

OIKAISUVAATIMUS

Vastaanottaja: Järvenpään kaupunki/ Kaupunkikehityslautakunta

Sibeliuksenkatu 8, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Päätös, johon haetaan oikaisua:

Sijoittamislupa 19.12.2025, § 310, Lupatunnus: LP-186-2025-01251

Asia: Sijoittamisluvan epääminen, Näretie 19 (186-401-9-135).

Oikaisuvaatimuksen tekijä:

1. Vaatimus:

Vaadin, että:

1. Päätös § 310 (19.12.2025) kumotaan.
2. Haettu sijoittamislupa myönnetään hakemuksen mukaisena.

2. Perustelut

1. Rakentamislain 46 §:n ja 45 §:n mukaiset edellytykset täyttyvät

Päätöstä on perusteltu sillä, että hanke sijoittuu suunnittelutarvealueelle ja vaikeuttaisi asemakaavoitusta. **Tämä tulkinta ei vastaa voimassa olevan rakentamislain tarkoitusta eikä tosiasiallisia olosuhteita. Päätöksen argumentaatio nojaa vanhaan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) aikaiseen "automaattiseen hylkäykseen" suunnittelutarvealueilla.**

Rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakentaminen:

- ei vaikeuta **olennaisesti** yleis- tai asemakaavan laatimista;
- **sopii yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamiseen;**
- ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

A) Kaavoituksen vaikeutuminen (RakL 46 § 1 mom 1 kohta)

Päätöksessä väitetään, että myönteinen päätös vaikeuttaisi asemakaavan laatimista. Uuden rakentamislain esitöiden ja hengen mukaisesti yksittäisen pientalon rakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin varrelle, tiiviiseen rakenteeseen, **ei muodosta olennaista vaikeutta kaavoitukselle.**

Järvenpään yleiskaavassa alue on merkitty AP-alueeksi (Pientalovaltainen asuntoalue). Haettu hanke toteuttaa suoraan yleiskaavan tavoitetta. On ristiriitaista väittää, että yleiskaavan mukainen rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista.

Lisäksi kunnalla ei ole esittää konkreettista, Järvenpään kaavoituskatsaukseen kirjattua välitöntä aikataulua alueen asemakaavoitukselle. Rakentamislain perustelujen mukaan rakentamisen ei voida katsoa vaikeuttavan kaavoitusta pelkän teoreettisen tulevaisuuden varauksen vuoksi, etenkin jos hanke ei estä laajempaa kokonaisratkaisua.

Järvenpää ei ole aikaisemman kielteisen päätöksen jälkeen 7 vuoteen (2018–2025) aloittanut alueella asemakaavoitusta. Mahdolliseen tulevaan asemakaavoitukseen vetoaminen loputtomiin on kohtuutonta.

Yksi omakotitalo valmiin tien varressa ei estä alueen myöhempää asemakaavoitusta. Rakennus voidaan sijoittaa kaavoitusta haittaamatta

- tontin reunaan
- siten, että tulevat katu- ja tonttijaotukset ovat mahdollisia
- siten, että kaavoitus voi edetä normaalisti

B) Yhdyskuntatekniset verkostot (RakL 46 § 1 mom 3 kohta)

Kiinteistö rajoittuu Näretiehen, jolla sijaitsee valmiina kaikki kunnallistekniikan liittymät.

Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria (vesi, viemäri, tie, tietoliikenne), mikä on sekä taloudellisesti että ekologisesti kestävä ja Järvenpään strategian mukaista. Hanke ei vaadi kaupungilta uusia investointeja, vaan tuo uusia veronmaksajia valmiin infrastruktuurin äärelle.

C) Vaikutukset vastaavilla AP-alueilla

Päätöstä on perusteltu sillä, että myönteinen päätös vaatisi poikkeamista yleiskaavasta tavalla, joka voisi olennaisesti vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamisedellytyksiä ja asemakaavan laatimista kaupungin vastaavilla AP-alueilla.

Vastaaviin AP-alueisiin viitattaessa on huomioitava tämän paikan erityispiirteet:

- Kaikki tilat eivät rajoitu asemakaavatiehen ja olemassa olevaan asuinalueeseen
- Kaikilla tiloilla ei ole valmista kunnallistekniikkaa
- Kaikki tilat eivät ole yleiskaavassa AP-aluetta
- Kaikki tilat eivät ole rakentamattomia
- Kaikilla ei ole 2,7 ha tilaa, josta AP-alueen noin 3000 m² on selvästi rakennuskelpoista

2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Lähialueella (Näretie ja lähiympäristö) on rakennettu tiiviisti. Mikäli naapurit ovat saaneet rakentaa vastaaville paikoille, on yhdenvertaisuusperiaatteen (Hallintolaki 6 §) vastaista evätä lupa tältä nimenomaiselta tontilta vetoamalla historiallisiin lohkomisiin, kun kyseessä on yleiskaavassa asumiseen osoitettu alue. Rakennuspaikka täyttää kokonsa puolesta rakennuspaikan vaatimukset (RakL 45 §, min 1000 m² asemakaava-alueen ulkopuolella, ellei rakennusjärjestys toisin määrää).

