
Lupatunnus	LP-186-2021-00220
Kiinteistötunnus	186-5-561-16
Kiinteistön osoite	Pallokentänkuja 2a
Pinta-ala	0.2811 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AOR-5 Omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	As. Oy Järvenpään Atriumpiha Pallokentänkuja 2a, 04430 Järvenpää

Toimenpide Rakennuslupa: rakennetaan kolme rivitaloa. Lisäksi porataan kolme maalämpökaivoa.

Lisäselvitykset

Talo A
-kerrosala 366 m²
-tilavuus 1200 m³
-kerrosluku 2
-kokonaisala 366 m²
-asuntoja 3

Talo B
-kerrosala 313 m²
-tilavuus 1100 m³
-kerrosluku 1
-kokonaisala 313 m²
-asuntoja 3

Talo C
-kerrosala 490 m²
-tilavuus 1650 m³
-kerrosluku 2
-kokonaisala 490 m²
-asuntoja 5

Rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on 1136 m² (MRL 115 §).

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Pääsuunnittelutehtävän vaativuus: vaativa

ARK-rakennussuunnittelutehtävän vaativuus: vaativa

RAK-Rakennesuunnittelutehtävän vaativuus:

-kantavat rakenteet: vaativa
-rakennusfysikaaliset: vaativa
-pohjarakenteet: vaativa

Ilmanvaihtosuunnittelutehtävän vaativuus: tavanomainen

Vesi- ja viemäri-laitteiston

suunnittelutehtävän vaativuus: tavanomainen

Rakennusoikeus

1124+281

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija Vaativa
ARK-rakennussuunnittelija Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija Janne Petteri Palmqvist, rakennusarkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija Janne Petteri Palmqvist, rakennusarkkitehti

Kerrosala

1169 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1136 m²

Kokonaisala

1169 m²

Tilavuus

3950 m³

Poikkeamiset

Talon A terassit sijaitsevat noin kaksi metriä rakennusalueen ulkopuolella.
Talon B pääty ulottuu rakennusalan rajan yli noin 3-3.5 metrin päähän katualueen rajasta.

Osa autopaikoista ulottuu kadun varteen osoitetulle istutettavalle tontinosalle. Asemakaavoitus on puoltanut poikkeamia lausunnoissaan. Poikkeamiset hyväksytään vähäisinä (MRL 175 §).

Lausunnot

Kaavoitus, 19.3.2021, Lausunto
Järvenpään Vesi, 23.3.2021, Ei huomautettavaa
Kaupunkitekniikka, 30.3.2021, Ehdollinen
Mittaus, 24.3.2021, Lausunto
Kaavoitus, 15.6.2021, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille kaupungin toimesta. Kiinteistön 186-5-561-9 omistajat ovat antaneet huomautuksen hankkeesta. Tiivistettynä huomaukset kohdistuvat suunnitellun rakentamisen kokonaismäärän ja rakennusten kerrosluvun vaikutuksiin kortteliin, asuinympäristöön ja tontin 186-5-561-9 olosuhteisiin, suunniteltujen rakennusten etäisyyteen rajasta, rakennusalan ylitykseen, autopaikkojen sijoittamiseen istutettavalle tontin osuudelle, leikkialueen sijaintiin ja näkösuoja-aidan rakentamiseen tontin rajalle.

Kaikkiaan oikaisuvaatimukset tekijät katsovat, etteivät maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssa annetut edellytykset rakennusluvan myöntämiselle täyty, minkä vuoksi lupaa ei tulisi myöntää. Hankkeelle ei myöskään tule myöntää aloittamisoikeutta valitusaikana. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijät ovat harmissaan siitä, ettei rakennushankkeeseen ryhtyvä ole ollut heihin aiemmin yhteydessä suunnittelutyön aikana.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on rakennusvalvonnan pyynnöstä antanut vastineensa huomautuksiin. Vastineessaan rakennushankkeeseen ryhtyvä korostaa suunnitteluvaiheessa rakennusten sijoittamiseen käytyjä ennakkoneuvotteluja rakennusvalvonnan ja pelastusviranomaisen kanssa. Naapurihuomautuksen perusteella rakennuksen C etäisyyttä tontin rajasta on siirretty yhdellä metrillä. Tontin rajalle suunniteltu pensasaita korvataan lauta-aidalla. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ei ole anonut rakennustöiden aloittamista valitusaikana.

