



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 19

Oikaisuvaatimus / Muutoslupapäätös 14.11.2024 / LP-186-2024-00375 / Lehtikuusenkatu 1

JARDno-2024-1765

Valmistelija / lisätiedot:
Ville Voima
ville.voima@jarvenpaa.fi
tarkastaja

Liitteet

- 1 Liite/ 1532-1-Asemakaavaote
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 2 Liite / LP-186-2024-00375 Paatos 14.11.2024
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 3 Liite / 300 ASEMAPIIRUSTUS
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 4 Liite / 1532-1-Asemakaavamääräykset
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
- 5 Liite / Oikaisuvaatimus / LP-186-2024-00375 - 2024-11-25
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24

Oikaisuvaatimus lupa-ja valvontapäällikön päätökseen LP-186-2024-00375

Päätös jota oikaisuvaatimus koskee : LP-186-2024-00375

Rakennuspaikka: 186-15-1532-1

Taustat ja aiempi käsittely

Lupa- ja valvontapäällikkö on myöntänyt 14.11.2024 maankäyttö -ja rakennuslain 150e:n 2 mom mukaisen rakentamisaikaisen muutosluvan LP-186-2024-00375 kantalupaan LP-186-2019-00154. Kantalupa on koskenut 2-kerroksinen liike-, toimisto- ja majoitusrakennuksen rakentamista.

Kiinteistö sijaitsee asuin-liike ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-40). Korttelialueelle saa rakentaa asuintiloja korkeintaan 50 % tontilla sallitusta rakennusoikeusta. Yhteen kerrostasoon saa rakentaa enintään 70 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja on varattava tontille 2 kutakin asuntoa kohti, sekä 1 liike tai toimistotilan 50 kerros-m2 kohti.

Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee 7kpl liike- ja toimistotiloja sekä yksi lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tuleva pieni huoneisto. Rakennuksen 2. kerrokseen sijoitetaan 12 kpl lyhytaikaiseen majoituskäyttöön tulevia pieniä huoneistoja. Kantaluvan mukainen rakennushanke on otettu osittainen loppukatselmuksen perusteella käyttöön 06.10.2023. Lopullista loppukatselmusta ei ole pidetty.

Oikaisuvaatimuksen kohteena oleva hakemus käsittää rakennuksen osan käyttötarkoituksen muutoksen sekä huoneistojärjestelyjä koskevat seuraavat muutokset:



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

1-krs:

Toimistotilat muutetaan majoitushuoneiksi, toimistotila 8 muutetaan asunnoksi. Tekninen tila siirretty. LE-majoitushuone ja pesula säilyvät. Lisätty yksi asuntovarasto.

2-krs:

12 majoitushuonetta muutetaan asunnoiksi. Saunaosastomuutos. Päädyn portaat muutettu kierreportaista U-portaiksi. Muutoksen jälkeen 1. kerroksessa 8 majoitushuoneistoa, yksi asunto, pesula ja 6 asuntokohtaista varastoa. Muutoksen jälkeen 2. kerroksessa 12 asuntoa, yhteistila/sos.tila ja 7 asuntokohtaista varastoa.

Muutoksen jälkeen koko rakennuksessa yhteensä 8 majoitushuoneistoa, 13 asuntoa, 13 asuntokohtaista varastoa, pesula/wc-tila ja saunaosasto. Majoitustilojen pinta-ala vähenee 35 m². Asuntojen kerrosala n. 44% kokonaiskerrosalasta ja 46,5% rakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitus ei muutu. Rakennetaan 16 polkupyöräpaikkaa ja 31 ap + 1 le-ap. Jätepisteen suoja-aita muutettu jätekatokseksi.

Luvan yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen seuraavista poikkeamisista:

Poiketaan asemakaavan pysäköintipaikka vaatimuksesta 2 paikkaa. Vaadittu 34 paikkaa. Toteutuu 32 autopaikkaa, joista 1 le-paikka.

Hakija on perustellut poikkeamisen tarvetta seuraavasti:

Kohteen asunnot ovat kooltaan pieniä, joten suurimmalla osalla asukkaista ei ole tarvetta kahdelle autopaikalle. Kohteen sijainti mahdollistaa hyvin myös rautatieyhteyksien hyödyntämisen.

Kuuleminen

Hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille kaupungin toimesta.

Hakemuksesta on jätetty 9 huomautusta, joista yksi valitusoikeudettomalta. Tätä ei ole otettu huomioon.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset

Vaatimuksena on, että rakennusvalvonnan päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus (LP-186-2024-00375) hylätään kokonaisuudessaan.