3. Aikaisempi kielteinen päätös (2018) ei sido nykyhetkessä

Päätöksessä viitataan vuoden 2018 kielteiseen ratkaisuun. Lainsäädäntöympäristö on muuttunut radikaalisti 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain myötä. Uusi laki korostaa sujuvoittamista ja tarkoituksenmukaisuutta. Vanha päätös ei voi olla peruste hylkäämiselle uudessa oikeudellisessa tilanteessa. Lisäksi vuoden 2018 jälkeen Näretien ja Haarajoen alueen luonne on muuttunut entistäkin tiiviimmäksi, mikä puoltaa luvan myöntämistä.

4. Hallinnon oikeusperiaatteiden vastaisuus (Hallintolaki 6 §)

Päätös on hallintolain 6 §:ssä säädettyjen luottamussuojaperiaatteen ja suhteellisuusperiaatteen vastainen.

A) Luottamussuojaperiaate

Järvenpään kaupunki on yleiskaavassa 2040 osoittanut alueen pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Hakijalla on oikeus luottaa siihen, että kaupunki toimii oman yleiskaavansa tavoitteiden mukaisesti edistäen alueen täydennysrakentamista. Luvan kategorinen epääminen vuosikausien ajan ilman konkreettista kaavoituksellista estettä rikkoo tätä luottamusta ja tekee yleiskaavamerkinnästä merkityksettömän maanomistajalle.

B) Suhteellisuusperiaate

Hallintotoimen on oltava oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään. Rakennushanke sijoittuu olemassa olevan tiestön ja kunnallistekniikan varrelle eikä vaadi kaupungilta investointeja. Luvan epääminen ja omaisuuden käytön rajoittaminen pelkän teoreettisen ja aikatauluttamattoman asemakaavoituksen vuoksi on kohtuutonta suhteessa siitä kaupungille mahdollisesti koituvaan (olemattomaan) hyötyyn. Yhden omakotitalon sijoittaminen valmiiseen ympäristöön ei tosiasiallisesti estä tai vaikeuta alueen myöhempää kaavoitusta.

5. Puutteellinen selvitys ja perustelu (Hallintolaki 31 § ja 45 §)

Viranomaisen ei ole täyttänyt hallintolain 31 §:n mukaista selvittämisvelvollisuuttaan eikä 45 §:n mukaista perusteluvelvollisuuttaan.

Päätöksessä vedotaan vuonna 2018 tehtyyn kielteiseen ratkaisuun. Vanhaan päätökseen vetoaminen ei korvaa velvollisuutta selvittää asia uudelleen nykyhetken (2025) olosuhteiden ja voimaan tulleen uuden rakentamislain vaatimusten mukaisesti. Viranomaisen ei ole päätöksessään yksilöinyt konkreettisesti, miten juuri tämä hanke vaikeuttaisi kaavoitusta. Pelkkä abstrakti toteamus kaavoituksen vaikeutumisesta ei täytä hallintolain vaatimusta riittävästä perusteluista, erityisesti kun otetaan huomioon rakentamislain 46 §:n korotettu kynnys ("vaikeuttaa olennaisesti").

6. Kunnan etu

Luvan myöntäminen on riskitöntä:

- Se ei vaikeuta kaavoitusta vaan toteuttaa yleiskaavan 2040 tavoitetta (AP)
- Se ei vaadi kunnalta infra-investointeja
- Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa (kuuleminen suoritettu)

Sen sijaan luvan epääminen on oikeudellisesti riskialtista. Mikäli päätös viedään hallinto-oikeuteen, on todennäköistä, että nykyisen lainsäädännön valossa epämääräinen "asemakaavoituksen vaikeutuminen" ilman selvityksiä siitä mitä tämä vaikeutuminen olisi ja konkreettista kaavoitusaikataulua ei riitä hylkäysperusteeksi, kun kaikki muut edellytykset täyttyvät.

Luvan epääminen on kunnan taloudellisen edun vastaista. Jos kaupunki sallisi esim. 50–100 kaikki samat edellytykset täyttävää rakennuspaikkaa, se olisi kaupungille taloudellisesti erittäin kannattavaa, koska kunnallistekniikka on jo valmiina. Kaupunki saisi verotulojen lisäksi merkittäviä tuloja lupa- ja liittymämaksuista.

Yhteenveto

Hanke täyttää rakentamislain mukaiset sijoittumisen edellytykset suunnittelutarvealueella. Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, vaan toteuttaa voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja on Järvenpään kaupungin edun mukainen. Päätös perustuu vanhentuneisiin käytäntöihin sekä virheelliseen tulkintaan kaavoituksen vaikeutumisesta ja on hallinnon oikeusperiaatteiden vastainen.

Pyydän oikaisemaan päätöksen myönteiseksi.

Päiväys ja allekirjoitus

Paikka ja päiväys: Tuusulassa 10.1.2026

Allekirjoitus: