



JÄRVENPÄÄ

Aika 20.12.2024, klo 08:00

Paikka Bulevardikortteli, Sävel

Käsiteltävät asiat

§ 16 Ilmoitusasiat

§ 17 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

§ 18 Lupajaoston toimintasäännön päivittäminen

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



JÄRVENPÄÄ

Osallistujat

Riikka Juuma, puheenjohtaja
Emma Tammelin, sihteeri
Pekka Luuk
Petri Perta
Ville Voima, tarkastaja
Jouni Vastamäki



§ 16

Ilmoitusasiat

Ilmoitusasiat

Kevään 2025 kokoukset:

11.3.2025

7.5.2025

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.



§ 17

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 23.12.2024 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.



JÄRVENPÄÄ

§ 18

Lupajaoston toimintasäännön päivittäminen

JARDno-2024-1865

Valmistelijat / lisätiedot:

Jouni Vastamäki

jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

johtava rakennustarkastaja

Liitteet

1 Liite / Lupajaoston toimintasääntö

Valmistelija: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja, jouni.vastamaki@jarvenpaa.fi

Lupajaosto on päättänyt rakennusvalvontaviranomaisena toimivan lupajaoston ja sen alaisten viranhaltijoiden toimivallasta 1.6.2021 § 3.

Hyväksyttäväksi esitettävä toimintasääntö on päivitetty vastaamaan vuoden 2025 alussa voimaan tulevan rakentamislain vaatimuksia. Päivitettävä toimintasääntö sisältää toimivallan siirron lupajaostolta sen alaisille rakennusvalvonnan viranhaltijoille.

Järvenpään ja Hyvinkään kaupunkien välisen sopimukseen perustuen päätäntävaltaa on delegoitu nykyiseen tapaan myös Hyvinkään kaupungin rakennusvalvonnan viranhaltijoille. Viranhaltijoiden toimivalta suhteessa lupajaostoon säilyy ennallaan.

Toimintasääntöehdotus on liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää

1. kumota aiemman lupajaoston toimivaltapäätöksen ja hyväksyä liitteenä olevan toimintasäännön
2. että uusi toimintasääntö tulee voimaan 1.1.2025
3. antaa valmistelijalle valtuudet tehdä tarvittaessa teknisiä korjauksia liitteeseen.



JÄRVENPÄÄ

§ 19

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

JARDno-2024-1765

Valmistelijat / 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 loppukatselmuksista ei ole pidetty.

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

1-krs:



JÄRVENPÄÄ

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

2-kr:

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
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 määrätyssä 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.

Asemapiirroksen, joka on rakennusluvassa hyväksytty noudatettavaksi, on osoitettu autopaikat, lumenlajituspaikka 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 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



JÄRVENPÄÄ

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.

Tiedoksi

asianosaiset