

Lupatunnus	LP-186-2025-01251
Kiinteistötunnus	186-401-9-135
Kiinteistön osoite	Näretie 19
Kaavan käyttötarkoitus	AP Pientalovaltainen asuntoalue Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle pientalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin
Hankkeeseen ryhtyvät	

Toimenpide	Sijoittamislupa omakotitalon ja autokatos/varaston rakentamiseksi. Kiinteistön hyödyntäminen rakentamalla tilan yleiskaavaan merkitylle AP alueelle. Tila on rakentamaton ja rajoittuu tiiviiseen, kaavoitettuun omakotialueeseen. Viereisille saman yleiskaavan AP alueen tonteille on rakennettu OK talot yli 30 v aikaisemmin. Kiinteistö rajoittuu Näretiehen jolla sijaitsee kaikki kunnallistekniikan liittymät.
Rakennusoikeus	Yleiskaavan 2040 Pientalovaltainen asuntoalue AP kaavamääräyksissä ei käsitellä suoraan rakennuspaikkoja ja siten rakennusoikeutta. Yleiskaava on tässä kohdin ohjeena asemakaavoitukselle, jossa ratkotaan rakennusoikeus. Yleiskaavan mukainen rakennuspaikka muodostuu lohko- ja kantakiinteistöistä yhdessä. Kiinteistöstä 186-401-9-135 on 18.5.2018 lohkottu määräala 186-401-9-135-M601, josta on muodostettu kiinteistö 186-401-9-3. Kaikki rakennusoikeus on jo käytetty lohkotulla kiinteistöllä 186-401-9-3. Kaupunki ei ole puoltanut lohkomista asemakaavan ulkopuolisilla alueilla. Lohkominen on kuitenkin ollut mahdollista tässä tapauksessa KML 33 § 5 mom perusteella ja määräala on lohkottu Maanmittauslaitoksen toimesta itsenäiseksi kiinteistöksi. Hakija on ollut tietoinen, että suoritettu määräalan lohkominen ei tuo uutta rakennusoikeutta tai -paikkaa.
Naapurien kuuleminen	Naapurit (4 kpl) on kuultu hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa rakennushankkeen johdosta.
Liitteet	Asemapiirros 1 kpl Naapurin suostumus 4 kpl Ote alueen peruskartasta 1 kpl Ote kiinteistörekisteristä 1 kpl Ote yleiskaavasta 2 kpl Todistus hallinto-oikeudesta 1 kpl Valokuva 1 kpl
Päätös	Evätty Päätän, ettei sijoittamislupaa myönnetä. Hakijalta peritään kielteisestä ratkaisusta kaupunkikehityslautakunnan (Kauke ltk 30.1.2025 § 8) päätöksen mukainen maksu 330,00 euroa.
Päätöksen perustelut	Alueella ei ole asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Rakentamisen erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella on ratkaistava (RakL 46 §). Järvenpään rakennusjärjestyksen mukaan koko kunnan asemakaavoittamaton alue on alueidenkäyttölain 16 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Yleiskaava 2040 toimii ohjeena asemakaavaa laadittaessa ja asemakaavoittamattoman alueen rakentamista ohjattaessa. Käyttötarkoituksen Pientalovaltainen asuntoalue AP määräyksissä ei myönnetä eikä vahvisteta rakennuspaikkoja. Koko kaupunkia koskevassa yleiskaavassa on harvaan asuttujen alueen (AP-h) merkinnällä osoitettu erikseen alueet,

joilla rakentamisen sijoittuminen on mahdollista ilman asemakaavoitusta.

Kaupunki on tehnyt hakijan vastaavaan hankkeeseen kielteisen suunnittelutarveratkaisun 15.11.2018. Tämän jälkeen voimaan tulleet Järvenpään yleiskaava 2040, rakennusjärjestys tai maapoliittinen ohjelma eivät ole muuttaneet kaupungin tulkintaa asemakaava-alueiden ulkopuolisesta rakentamisesta tai rakennuspaikan muodostumisesta.

Myönteinen päätös vaatisi poikkeamista yleiskaavasta tavalla, joka voisi olennaisesti vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamisedellytyksiä ja asemakaavan laatimista kaupungin vastaavilla AP-alueilla. Ko. kiinteistön, ja yleiskaavaan sijoittuvien muiden vastaavien kohtien, tarkoituksenmukainen ja yksityiskohtaisempi käyttö vaikutuksineen on ratkaistavissa ja arvioitavissa vasta tarkemmassa kaavoituksessa. Myös maanomistajien oikeudenmukaisen kohtelun vuoksi päätöksissä tulee noudattaa voimassa olevia koko kaupunkia koskevia linjauksia.

Näillä perustein päätös on kielteinen.

Käsittelijä
Päätäjä

Yleiskaavasunnittelija Mika Heikkilä
Kaavoitusjohtaja Hannele Selin
Järvenpään kaupunki, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.12.2025
22.12.2025
viimeistään 28.1.2026
29.1.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 29.1.2028 ja saatettava loppuun 29.1.2028 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje**Oikaisuvaatimusohjeet**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Järvenpään kaupunkikehityslautakunnalle. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus on

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Lupapäätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätös on toimitettu hakijalle sekä niille, jotka ovat tehneet muistutuksen asiassa tai niille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksesta (Hallintolaki 434/2003, 62a §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen, jolle oikaisuvaatimus osoitetaan:

Järvenpään kaupunki

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8 (sisäänkäynti Mannilantien puolelta), 04400 Järvenpää. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Järvenpää-info on avoinna ma–ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00.

Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaika.

Lomakausien poikkeavat aukioloajat tulee varmistaa Järvenpää-infosta.

Oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä. Sähköisesti toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.