Oikaisuvaatimuksen perusteet:

1. Käyttötarkoituksen muutos: Perustavanlaatuinen ja laajuudeltaan kattava
2. Epäselvyydet ja ilmiselvät muutokset toimitetun materiaalin ja päätöksen välillä
3. Päätöksessä hyväksytty ratkaisu on toteutuskelvoton
4. Naapureiden kuulemisessa on tapahtunut menettelyvirheitä



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

5. Rakennuttajan taloudellisen hyödyn maksimointi ei voi ohittaa lain vaatimuksia
- 6 Sekava ja epä johdonmukainen hakemus

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan vastine:

Selvyyden vuoksi todettakoon, että muutosta ei ole hyväksytty vähäisenä muutoksena katselmuksen yhteydessä eikä myöskään erillisellä rakennuslupaa suppeammalla toimenpideluvalla, vaan hakemuksen mukainen muutostyö on ratkaistu varsinaisella rakennusluvalla MRL 135 § :n rakennuslupaedellytysten perusteella.

Rakennusvalvonnan käsityksen mukaan lupa-asia ei siis eroa MRL:n 125§:n mukaisesta muutoslupatyypistä muussa kuin ajallisessa mielessä. Lupamenettely on tullut ajankohtaiseksi rakentamisen aikana ennen lopullisen loppukatselmuksen pitämistä, joten kyse on ollut MRL:n 150e §:n mukaisesta tilanteesta. Rakentamisaikaista muutosta koskevan MRL 150 e§:n 2 mom mukaan: jos lupapäätöksessä hyväksytyistä suunnitelmista poikkeaminen sen laatu ja lupaharkintaa koskevat säännökset huomioon ottaen merkitsee luvan olennaista muuttamista tai vaikuttaa naapurien asemaan, suunnitelmasta poikkeamiselle on haettava rakennusvalvontaviranomaiselta lupaa. Rakennusvalvontaviranomaisen luvalla tarkoitetaan tässä tapauksessa nimenomaan rakennuslupaa, koska kyse ei ole purkuluvan, maisematyöluvan eikä toimenpideluvankaan mukaisesta hankkeesta (esim KHO 5.10.2006 taltio 2573). Hakemuksen mukaisella hankkeella muutetaan rakennuksen osan käyttötarkoitusta ja suoritetaan huoneistojärjestelyjä. Käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi kysymyksessä on ollut luvan pääpiirustusten vähäistä suurempi rakentamisaikainen muutos, joka on edellyttänyt rakennuslupaharkintaa, ja rakennuslupaharkinnalla asia on myös ratkaistu.

AL kaavamerkintä sallii asumisen ohella myös liiketoiminnan asemakaavassa määrättyssä suhteessa. Selvyyden vuoksi todettakoon, että majoitustoiminta on liiketoimintaa. Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan haettu käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen.

Luvan yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeaminen kaavan autopaikkavaatimuksesta. Asemakaavassa on vaadittu 34 autopaikkaa. Hankkeessa toteutetaan 32 autopaikkaa, joista 1 le-paikka. 2 autopaikan erotus toteutuksen ja asemakaavan välillä voidaan katsoa vähäiseksi poikkeamiseksi asemakaavasta. Kohteen asuntojen pieni koko on mainittu poikkeamisen syyksi. Kysymyksessä on maankäytöllinen syy, ja erinäisiä maankäytöllisiä syitä on hyväksytty oikeuskäytännössä varsin laajalla skaalalla.

Asemapiirrookseen, joka on rakennusluvassa hyväksytty noudatettavaksi, on osoitettu autopaikat, lumenlajityspaikka ja sijainniltaan toimiva pelastustie. Kiinteistö vastaa kaavan vaatimuksia ja muodostaa myös tosiasiallisesti toimivan kokonaisuuden. Korttelialueen liikenteeseen liittyvät kysymykset eivät kuulu rakennuslupaharkinnan piiriin, vaan ne on ratkaistu kaavatyön liikennesuunnittelun yhteydessä. Asemapiirroksessa on selkeyden vuoksi esitetty (aiemman) kantaluvan



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

käyttötarkoitukset ja huoneistojärjestelyt, ja nykyistä lupaa koskevat muutokset. Hakemus pääsuunnitelmiseen muodostaa selkeän kokonaisuuden lupaprosessin kannalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain kuulemista koskeva 133 § edellyttää, että rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille. Hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille kaupungin toimesta. Kuulemiskirjeessä on esitetty hankkeen rakennuspaikkaa, hakijaa, toimenpidettä ja kerrosalaa koskevien tietojen lisäksi myös poikkeamista koskevat tiedot. Lupa-asiakirjoihin on ollut mahdollista tutustua pyynnöstä.

Rakennuslupa on asemakaavan mukainen ja vastaa maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia muiltakin osin, jolloin lupa on tullut myöntää.

Oikeusohjeet: päätöksessä mainitut

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§19

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 ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on 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. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 142 §:n mukaisissa lupapäätöksissä ja 198 §:ssä mainituissa päätöksissä noudatetaan julkipanomenettelyä. Kyseisten päätösten osalta valitusajan katsotaan kaikkien muutoksen hakemiseen oikeutettujen tahojen osalta alkavan heti päätöksen antopäivästä.

Todisteellinen tiedoksianto kirjeellä

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Todisteellinen tiedoksianto sähköisesti

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai 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://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijajulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Pöytäkirja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.