja



01730 Vantaa



Valittaja omistaa kiinteistön [REDACTED] (kiinteistötunnus 92-409-[REDACTED]), joka sijaitsee välittömästi rakennusluvan kohteena olevan kiinteistön **Vantaanreitti 3b (kiinteistötunnus 92-409-5-50)** naapurissa.

2. Päätös, johon haetaan muutosta

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös **17.3.2026 § 39** (liite 2), jolla on hylätty rakennuslupapäätöksestä tehdyt oikaisuvaatimukset ja pysytetty rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin päätös **8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802)** (liite 1), koskien toimisto-/varastohallin ja maalämpökaivon rakentamista kiinteistölle Vantaanreitti 3b.

3. Vaatimukset

Valittaja vaatii, että Helsingin hallinto-oikeus:

1. **kumoo** kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätöksen 17.3.2026 § 39 sekä sitä edeltäneen rakennuslupapäätöksen 8.1.2026 § 7 **viranomaisen selvitysvelvollisuuden laiminlyönnin ja rakennuksen aiheuttaman olennaisen haitan vuoksi**, tai toissijaisesti
2. **palauttaa asian Vantaan kaupungille uudelleen käsiteltäväksi**, velvoittaen viranomaisen selvittämään rakennushankkeen varjostus- ja auringonvalovaikutukset asianmukaisesti, objektiivisesti ja dokumentoidusti ennen uuden päätöksen tekemistä.

4. Valituksen perusteet

4.1 Varjostushaitan merkittävyys kiinteistöllä Vantaanreitti [REDACTED]

Rakennettava kiinteistö aiheuttaa olennaista haittaa kiinteistölle Vantaanreitti [REDACTED]. Rakennettava kiinteistö sijoittuu valittajan kiinteistöön nähden **lounaasta pohjoisluoteeseen**, mikä on auringon kulun kannalta kriittinen ilmansuunta Suomen leveysasteilla:

- **Talviaikaan** aurinko kulkee erittäin matalalla ja suoraan **lounaasta**, jolloin suunniteltu rakennus käytännössä **estää suoran auringonvalon kokonaan** valittajan pihalta ja asuinrakennuksesta.
- **Keväällä ja syksyllä** varjostus alkaa jo noin klo 14 ja jatkuu iltaan saakka.
- **Kesälläkin** rakennus aiheuttaa ilta-auringon varjostusta, vaikka aamuaurinko pääsee idästä.

Kyse ei näin ollen ole vähäisestä tai hetkellisestä haitasta, vaan **pitkäkestoisesta ja vuodenaikaisesti toistuvasta varjostuksesta**, joka heikentää olennaisesti:

- asumisviihtyvyyttä,
- pihan käyttömahdollisuuksia sekä

- kiinteistön arvoa.

Haittaa olisi mahdollista ainakin pienentää olennaisesti yksinkertaisilla toimenpiteillä esimerkiksi:

- muuttamalla rakennuksen sijaintia tontilla
- muuttamalla rakennuksen korkeusasemaa tontilla tai
- muuttamalla katon profiilia.

4.2 Asia on ratkaistu puutteellisessa selvitystilanteessa

Rakennuslupaa ja sitä edeltänyttä suunnittelutarveratkaisua koskevassa menettelyssä **ei ole laadittu tai edellytetty yhtäkään teknistä, laskennallista tai muuten objektiivista selvitystä rakennuksen varjostus- ja auringonvalovaikutuksista**, vaikka:

- rakennus on mittakaavaltaan ja korkeudeltaan merkittävä,
- se sijoittuu valittajan kiinteistöön nähden ilmansuunnassa, joka on auringon kulun kannalta kriittinen, ja
- naapureiden toimesta on johdonmukaisesti ja yksityiskohtaisesti tuotu esiin merkittävää varjostushaittaa.

Päätökset perustuvat tältä osin **yksinomaan hankkeeseen ryhtyvän omiin arvioihin ja väitteisiin**, joita viranomaisen ei ole itsenäisesti arvioinut, tarkistanut tai täydentänyt.

Viranomaisen on huolehdittava asian riittävästä ja asianmukaisesta selvittämisestä. Tätä velvollisuutta ei voida siirtää naapurin vastuulle.

4.3 Selvitysvelvollisuus korostuu naapureihin kohdistuvien haittojen arvioinnissa

Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n 1 momentin 6 kohdan mukaan rakennusta ei saa sijoittaa tai rakentaa siten, että se **tarpeettomasti haittaa naapuriamia**. Tästä seuraa viranomaiselle velvollisuus selvittää aidosti ja tosiasiallisesti, aiheutuuko hankkeesta haittaa ja kuinka merkittävä haitta on.

Tässä asiassa varjostushaittaa ei ole arvioitu:

- ajallisesti (vuodenaika, kellonaika),
- määrällisesti (varjostuksen kesto ja laajuus), eikä
- suhteessa valittajan kiinteistön käyttöön ja asumisolosuhteisiin.

Pelkkä yleinen toteamus haitan vähäisyydestä ilman selvitystä ei täytä lain vaatimuksia.

4.4 Virheellinen tukeutuminen tuija-aitaan ja puustoon

Päätöksissä varjostushaitan vähäisyyttä on perusteltu tonttien rajalla olevalla tuija-aidalla sekä alueen puustolla. Tätä ei ole kuitenkaan selvitetty tosiasiallisesti.

- Tuija-aita on hoidettu ja matala suhteessa suunnitellun rakennuksen massaan eikä aiheuta rakennukseen verrattavaa pysyvää varjostusta.
- Rakennuksen varjostus on merkittäväntä juuri lehdettömään aikaan, jolloin puuston varjostus ei ole ratkaisevaa.

Viranomaisen on hyväksynyt hakijan väitteet **ilman omaa arviointia**, vastoin selvitysvelvollisuutta.

Liite 4 havainnollista rakennusten välisen tosiasiallisen korkeusaseman sekä tuija-aidan korkeuden. Rakennusluvan hakijan toimittama kuva osoittaa selkeästi varjostushaitan olennaisuuden.

5. Johtopäätös

Tässä asiassa rakennuslupapäätös ja sitä koskeva oikaisuvaatimuspäätös on tehty **puutteellisessa selvitystilanteessa**, vastoin hallintolain 31 §:ää sekä maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n ja 137 §:n vaatimuksia. Tosiasiallisiin faktoihin perustuvat selvitykset tulevat osoittamaan, että hyväksytyt rakennuslupapäätös aiheuttaisi olennaista ja merkittävää haittaa naapurikiinteistölle.

Koska varjostusvaikutuksia ei ole selvitetty asianmukaisesti ennen päätöksentekoa ja rakennus aiheuttaisi olennaista haittaa, päätökset on kumottava tai vähintään palautettava uudelleen käsiteltäviksi.

6. Liitteet

1. Rakennuslupapäätös 8.1.2026 § 7 (LP-092-2024-06802)
2. Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaoston päätös 17.3.2026 § 39
3. Valittajan oikaisuvaatimus
4. Rakennuskuva / havainnekuva korkeussuhteista

Vantaalla 28.4.2026

