



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aika 14.11.2023, klo 08:00 - 09:15

Paikka Bulevardikortteli, 6. krs, Sävel

Käsitellyt asiat

§ 5 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

§ 6 Ilmoitusasiat

§ 7 Hallintopakon asettaminen Rehtorinkatu 4 E 35, Järvenpää

§ 8 Oikaisuvaatimus lupapäätökseen LP-186-2023-00225, Yliopettajankatu 3a

§ 9 Oikaisuvaatimus / Rakennuslupapäätös / LP-186-2023-00037



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Riikka Juuma, puheenjohtaja
Pekka Luuk
Petri Perta

Muut saapuvilla olleet

Ville Voima, tarkastaja, sihteeri
Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Allekirjoitukset

Riikka Juuma
Puheenjohtaja

Ville Voima
Sihteeri



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 5

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus sekä pöytäkirjan tarkastaminen

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen. Pöytäkirjan tarkastamisesta päättäminen.

Pöytäkirja pidetään nähtävänä Järvenpään kaupungin tietoverkossa 15.11.2023 alkaen.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Kokous todetaan lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 6

Ilmoitusasiat

Ei ilmoitusasioita

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Merkitään ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 7

Hallintopakon asettaminen Rehtorinkatu 4 E 35, Järvenpää

JARDno-2023-1154

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

Hallintopakon asettaminen majoitustoiminnan lopettamiseksi asuinhuoneistossa Rehtorinkatu 4 E 35, JÄRVENPÄÄ

Kiinteistö :186-22-2232-1

Taloyhtiö: As. Oy Järvenpään Elovainio

Kaava: asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueella (ARK-10)

Huoneisto: Rehtorinkatu 4 E 35

Asia:

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan saamaan tiedon mukaan, As. Oy Järvenpään Elovainion asuinhuoneistossa Rehtorinkatu 4 E 35 harjoitetaan jatkuvaa, lyhytaikaista asunnonvuokrausta. Kysymyksessä on 43 m² kokoinen pienkerrostaloasuinhuoneisto, jossa ei väestötietojen perusteella olla kirjoilla. Kiinteistö sijaitsee asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueella (ARK-10). Asemakaavamääräyksen mukaan: korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä ja erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan. Asemakaavaan merkitystä pääkäyttörakennusoikeudesta saa rakentaa 25% työ -yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta rasitusta.

Taloyhtiöltä saadun tiedon perusteella kysymys on ammattimaisesta majoitustoiminnasta seuraavien seikkojen perusteella:

- kukaan ei ole huoneistossa kirjoilla
- huoneisto on kalustettu
- majoitusta tarjotaan ensisijaisesti vain lyhyeksi ajaksi majoittumisen hinta ilmoitetaan vuorokausikohtaisesti ja hintaan sisältyvät mm. internet, sähkö ja vesi sekä arvonlisävero
- toiminnanharjoittaja tarjoaa majoituksen yhteydessä hotellinomaisia palveluita, kuten aamiaista ja liinavaatteita
- huoneistoa markkinoidaan myös välityspalvelun kautta



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Rakennuslupa tarvitaan rakennuksen tai sen osan, kuten huoneiston, olennaiseen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Asuinhuoneiston muuttaminen majoitushuoneistoksi on olennainen käyttötarkoituksen muutos (maankäyttö- ja rakennuslaki § 125.5). Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että asemakaava sallii huoneiston käyttötarkoituksen muuttamisen majoitushuoneistoksi ja että lupahakemus, huoneisto sekä rakennus täyttävät majoitustilaa koskevat rakentamismääräykset. Huoneiston käyttötarkoituksen muutos ei saa johtaa käyttäjien turvallisuuden tai terveydellisten olojen heikentymiseen. Jos toiminta ei ole asemakaavan mukaista, kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeuksen asemakaavasta (MRL 171 §). Vähäisen poikkeuksen myöntämisedellytykset arvioi rakennusvalvontaviranomainen (MRL 175 §).

Tässä tapauksessa majoitustoiminta on kaavan vastaista, koska majoitustoiminta ei ole kaavassa erikseen sallittu. Kaavoitukselta saadun lausunnon mukaan, majoituksen mahdollistaminen ko. alueella voi aiheuttaa kohtuutonta häiriötä alueella, koska kyseinen oikeus tulee myöntää yhdenvertaisesti kaikille halukkaille. Näin ollen toiminnalle ei voida myöntää poikkeamislupaa asemakaavasta, ja tällöin käyttötarkoituksen muutostakaan ei voida (kaavanvastaisuuden takia) myöntää.

Kuuleminen: huoneiston omistajaa on kuultu hallintopakon asettamisen johdosta. Omistajan vastine on tämän päätösesityksen liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää

1. velvoittaa huoneiston omistajan juoksevan uhkasakon uhalla, jossa peruserä on 5000e ja kuukausittain juokseva lisäerä on 1000e, lopettamaan majoitustoiminnan ko. huoneistossa 1.1.2024 mennessä.
2. että mahdolliset lisäerät laskutetaan kerran kuukaudessa siltä ajalta, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Lisäksi todettakoon, että kun asettamispäätös saa lainvoiman, lupajaosto ilmoittaa MRL 186 §:n perusteella huoneiston käyttötarkoituksen vastaisesta käytöstä poliisille (esitutkintaa varten), mikäli velvoitetta ei ole 1.1.2024 mennessä noudatettu.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 8

Oikaisuvaatimus lupapäätökseen LP-186-2023-00225, Yliopettajankatu 3a

JARDno-2023-1166

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

OIKAISUVAATIMUKSEN LUPAPÄÄTÖKSEEN LP-186-2023-00225

Oikaisuvaatimuksen tekijät: As Oy Järvenpään Lepola (186-22-2228-1),
Yliopettajankatu 5,
04400 Järvenpää

Kiinteistö jota päätös koskee: 186-22-2229-2

Asemakaava: ARK-10

Päätös, jota oikaisu koskee: LP-186-2023-00225 (§204. 6.7.24)

Rakennetaan 3-kerroksinen asuinkerrostalo, asuntoja 24kpl. Porataan 4kpl maalämpökaivoja.

Kerrosala: 1265m²

Tilavuus: 4310 m³

Kerrosluku: 3

Kokonaisala: 1337 m²

Asuntoja: 24

Oikaisuvaatimuksen sisältö:

Oikaisuvaatimus: Vaaditaan, että rakennuslupapäätös (§204. 6.7.24) oikaistaan. Lupa on virheellinen. Luvassa sallittu rakennus on voimassa olevan asemakaavoituksen vastainen ja asemakaavasta poikkeamiselle ei ole annettu riittäviä perusteita. Oikaisuvaatimuksesta käy ilmi, että vaatimuksessa vaaditaan luvan kumoamista.

Perusteet:

Muodolliset perusteet

1) Asemakaavasta poikkeaminen on todettu vähäisenä (MRL) 175 §:n mukaan, mitä se ei ole. Poikkeamista sanallisesti perusteleva kohta on puutteellinen eikä näin ollen ole riittävä.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

2) Myöskään poikkeamispäätöksestä tehtyä naapureiden kuulemista ei ole tässä tapauksessa toteutettu siten kuin MRL ja hallintolaki edellyttävät. Naapurien kuulemiskirjeessä, minkä määräaika oli 10.4.2023, mainitaan julkisivumateriaalin olevan rappaus. Jo kuulemiskirjeessä olisi tullut kertoa asemakaavasta poikkeamisesta sekä selvittää se, mitkä ovat asemakaavasta poikkeamisen riittävät perusteet.

Aineelliset perusteet

3) Rapattu kolmikerroksinen uudisrakennus ei sovi kaupunkikuvallisesti puihin asuinrakennuksiin ja se poikkeaa ympäröivästä rakennuskannasta merkittävästi.

4) Oikaisuvaatimuksen tekijä on kirjelmöinyt sähköpostilla 30.5.2023 rakennusvalvontaan Lupatarkastaja Pia Rohamolle ennen rakennuslupapäätöstä ja pyytänyt huomioimaan rakennuksen mahdollisten paalutustöiden aiheuttaman tärinän vaikutukset kiinteistön rakennuksille. Lupaviranomainen on vastannut tämän pyynnön otettavan huomioon ja kirjattavaksi lupaehtona päätökseen, mutta tämä ei päätöksessä kuitenkaan ilmene.

Päätösesitys: vaatimus luvan kumoamisesta hylätään. Lupaa esitetään silti muutettavaksi kohdassa 4 esitetyllä määräyksellä.

1) Lupahakemuksessa on haettu vähäistä poikkeamista asemakaavasta julkisivumateriaalin osalta. Poikkeamisen hakemista on perusteltu seuraavasti: Asemakaavan mukaan julkisivujen päämateriaalina tulee käyttää puuta, jos muu ratkaisu ei ole kaupunkikuvan tai energiatehokkuuden kannalta perusteltu. Suunniteltu julkisivumateriaali on rappaus, jota voidaan perustella liittymisellä vanhojen rakennusten julkisivuihin ja kaupunkikuvallisella vaihtelulla. Julkisivuväriyty on rakentamistapaohjeen mukainen, vaikkakin tumma verrattuna vanhoihin keltaisiin rakennuksiin. Hakemusta on täydennetty erityisen syyn maininnalla, jossa todetaan, että rappaus on työteknisessä mielessä perustellumpi toteutustapa kuin puu. Työtekniistä perustetta voidaan pitää maankäyttöllisenä syynä, ja oikeuskäytännössä erinäisiä maankäyttöllisiä syitä on hyväksytty erityisinä syinä varsin laajalla skaalalla. Tässä tapauksessa poikkeamisen oikeusharkintaiset edellytykset täyttyvät, jolloin jäljelle jäävä osuus päätösharkinnasta on tarkoituksenmukaisuusharkintaa.

2) Maankäyttö- ja rakennuslain kuulemista koskeva 133 § edellyttää, että rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille. Kuulemiskirjeessä on esitetty hankkeen rakennuspaikkaa, hakijaa, toimenpidettä ja kerrosalaa koskevien tietojen lisäksi myös poikkeamista koskevat tiedot, jotka olivat seuraavat: Rakennuksen julkisivumateriaalina on rappaus. Talousrakennuksille sallittu rakennusoikeus ylittyy vähäisesti. Kuulemiskirjelmässä on myös ilmoitettu, että hakijalle varataan mahdollisuus tutustua sähköisiin hakemusasiakirjoihin virka-aikana Järvenpää Infossa ajanvarauksella.

3) Vähäisen poikkeamisen hakemisen tarpeellisuutta voidaan pitää jossain määrin tulkinnanvaraisena, koska kaavamääräys mahdollistaa vaihtoehtoisen toteutustavan, mikäli se on kaupunkikuvan tai energiatehokkuuden kannalta perusteltua. Kiinteistön lähiympäristössä on vanhaa rakennuskantaa (3kpl), joiden julkisivumateriaalin on käytetty rapausta, joten rakennuksen julkisivu soveltuu luontevasti



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

kaupunkikuvaan. Vähäisen poikkeamisen hakeminen ja sen myöntäminen oli kuitenkin oikeusvarmuuden kannalta perusteltua.

4) Lupapäätökseen lisätään seuraava määräys paalutuksesta: että ennen paalutustöiden alkamista naapurikiinteistöjen vallitseva tilanne katselmoidaan ja asennetaan tärinämittarit.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää edellä kuvaustekstissä olevaan perustuen hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

asianosaiset



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

§ 9

Oikaisuvaatimus / Rakennuslupapäätös / LP-186-2023-00037

JARDno-2023-1087

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

OIKAISUVAATIMUS TARKASTAJAN MUUTOSLUPAPÄÄTÖKSESTÄ

Oikaisuvaatimuksen tekijät: kiinteistön 186-25-2551-8 omistajat

Kiinteistö jota päätös koskee: 186-25-2551-9

Asemakaava: A040 erillispientalojen korttelialue

Päätös, jota oikaisu koskee: LP-186-2023-00037

Lupa koskee muutosta kivimuuriaidan pituuteen, korkeusasemaan, pintavesien ohjaamisen (salaoja korvataan painanteella) sekä putoamissuojauksen järjestämiseen (tehdään lauta-aita).

Oikaisuvaatimuksen sisältö:

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että tukimuuri ja sen päällä olevan aidan toteutus vastaa rakennusluvan LP-186-2022-00012 alkuperäisiä aitasuunnitelmia.

Rakennusvalvonnan vastine:

Kiviaidan alkuperäisessä poikkileikkauspiirroksessa kiviaita rakennekerroksineen oli suunniteltu kaivettavaksi toispuoleisesti perusmaan sisälle. Todellisuudessa perusmaa on kuitenkin kalliota, joten kivikori olisi voitu asentaa alkuperäiseen korkoon vain louhimalla, jota ei siis toteutettu. Koska kivimuuri on rakennettu kallion päälle eikä sen sisälle, kivimuurin korkotason muutos on noin + 60- 70 cm alkuperäisiin suunnitelmiin nähden. Samasta syystä kivimuurin alapuoliseen maaperään suunniteltu salaoja on korvattu pintapainanteella (suunniteltu salaojakin olisi edellyttänyt louhintaa). Naapurin toiveesta ja putoamisen estämiseksi kivimuurin päälle rakennetaan aita. Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan: "tukimuurin sijoittaminen naapuritontin rajalle edellyttää naapuritontin haltijan suostumusta. Vaikka naapuri ei ole antanut suostumustaan, rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa tukimuurin naapurin rajaan kiinni. Tällöin haitta naapureille ei



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

saa olla merkittävä ja tukimuuriin on oltava erityinen syy". Todettakoon erikseen, että oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan todennut, että yli 50 cm nosto vaatisi muutosluban, johon rakennusvalvonta vastaa, että nyt käsitteillä oleva lupa on nimenomaisesti muutoslupa.

Tukimuurin on rakennettu lähimmillään 30cm etäisyydelle nyt ko. olevien tonttien välisestä rajasta. Tukimuurin tarkoituksena on tukea hakijan tontin tasoittamiseen tarkoitettuja täyttöjä rajalla, jossa kallio "putoaa" jyrkästi naapurin puolelle. Tukimuurin ansiosta täytöt pysyvät omalla puolella ja pintavedet voidaan ohjata suunnitelmien mukaisesti kiinteistön hulevesijärjestelmiin. Tukimuuri soveltuu sen ympäristöön eikä siitä ole haittaa naapurille, ja lisäksi tukimuurin sijoittamiselle on olemassa edellä mainittu erityinen syy.

Ehdotus

Esittelijä: Jouni Vastamäki, johtava rakennustarkastaja

Lupajaosto päättää edellä kuvaustekstissä olevaan perustuen hylätä oikaisuvaatimuksen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Hallintovalitus

§7, §8, §9

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. Viranomaisen 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 arkipäivä, 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.