Kiinteistön 186-5-561-9 omistajat ovat tutustuneet rakennushankkeeseen ryhtyvän vastineeseen ja täydentäneet huomautustaan. Naapurin näkemyksen mukaan suunnitelmiin tehdyt muutokset ovat myönteisiä, mutta riittämättömiä. Rakennus C tulisi muuttaa kokonaan tai osin yksikerroksiseksi tai ainakin siirtää vielä kauemmaksi rajasta, jolloin rakennuksen terassin etäisyydeksi rajasta tulisi rakennusjärjestyksen mukaisesti vähintään neljä metriä. Tästä ja naapurin tekemistä muistakin huomautuksista on käyty rakentavaa keskustelua rakennushankkeeseen ryhtyvän kanssa. Keskustelun perusteella naapurille oli jäänyt käsitys, että rakennushankkeeseen ryhtyvä selvittää rakennuksen C madaltamista ainakin osittain yksikerroksiseksi.

Täydentävässä huomautuksessaan kiinteistön 186-5-561-9 omistajat kiinnittävät huomiota rakennushankkeeseen ryhtyvän käymiin ennakkoneuvotteluihin rakennusvalvonnan ja pelastusviranomaisen kanssa. Rakennuslupaa ei myönnetä ennakkoneuvotteluiden perusteella. Osana lupaprosessia toimitetaan naapureiden kuuleminen.

Lopuksi kiinteistön 186-5-561-9 omistajat pyytävät lupapäätöksen muutoksenhakuohjeeseen toimitettavaksi heille.

Rakennusvalvonnan vastine naapurin huomautuksiin.

Rakennuslupakäsittely on luonteeltaan oikeusharkintaa, lupa tulee myöntää oikeudellisten edellytysten täytyessä. Päätöksen perusteluissa mainittuja vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta hanke on asemakaavan mukainen. Asemakaavoitus on antamissaan lausunnoissa puoltanut poikkeamia ja niiden käsittelemistä vähäisinä (MRL 175 §).

Rakennuksen C osalta naapuri kiinnittää huomiota sen kerroslukuun ja terassin etäisyyteen tontin rajasta. Rakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukainen ja siten hyväksyttävä.

Asuntojen terassien osalta huomautuksessa viitataan rakennusjärjestyksen määräykseen 6 §, mikä käsittelee terassin sijoittamista rajan läheisyyteen. Rakennusjärjestyksestä ja sen oikeudellisesta asemasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:ssä. Sen mukaan rakennusjärjestyksen määräyksiä ei sovelleta, jos muun muassa asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Tonttiin kohdistuvat asemakaavamääräykset eivät rajoita rakennusten

etäisyyttä tontin rajasta lukuun ottamatta etäisyyttä katuun. Asemakaavaan liittyvän rakentamisohteen kohdan 1.04 mukaan rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa, rakennusta ei saa sijoittaa siten, että se tarpeettomasti aiheuttaa haittaa naapuritontille tai vaikeuttaa sen sopivaa rakentamista. Tällöin yleensä edellytetään kirjallista sopimusta naapurin kanssa.

Suunnitteluratkaisussa rakennuksen C päämassa on viiden metrin ja terassi kolmen metrin etäisyydellä naapurin rajasta. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan suunniteltu rakentaminen on asemakaavan ja rakentamisohteen mukaista eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapuritontille tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista eikä näin ollen kirjallinen sopiminen naapurin kanssa terassin sijoittamisesta ole tarpeen.

Tontin leikkipaikan sijainnille ja koolle ei ole asetettu määräyksiä asemakaavassa eikä rakentamisohteeissa. Leikkipaikan kohdalla ei myöskään ole sen sijoittamista tai toimintaa rajoittavia rasitteita. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan leikkipaikka täyttää sille MRL 155 §:ssa asetetut vaatimukset ja on siten hyväksyttävä.

Osana lupaprosessia rakennusvalvonta kannustaa rakennushankkeeseen ryhtyvää yhdessä suunnittelijan kanssa käymään ennakkoneuvotteluja muun muassa lupakäsittelijän, hankkeen kannalta muiden keskeisten viranomaisten sekä naapureiden kanssa. Neuvotteluissa haetaan suuntaviivoja jatkosuunnittelulle, mutta vasta varsinaisessa lupakäsittelyssä arvioidaan suunnitellun rakentamisen vaatimustenmukaisuus. Naapureiden kuuleminen on keskeinen osa tätä prosessia. Näin rakennusvalvonta on toiminut tässäkin hankkeessa.

Päätösote oikaisuvaatimusohjeineen toimitetaan kiinteistön 186-5-561-9 omistajille tiedoksi.

Päätös

Myönnetty

Päätän maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan haetuille toimenpiteille sekä vahvistaa esitetyt piirustukset toimenpiteiden osalta noudatettaviksi seuraavin ehdoin:

Päätöksen perustelut

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin aloittamisesta on ilmoitettu ja on hyväksytty:

Asemakaavassa tontti kuuluu omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeseen (AOR5). Asemakaavaan liittyy kaupunginvaltuuston 13.12.1976 hyväksymä rakentamisohtee.

Rakennuslupan edellytykset asemakaava-alueella on määrätty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:ssa. Rakennuslupakäsittely on oikeusharkintaa, lupa tulee myöntää oikeudellisten edellytysten täyttyessä. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan suunniteltu rakentaminen täyttää MRL 135 § vaatimukset. Poikkeamat asemakaavasta on hyväksytty asemakaavoituksen puoltamana vähäisinä MRL 175 § mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

Sovelletut oikeusohjeet: MRL 133 §, MRL 135 §, MRL 175 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Sijainnin merkintä
Sijaintikatselmus
Vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus
Maalämpökaivon sijaintikatselmus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

RVV-suunnitelmat
RIV-suunnitelmat
Hulevesisuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Rakennesuunnitelmat

Lupaehto

Ennen rakennustyön aloittamista hakijan tulee sopia rakennusvalvontaviranomaisen kanssa aloituskokouksen ajankohdasta (MRL 121 §). Kokouksessa tulee olla läsnä vähintään rakennushankkeeseen ryhtyvä (tai tämän edustaja) sekä vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija. Kokouksessa kukin osapuoli selvittää oman vastuualueensa ja toimintansa pääpiirteittäin kyseisessä rakennushankkeessa. Aloituskokouspöytäkirja löytyy internetistä rakennusvalvonnan sivuilta. Aloituskokouspöytäkirjan etusivu tulee esitää ennen

kokousta. Asemapiirustukseen tulee lisätä kiinteistörekisteriin merkityt rasitteet ennen aloituskokouksen suorittamista.

Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje (MRL 117 i §).

Perustussuunnittelun yhteydessä on selvitettävä radonsuojauksen tarve. Mikäli radonpitoisuus saattaa ylittää uudisrakentamiselle asetetun rajan, on rakennesuunnitelmissa esitettävä miten radonin pääsy huonetiloihin estetään.

Tontilla pitää olla tai tontille on istutettava vähintään yksi puu rakentamaton 100 m² kohti. Taimikoon tulee korkeudeltaan olla vähintään 2 m. Puiden tulee täysikasvuisenakin mahtua kasvamaan kiinteistön omalla puolella.

Maanpinta naapurikiinteistön ja yleisten alueiden rajoilla on muotoiltava loivasti luiskaten ja painantein niin, että vedet eivät valu naapurin puolelle.

Raja-aidat tulee sijoittaa kokonaisuudessaan omalle puolelle. Mikäli naapureiden kanssa ei muuta sovita, tulee niiden olla huollettavissa oman tontin puolelta.

ERITYISSUUNNITELMIEN TOIMITTAMINEN:

Erityissuunnitelmat tulee toimittaa sähköisesti Lupapisteeseen ennen ko. työvaiheen aloittamista.

Lupapisteessä erityissuunnitelmien tiedot on tarkennettava palvelun asiakirjatietoihin. Sisältö -kenttään tulee lisätä nimiössä oleva piirustuksen sisältö -kentässä oleva tieto.

RVV-SUUNNITELMAT arkisto leimataan RVV-suunnitelmien sähköisen esittelyn jälkeen ja arkistoidaan sähköisesti.

Rakennusvalvonnassa muita erityissuunnitelmia ei tarkasteta eikä leimata, ainoastaan arkistoidaan sähköisesti. Vastuu erityissuunnitelmien vaatimuksenmukaisuudesta on suunnitelmien laatijalla. Vastaava rakennesuunnittelija todentaa allekirjoituksellaan rakennesuunnitelmien vaatimustenmukaisuuden.

SUUNNITTELIJOIDEN KELPOISUUS:

Erityissuunnittelijat on hyväksyttävä, ennen ko. suunnittelualan työvaiheiden aloittamista ja erityissuunnitelmien toimittamista, rakennusvalvonnassa Lupapisteen kautta. Pääsuunnittelijan tulee toimittaa rakennushankkeen suunnittelutehtävien vaativuusluokkien edellyttämät suunnittelijatiedot Lupapisteeseen ennen erityissuunnitelmien toimittamista. Suunnittelijatiedoissa tulee olla mukana tutkintotodistus ja CV sekä riittävä selvitys suunnittelijan kokemuksesta ja näytöistä asianomaisella suunnittelualalla.

TARKASTUSASIAKIRJAT:

Rakennustyön aikana on täytettävä tarkastusasiakirjaa: rakennustyön, rvv- ja riv-töiden tarkastusasiakirjat löytyvät rakennusvalvonnan sivuilta. Tarkastusasiakirjat on esitettävä katselmuksissa ja rakennustöiden tarkastusasiakirjan yhteenvetosivu tallennetaan Lupapisteeseen ennen loppukatselmusta.

Pohjarakennustöiden jälkeen pääsuunnittelijan tulee tarkastaa rakennuksen suunnittelun korkeusaseman asianmukaisuus ja tehdä siitä merkintä rakennustyön tarkastusasiakirjaan. Mahdollinen korkeusaseman muutos tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakennustöiden jatkamista. Vastaava työnjohtaja tarkastaa kaivuutyön asianmukaisuuden suhteessa pohjatutkimukseen ja tekee siitä merkinnän tarkastusasiakirjaan.

Hyväksyttävä asuinrakennusten ilmantiivyyden mittauspöytäkirja on toimitettava sähköisesti Lupapisteeseen ennen rakennusten käyttöönottoa.

Lämpökaivon poraustyössä on huolehdittava siitä, ettei porauslietteestä aiheudu ympäristölle haittaa, sekä siitä ettei lämpökaivon rakenteesta aiheudu vaaraa pohjavedelle.

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

30.7.2021

Päätätjä	Johtava rakennustarkastaja Jouni Vastamäki Järvenpään kaupunki, Rakennusvalvonta
Päätöksen julkipanopäivä	2.8.2021
Päätöksen antopäivä	3.8.2021
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 17.8.2021
Päätös lainvoimainen	18.8.2021
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 18.8.2024 ja saatettava loppuun 18.8.2026 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikeus tätä tarkoittavan oikaisuvaatimuksen tekemiseen on

Rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- 4) kunnalla

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ja toimitettava tekniseen palvelupisteeseen osoitteeseen Seutulantie 12 neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava tekniseen palvelupisteeseen ennen valitusajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta, osoite ja yhteystiedot
- allekirjoitus (vaatimuksen tekijän tai laatijan).

Oikaisuvaatimuskirjelmään tulee liittää:

- päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys päätöksen tiedoksiannosta tai muusta oikaisuvaatimuksen alkamisajankohdasta.

Kaupunkikehityslautakunnan lupajaoston osoite:

Postiosoite: Seutulantalons palvelupiste/Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto
PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

Käyntiosoite: Seutulantie 12

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimuskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse osoitteeseen tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi. Tällöin alkuperäinen oikaisuvaatimus on toimitettava viipymättä.