



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

Aika 01.04.2019, klo 08:00 - 08:35

Paikka Seutulantalo, kokoushuone Aino

### **Käsitellyt asiat**

**§ 4 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

**§ 5 Ilmoitusasiat**

**§ 6 Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 19-0043-R (28.2.2019)**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Saapuvilla olleet jäsenet

Seppo Fahlström, puheenjohtaja  
Sari Holi  
Tuomas Raejärvi

### Muut saapuvilla olleet

Ville Voima, sihteeri  
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja, poistui 08:30

### Poissa

Taija Karjalainen, rakennustarkastaja, esittelijä

### Allekirjoitukset

Seppo Fahlström  
Puheenjohtaja

Ville Voima  
Sihteeri



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 4

#### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen**

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen.

Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

#### **Ehdotus**

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

#### **Päätös**

Hyväksyttiin.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 5

#### **Ilmoitusasiat**

##### **Ehdotus**

Esittelijä: Taija Karjalainen, rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää merkitä ilmoitusasiat tiedoksi.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### § 6

#### Oikaisuvaatimus rakennuslupaan 19-0043-R (28.2.2019)

JARDno-2019-894

Valmistelija / lisätiedot:  
Ville Voima

#### Liitteet

1 Murtokatu 5 pääpiirustukset

**Asia:** Oikaisuvaatimus

**Kiinteistö jota päätös koskee:** 186-002-0242-0015

**Asemakaava:** ARK-1 Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue

**Päätös, jota oikaisu koskee:** lupatunnus 19-0043-R 27.02.2019 § 2

Päätöksen kohteena olevan kiinteistön naapurikiinteistöjen omistajat ovat tehneet yhteisen oikaisuvaatimuksen 186-002-0242-0015 Murtokatu 5 suunnitellun rakennushankkeen rakennusluvasta. Rakennuslupa koskee luhtitalon, polkupyörä- ja jätekatoksen ja kahden maalämpökaivon rakentamista.

Luhtitalo

- kerrosala 748 m<sup>2</sup>
- tilavuus 2525 m<sup>3</sup>
- kerrosluku 2
- kokonaisala 748 m<sup>2</sup>
- asuntoja 16

Polkupyörä- ja jätekatos

- kerrosala 11 m<sup>2</sup>
- tilavuus 28 m<sup>3</sup>
- kerrosluku 1
- katosala 31 m<sup>2</sup>
- kokonaisala 11 m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 715 m<sup>2</sup> (MRL 115 §)

#### **Aloittamisoikeus**

Hakija on anonut rakennustöiden aloittamista ennen päätöksen lainvoimaisuutta, joka myönnettiin rakennusluvan yhteydessä. Hakija on asettanut hyväksyttävän vakuuden



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

mahdollisten haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta. Myönnetystä aloittamisoikeudesta on ilmoitettu Helsingin hallinto- oikeudelle, joka voi kumota määräyksen tai muuttaa sitä tai muutoinkin kieltää lupapäätöksen täytäntöönpanon.

### **Aiempi käsittely:**

Rakennuslupapäätöksen yhteydessä on myönnetty poikkeus rakennusoikeuden ja rakennusalueen rajan vähäisestä ylittämisestä.

### **Oikaisuvaatimuksen sisältö:**

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että rakennusvalvontaviranomainen kumoaa johtavan rakennustarkastajan päätöksen 19-0043-R ja palauttaa tonttia koskevan rakennuslupa- asian uudelleen valmisteltavaksi.

### **Vaatimuksen perustelut**

Asuntojen määrän merkitys asuinrakentamisessa on keskeinen ja määrän tulee vastata asemakaavaa. Rakennusluvan mukaan tontille kuitenkin rakennettaisiin 16 asuntoa. Päätös on ristiriitainen voimassa olevan asemakaavan selostuksen kanssa, jonka mukaan suunnittelualueelle tulee kymmenkunta uutta asuntoa, joihin tulee 10 - 20 asukasta. Kaavaselostuksen antama tieto asuntojen määrästä ei maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) tarkoittamalla tavalla mitenkään riitä myönnetyssä rakennusluvassa esitettyjen ratkaisujen perusteiden ymmärtämiseen.

Järvenpään kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan 28.2.19 esittää kaupunginhallitukselle (jäljempänä KH), että KH päättää, että huoneistokokoja säädellään sekä omassa tontinluovutuksessa, että maankäytösopimuksessa siten, että yksiöitä saa olla enintään 35% asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 m<sup>2</sup>. Rakennuslupapäätöksessä 19-0043-R kaikki asunnot ovat kuitenkin kaupunkikehityslautakunnan linjauksesta poiketen yksiöitä.

Rakennuslupapäätös sisältää pitkän yksikaistaisen ajotien Murtokadulta taloyhtiön pihaan. Murtokadun liikenneturvallisuuden kannalta suunnitelma on vaarallinen ja sen toteuttaminen aiheuttaisi runsaasti autojen jonotus ja peruutustilanteita.

Rakennuslupapäätöksen sisältämä rakennussuunnitelma ylittää asemakaavaan merkityt asemapiirroksen rajat yli 2,5 m Murtokadun suuntaan ja yli 6m Kuuskulman suuntaan. Näin suuria ylityksiä ei voida pitää lähellekään säädösten tarkoituksena vähäisinä poikkeamina. Suunnitellun rakentamisen ahtaus näyttääkin pakottavan rakennusrajojen siirtämiseen mm. siten, että talot estävät haitallisesti kokonaan liikenteen näkyvyyden saavuttaessa risteysalueelle. Suunnitelmassa rakennukset sijaitsevat 1,5m päässä tontin rajasta Murtokadun puolella ja 2,4 metrin päässä rajasta Kuuskulmankadun puolella. Sen lisäksi yli 1,5m korkea terassiaidoitus tulee estämään näkyvyyden aivan risteyskulmaan saakka. Järvenpään rakennusjärjestyksen 29 §:n mukaan rakennukset piha-alueineen ja siihen kuuluvine rakenteineen on suunniteltava siten, että ne eivät vaaranna liikenneturvallisuutta (näkemäalueet).

### **Rakennusvalvonnan päätösesitys**



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennusvalvonta esittää lupajaostolle oikaisuvaatimuksen hylkäämistä perusteettomana.

### **Päätösesityksen perustelut**

1) Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt tontin 186-2-242-15 asemaavanmuutoksen 25.1.2018 ja se on lainvoimainen. Asemakaamerkinnän ARK-11 mukaan tontille saa rakentaa pienkerrostaloja ja rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan. Suunniteltu rakentaminen täyttää vaatimuksen. Asemakaavamääräyksissä ei ole rajoitettu asuntojen lukumäärää eikä asuntotyyppiä. Kaavaselostuksessa esitetty arvio rakennettavien asuntojen tulevien asukkaiden lukumäärästä ei ole luonteeltaan hankkeen suunnittelua sitova (esim KHO:2015:56). Hankkeen rakennusoikeudellinen kerrosala (MRL 115 §) ylittyy alle 5 %. Hallintokäytännössä vakiintuneen käytännön mukaisesti rakentamisessa sallitaan enintään 5 % ylitys vähäisenä poikkeamisena. Todettakoon vielä, että todellisuudessa ylitys on kerrosalalaskemassa esitettyä pienempi, koska laskemassa ei ole huomioitu nykylainsäädännön mahdollistamia väliseinistä- ja taloteknisistä järjestelmistä johtuvia vähennyksiä.

2) Yksityisoikeudelliset sopimukset eivät vaikuta julkisoikeudelliseen rakennuslupaharkintaan, mutta todettakoon kuitenkin, ettei kaupunki ole ollut tämän kiinteistökaupan osapuolena.

3) Rakennusoikeus ja rakennusalueen raja ylittyvät vain vähäisesti, jolloin poikkeus on voitu myöntää vähäisestä ylityksestä. Myöskään kaavoituksella eikä mittausyksiköllä ole ollut huomauttamista rakennusalan vähäisestä ylityksestä lausunnonannon yhteydessä. Asemapiirroksen mukaan tontin aitaus ja istutukset tehdään noudattaen rakennusjärjestystä ja asemakaavamääräyksiä. Asemapiirros on hyväksytty noudatettavaksi rakennuslupapäätöksenteossa, jolloin sitä tulee noudattaa rakentamisessa. Rakennusvalvonta varmistaa hankkeen loppukatselmuksen yhteydessä, ettei aitaus muodosta näkemäestettä katualueelle. Uudisrakentamisen aiheuttaman liikennemäärän lisäystä / vaikutuksia ei tutkita rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on todettu, ettei alueen liikennemäärä kasva merkittävästi. Rakennuslupa on oikeusharkintainen lupa, mikä tarkoittaa sitä, että lupa on myönnettävä, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Suunniteltu rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 § edellytykset rakennusluvan myöntämiselle asemakaava-alueella, jolloin se tulee hyväksyä.

### **Ehdotus**

Esittelijä: Taija Karjalainen, rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää edellä selosteessa olevaan perustuen, koska jälkepäin ei ole tullut esille sellaista seikkaa tai asiantilaa, joka vaikuttaisi päätöksen uudelleen harkintaan hylätä oikaisuvaatimuksen päätöksestä: lupatunnus 19-0043-R 27.02.2019 § 2.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

**Päätös**

Hyväksyttiin.

**Tiedoksi**

Oikaisuvaatimuksen tekijät





## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### Hallintovalitus

§6

### Hallintovalitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella **Helsingin hallinto-oikeudelta**.

#### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

#### Valitusaika

Valitus tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

#### Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

#### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Tuomioistuinelainsäädännön (1455/2015) 2 §:n nojalla muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksua 260 euroa. Saman lain 5 §:ssä on määräys niistä asioista, joista ei peritä oikeudenkäyntimaksua. Maksua ei myöskään peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

---

### **Muutoksenhakukielto**

§4, §5

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §).