

Oikaisuvaatimus

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan päätöksestä 14.11.2024 (LP-186-2024-00375)

25.11.2024

Vastaanottaja

Järvenpään kaupunki/Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto

PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

kirjaamo@jarvenpaa.fi

PÄÄTÖS, JOHON VAADITAAN OIKAISUA

Tämä oikaisuvaatimus koskee Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnan päätöstä 14.11.2024 (LP-186-2024-00375), jolla myönnettiin rakennusaikainen muutoslupa kiinteistölle osoitteessa Lehtikuusenkatu 1 (kiinteistötunnus 186-15-1532-1).

Päätös on annettu tiedoksi 18.11.2024

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

Oikaisuvaatimuksen ovat tehneet ja oikaisua vaativat seuraavat rajanaapurit ja kiinteistöjen omistajat:

VAATIMUKSET

Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että:

1. Rakennusvalvonnan päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus (LP-186-2024-00375) hylätään kokonaisuudessaan, koska:
 1. Suunnitelma on teknisesti toteuttamiskelvoton
 2. Hanke on asemakaavan vastainen
 3. Poikkeamisen perusteet ovat MRL:n vastaisia
 4. Hankkeen todellinen laajuus olisi vaatinut rakennusluvan RAM-hakemuksen sijaan
 5. Lupaprosessissa on hallintolain vastaisia menettelyvirheitä
 6. Hakemus ja päätös ovat olennaisilta osin epäselviä
2. Mahdollisen uuden hankkeen osalta rakennusvalvonnan tulee:
 1. Edellyttää uutta rakennuslupahakemusta muutoslupan sijaan
 2. Varmistaa hankkeen yhteensopivuus Haarajoen asemakaavan kanssa
 3. Varmistaa suunnitelman tekninen toteutuskelpoisuus
 4. Edellyttää käyttötarkoitusten selkeää ja MRL:n mukaista määrittelyä
 5. Ohjata hanketta vähentämään asuntojen määrää kaavan vaatimusten mukaiseksi
 6. Jos hanke sisältää majoitustoimintaa, asuntomäärää on vähennettävä huomattavasti alle asemakaavan mukaisen tason tai majoitustoiminnasta luovuttava, sillä majoitustoiminnalla on jo nyt merkittäviä negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi liikenteeseen ja yhdistelmänä liian tiiviin asumisen kanssa toiminta olisi ympäristövaikutuksineen MRL:n vastaista eikä kiinteistön yhdistelmäkäyttö asumisen kanssa ole yksiselitteisesti mahdollista.

Perustelut vaatimuksille on eritelty alla sekä hakemuksen liitetiedostoissa.

Käyttötarkoituksen muutos: Perustavanlaatuinen ja laajuudeltaan kattava

Haettu muutos on virheellisesti käsitelty ja hyväksytty rakennusaikaisena muutoksena, vaikka todellisuudessa kyseessä on merkittävä ja koko kiinteistön perusluonnetta muuttava muutos. Tällainen olennainen käyttötarkoituksen muutos edellyttää **maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §:n mukaista rakennuslupaa**, sillä se vaikuttaa sekä rakennuksen käyttötarkoitukseen että merkittävästi ympäristöön ja naapurustoon. Rakennusvalvonnan tulkinta muutoksen vähäisyydestä on selvästi virheellinen. Muutos ei rajaudu yksittäisiin tiloihin, vaan se muuttaa koko kiinteistön toiminnallista ja rakenteellista perusluonnetta.

Muuttuvat pinta-alat

Päätöksessä on virheellisesti perusteltu, että "kiinteistön pääkäyttötarkoitus ei muutu". Tämä ei pidä paikkaansa. Todelliset kiinteistössä tapahtuvat muutokset lupapäätöksestä ja naapureille toimitetusta materiaalista kuulemisen yhteydessä on kuvattu alla.

Pohjapiirrustusten mukaiset neliömäärät

- Hum2 1. krs = 317,7m²
- Kem2(250) 1. krs = 380m²
- Hum2 2. krs = 311,5m²
- Kem2(250) 2. krs = 380m²

Päätöksestä:

- 1. kerroksen **toimistotilojen** käyttötarkoitus muutetaan **majoitushuoneiksi** (~252m²)
 - Muutoksen alaisena kerroksen huoneistoalasta **81%**
 - Muutoksen alaisena kerrosalasta **66%**
- 1. kerroksen **toimistotila #8** muutetaan käyttötarkoitukseltaan **asunnoksi** (22,4m²)
 - Muutoksen alaisena kerroksen huoneistoalasta **7%**
 - Muutoksen alaisena kerrosalasta **6%**
- 2. kerroksen **12 majoitushuonetta** muutetaan käyttötarkoitukseltaan **asunnoiksi** (~265m²)
 - Muutoksen alaisena kerroksen huoneistoalasta **83%**
 - Muutoksen alaisena kerrosalasta **70%**

Käyttötarkoituksen tosiasiallinen muutos koko kiinteisössä: **86%** (hum2) **71%** (kem2(250))

Päätöksen lopussa lupakäsittelijä on tehnyt johtopäätöksen, että kiinteistön käyttötarkoituksen muutos on seuraava:

- "Asuntojen kerrosala noin 44% kokonaiskerrosalasta ja 46,5% rakennusoikeudesta. Pääkäyttötarkoitus ei muutu."

Edellä olevassa on kuitenkin perustavanlaatuinen virhe. Kantaluvassa pohjapiirrustuksesta selviävät käyttötarkoitukset on määritelty seuraavasti:

- 1. kerroksen 4 tilaa on käyttötarkoitukseltaan "Toimistotila"
- 1. kerroksen 1 tila on käyttötarkoitukseltaan "LE-huoneisto"
- 1. kerroksen 2 tilaa on käyttötarkoitukseltaan "Liike-/Toimistotila"
- 2. kerroksen 12 huoneistoa on käyttötarkoitukseltaan "Huoneisto"

Naapurien kuulemisen yhteydessä esitetyt uudet pohjapiirrustukset muutoshakemuksessa määrittelevät uudet käyttötarkoitukset seuraavasti:

- 1. kerroksessa 7 tilaa on käyttötarkoitukseltaan "Majoitustila"
- 1. kerroksessa 1 tila on käyttötarkoitukseltaan "Huoneisto"
- 1. kerroksessa 1 tila on käyttötarkoitukseltaan "Asunto"
- 2. kerroksessa 12 tilaa on käyttötarkoitukseltaan "Asunto"

Kun tätä tarkastellaan on selvää, että lähes jokaisen huoneiston käyttötarkoitus kiinteistössä kokee tosiasiallisen muutoksen. Ainoastaan tekninen tila, sosiaalitila ja pesulatilat säilyvät jotakuinkin ennallaan.

Päätöksessä pyritään perustelemaan käyttötarkoituksen muutoksen vähäisyyttä alle 50%:n pinta-alan muutoksella huomioiden vain puolet tosiasiallisesta muutoksesta (asuntojen lisääminen kiinteistöön). Tämä toimintatapa on kuitenkin virheellinen ja ristiriidassa KHO:n linjausten kanssa. Käyttötarkoituksen kokonaisvaltaisuuden arviointia ei voi suorittaa pelkästään teoreettisena matemaattisena harjoituksena ja suuripiirteisesti kategorisoiden esimerkiksi majoitustoiminta "liiketila"-termistön alle; kaikissa tapauksissa—etenkin näin perustavanlaatuisissa—tulee käyttää kokonaisharkintaa. Kun kyseessä on monitoiminnallinen kiinteistö, joka tarjoaa asumisen lisäksi oheistoimintoja, tulee muutosten yhteydessä aina tarkastella kiinteistön kokonaisvaikutusta lähialueeseen. Toimintojen järjestelyllä kiinteistön sisällä ja eri toimintojen yhteisvaikutuksilla on valtavia vaikutuksia toisiinsa ja ympäröivään alueeseen.

On erittäin merkittävää, sijaitsevatko esimerkiksi majoitus- ja asuintilat fyysisesti 1. vai 2. kerroksessa. Päätöksessä esimerkiksi todetaan, että asuintilat sijoitetaan yläkertaan majoitustoiminnan haittojen minimoimiseksi. Käytännössä tällä on vaikutusta myös kiinteistön ympäristöön. Majoitustoiminnan vaikutus katutasolla lähiympäristöön on erilainen kuin toisessa kerroksessa. Tosiasiallisesti käyttötarkoituksen muutos kattaa koko kiinteistön.

Käyttötarkoituksen muutoksesta

KHO 2021:77 -vuosikirjapäätöksessä korostetaan, että käyttötarkoituksen muutoksen luvanvaraisuutta arvioitaessa on tapauskohtaisesti tarkasteltava, **vastaako lupaharkinnan kohteena olevan käytön tyypilliset vaikutukset myönnettyä rakennuslupaa ja alueelle asemakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen yleistä luonnetta sekä siihen liittyviä ennakoitavissa olevia ja oikeutettuja odotuksia. Olennaista on, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.**

On täysin perusteltua olettaa, että majoitustoiminta yhdistettynä toimistotilojen kanssa on lieveilmiöiltään ja vaikutuksiltaan täysin erilaista verrattuna esimerkiksi asumisen ja majoitustoiminnan yhdistelemisen kanssa. Edelleen KHO:n linjavetoa tarkastellen: **Olennaista on, millaisia konkreettisia vaikutuksia toiminnalla kulloisessakin yksittäistapauksessa on.**

Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa lain 125 §:n kohdalla todetaan lisäksi:

”Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennuslupan. **Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön.** Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön **sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. Rakennuslupaan verrattavasti siten**

käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä.

Se, että asemakaava mahdollistaa tiettyjä toimintoja, ei tarkoita, ettei kiinteistön tosiasiallinen käyttötarkoitus ja luonne muuttuisi. Liike-, toimisto- ja majoitustilat ovat ulkoisilta vaikutuksiltaan täysin erilaisia verrattuna asumiseen. Mikä asiaa vielä monimutkaistaa on toimintojen yhteisvaikutusten kerrannaisvaikutukset. Majoitustoiminta on hyvin ennalta-arvaamatonta esimerkiksi liikennejärjestelyjen luonteeltaan ja tämä on havaittavissa oikaisuvaatimuksen myöhemmissä kohdissa. Vastaavasti toimisto- ja liiketilat aiheuttaa erilaisia kerrannaisvaikutuksia kuin asuinkäyttö. Ei ole perusteltua väittää, että kiinteistön käyttötarkoitus ei muutu jos tosiasiallisesti liike- ja toimistotilat muutetaan asuinkäyttöön. Rakennusluvan oikeusharkintaisuus ei suinkaan tarkoita, että muodollisesti paperilla oleva asemakaavan mukainen toiminta pitää hyväksyä esimerkiksi muutoslavan alaisena vähäisenä muutoksena. Oleellista on muutoksen kokonaisvaltaisuus ja muutoksen kokonaisarviointi, jota tämän päätöksen yhteydessä ei selvästi ole harjoitettu. KKO:2018:90 on selkeästi linjannut rakennusvalvontaviranomaisten olevan velvollisia puuttumaan säännöstenvastaiseen rakentamiseen. **Toisin kuin päätöksessä sanotaan, rakennusluvan oikeusharkintaisuus ei tuo tähän poikkeuksia, kun kyseessä on selkeästi lain ja säädösten vastainen hanke.**

Oikeuskäytännön ja MRL:n mukaan oleellista ei ole se, **millaisia vaikutuksia muutoksella on**, vaan käyttötarkoituksen oleellinen muutos ja sen edellyttämän rakennusluvan asianmukainen hakeminen. Tämä mahdollistaa kokonaisuuden vaikutuksen arvioinnin esimerkiksi rajanaapureihin ammattilaisten (kaavoitus, pelastusviranomainen, ympäristöviranomainen) toimesta sekä antaa rajanaapureille oikeuden vaikuttaa ja kommentoida kokonaishanketta asianmukaisin lisätiedoin ja takaa heidän oikeusturvansa.

Kun kantaluvan arviointia on aikoinaan suoritettu asiantuntijoiden ja naapurien kuulemisen yhteydessä, on arvioinnit suoritettu nimenomaan kantaluvassa suunnitellun käyttötarkoituksen puitteissa, joka on ollut liike-, toimisto- ja majoitustila. Kokonaisvaltainen muutos kohti majoitus- ja asumistoimintaa vaatii yksiselitteisesti uuden rakennusluvan hakemista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 § ja vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan rakennuslupa tarvitaan yksiselitteisesti, kun muutoksella on vaikutuksia rakennuksen toimintaan, ympäristöön tai naapurustoon. Tätä puoltaa kiinteistön kokonaisvaltainen muuttuminen toimisto-, liike- ja majoitustilasta tosiasiallisesti majoitus- ja asuinkiinteistöksi.

Epäselvyydet ja ilmiselvät muutokset toimitetun materiaalin ja päätöksen välillä

Majoitustoiminta on itsessään erittäin erityisluontoista toimintaa. Sen suuret vaikutukset lähialueelle johtavat siihen, että majoitus- ja matkailutoiminnalle osoitetaan asemakaavoituksessa lähes poikkeuksetta omat kaava-alueensa. Myös Korkein hallinto-oikeus (KHO) on useaan otteeseen linjannut, ettei majoitustoiminta lähtökohtaisesti ole

pientaloalueelle sopivaa sen vahvojen ja laaja-alaisten ympäristövaikutusten ja alueelle sopimattoman toiminnan hengen vuoksi. Voidaan argumentoida, että Järvenpään kaupungin alueiden ja kaavoituksen asiantuntijoilla on voinut tapahtua virhe kantaluvan käsittelyssä, mikä korostaa tarvetta tarkastella asiaa uudelleen perusteellisesti.

Majoitus- ja matkailutoiminnan haasteiden vuoksi toimisto- ja liiketilat muodostavat majoitustoiminnan kanssa täysin omanlaisensa kokonaisuuden. Kun yhdistelmästä poistetaan toimisto- ja liiketilat ja tilalle tuodaan asumista, muuttuu rakennuksen tosiasiallinen luonne, ja sen vaikutukset lähialueeseen ovat yksiselitteisesti täysin erilaiset.

Rajanaapureille toimitetussa muutoshakemuksessa rakennuksen pääkäyttötarkoitus on "129 Muut majoitusrakennukset". Kantaluvan ja muutoshakemuksen asemapiirrustuksissa käyttötarkoitukset on selostettu seuraavasti:

- **Vanha käyttötarkoitus:** "Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee liike- ja toimistotiloja, käyttäjien yhteinen talopesula sekä yksi LE-varusteltava majoitushuone. Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsee majoitushuoneistoja sekä käyttäjien yhteiset pesu- ja saunatilat sekä kokoontumis-/sosiaalitila."
- **Uusi käyttötarkoitus:** "Rakennuksen 1. kerroksessa sijaitsee yksi asunto, majoitushuoneistoja, talopesula ja varastoja. Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsee asuntoja, käyttäjien yhteis- ja sosiaalitilat sekä varastoja."

Huomattavaa on, että käyttötarkoitukset eroavat toisistaan täysin. Lisäksi huomattavaa on, että päätöksessä hyväksytyssä asemapiirrustuksessa (ja päätöksen selostuksessa) puhutaan ensisijaisesti käyttötarkoituksen osalta majoitushuoneistoista ja asunnoista, kun taas myöhemmin hakemuksessa käytetään kontekstisidonnaisesti termiä "liiketila". Ero ei ole yhdentekevä, sillä "liiketila" on merkittävästi majoitustilaa sitovampi käyttötarkoitus.

Päätöksen epäselvyydet, ilmiselvät muutokset toimitetun materiaalin ja päätöksen välillä sekä naapurien kuulematta jättäminen

Muutoslupahakemuksen naapurien kuulemisen yhteydessä toimitetut materiaalit ovat ristiriidassa tehdyn päätöksen kanssa seuraavasti:

- Päätöksessä sanotaan:
 - Muutoksen jälkeen 1. kerroksessa **8 majoitushuoneistoa, yksi asunto...**
 - Muutoksen jälkeen 2. kerroksessa **12 asuntoa, yhteistila/sos. tila...**
- Kuitenkin kuulemisen yhteydessä naapureille toimitetussa asemapiirrustuksessa sekä oikaisuvaatimuksen kohteena olevassa päätöksessä mainitaan, että kiinteistössä olisi **36 m² liiketilaa 2. kerroksessa**. Tätä tilaa ei ole pohjapiirustuksessa osoitettu lainkaan, ja on oletettavaa, että todellisuudessa asukkaiden ja majoittujien käytössä olevat yhteiskäyttöiset sosiaalitilat esitetään vuokrattavana sauna-/liiketilana. Päätöksen yhteydessä tilojen käyttötarkoitus on esitetty epäselvästi ja

asemapiirustuksessa ja päätöksen selosteessa on täysin epäselvää, mikä tilojen todellinen käyttötarkoitus on. Huoneiston käyttötarkoitusta ei voi muuttaa kontekstisidonnaisesti, jotta rakennuksen käyttötarkoitusta muutoiltaessa voitaisiin argumentoida liiketilojen säilyminen kiinteistöllä. Suunnitelmien tulee olla osapuolien oikeusturvan ja päätöksenteon lainmukaisuuden kannalta selkeä ja ilman ristiriitoja.

- Hakemuksessa ja naapureille toimitetuissa materiaaleissa on siis epäselvää, mikä osoitettujen tilojen todellinen käyttötarkoitus on suhteessa toimitettuun päätökseen.
- Vaihtoehtoisesti muutoshakemukseen on tehty oleellisia muutoksia naapurien kuulemisen jälkeen, joka edellyttää naapurien kuulemista uudestaan, sillä naapurit eivät ole saaneet mahdollisuutta arvioida todellista hanketta.

Kiinteistön tilojen todellinen käyttötarkoitus tulee esittää yksiselitteisesti ja läpinäkyvästi. Monimuotoinen ja kontekstista riippuva tulkinta esimerkiksi käyttötarkoituksen muuttamisen laskemisen yhteydessä aiheuttaa epäselvyyksiä ja voi harhauttaa niitä, joihin hankkeella olisi suoria vaikutuksia, sekä myös muutosta käsitteleviä tahoja kuten lupakäsittelijöitä. Neliömääristä ja käyttötarkoituksista on vedetty eri johtopäätöksiä hakemuksen päätöskäsittelyn yhteydessä riippuen siitä, missä kontekstissa niitä halutaan tulkita. Lisäksi tulkintoja on muuteltu eri vaiheissa ja naapurien kuulemisen yhteydessä toimitettu asemapiirustus ja majoitustoimintojen yhdistäminen yleisemmän liiketila-termistön alle ei ole yhdentekevää. Mikäli kiinteistöön halutaan tuoda "liiketiloja", tämä tulee selkeästi ja yksiselitteisesti esittää suunnitelmassa ja hakemuksen yhteydessä.

Käyttötarkoituseräyksellä voidaan tehokkaasti rajoittaa kiinteistössä harjoitettavaa toimintaa. Käyttötarkoituseräilyä "liikehuoneisto" mahdollistaa hyvin monenlaisen toiminnan. "Majoitustila" -käyttötarkoitus ei mahdollista esimerkiksi anniskeluravintolatoimintaa, kun taas suuripiirteisempi "Liikehuoneisto" tämän mahdollistaa. Merkitys ei ole toissijainen etenkin naapurien oikeusturvan kannalta ja jo yksistään tämän vuoksi hanke olisi vaatinut rakennusluvan. Käyttötarkoituksen "lieventäminen" kantaluovasta ei suinkaan ole vähäinen muutos. Lisäksi tapa, jolla liikehuoneisto ja majoitustila päätöksessä esitellään on erittäin epäselvä. Ei ole läpinäkyvää, mikä tilojen todellinen käyttötarkoitus lopulta on tai mihin käyttöön tilat on lopulta suunniteltu. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan rakennusvalvonnan ja lupatoiminnan tulee olla läpinäkyvä ja taata kaikkien oikeusturva. Naapurit eivät ole saaneet mahdollisuutta arvioida kiinteistön todellisen käyttötarkoituksen vaikutuksia heidän omaisuuteensa ja elinympäristöönsä. Hakemus tulee ehdottomasti hylätä siinä olevien epäselvyyksien, harhauttavan kontekstisidonnaisen terminologian ja MRL:n mukaisten naapurein kuulemisen toteutumattomuuden puitteissa.

KÄYTTÖTARKOITUSTEN KERROSALAT			
	1 KRS	2.KRS	YHTEENSÄ
ASUNNOT	27,0 kem2	344,5 kem2	371,5 kem2
LIIKETILA	36,0 kem2	36,0 kem2	72,0 kem2
MAJOITUSHUONEET	317,5 kem2	-	317,5 kem2
VARASTO/YHTEISTILA	45,0 kem2	45,0 kem2	90,0 kem2
YHT			479,5 kem2
ASUNTOJA ~44 % KOKONAISKERROSALASTA			

Yllä kuulemisen yhteydessä toimitettu eritelmä käyttötarkoitusten kerrosaloista

KÄYTTÖTARKOITUSTEN KERROSALAT			
	1 KRS	2.KRS	YHTEENSÄ
ASUNNOT	27,0 kem2	344,5 kem2	371,5 kem2
LIIKETILAT			389,5 kem2
Pesula	36,0 kem2	-	36,0 kem2
Majoitushuoneet	317,5 kem2	-	317,5 kem2
Saunatilat	-	36,0 kem2	36,0 kem2
VARASTOT	45,0 kem2	45,0 kem2	90,0 kem2
YHTEENSÄ			479,5 kem2
ASUINTILOJA ~45,5 % RAKENNUSOIKEUDESTA			

Yllä hyväksytyssä päätöksessä toimitettu eritelmä käyttötarkoitusten kerrosaloista, jossa majoitushuoneet kaksijakoisesti esitellään käyttötarkoitukseltaan lisäksi poikkeuksellisen kevennetyn "liiketilat"-termistön alle väistääkseen sitä tosiasiaa, että hakemuksessa ollaan tosiasiasa lieventämässä käytännössä kiinteistön tilojen käyttötarkoitusta kantaluvasta. Naapurit eivät ole saaneet laissa määriteltyä mahdollisuutta tulla kuulluksi näin kattavan muutoksen osalta.

Rakentamiselle asetettavat vaatimukset eroavat majoitustilojen osalta pelkistä liiketiloista. Lisäksi kaavoituksessa käytetään asumiselle ja matkailupalveluille eri merkintöjä niiden erilaisten vaikutusten vuoksi. On tärkeää, että majoitus- ja matkailutoiminnan käyttötarkoitus määritellään oikein eikä toimintaa sekoiteta yleisluontoisesti liiketilojen käyttötarkoituksen

alle vain sillä tavoitteella, että rakennushankkeen yhteydessä pyritään välttämään kokonaisvaltaista käyttötarkoituksen muutoksen vaatimaa rakennuslupaa. Virheellinen tulkinta asettaa asemakaavoituksen kyseenalaiseksi, erityisesti kun samat päätöksentekijät ovat vastuussa useamman kunnan rakennusvalvonnasta (Järvenpää ja Hyvinkää).

Rakennusvalvonta on lupahakemuksen päätöksessä ja asemapiirroksessa rakentanut kestävämmällä pohjalla olevan narratiivin hierarkisesta tilojen käyttötarkoituksesta, jossa majoitustilat on osoitettu "Liiketilat"-termin alla vain asemapiirrustuksessa ja majoitustoiminta on esitetty toissijaisena käyttötarkoituksena, ikäänkuin liiketoimintojen alalajina. Tämä on erittäin ongelmallinen tapa tarkastella kiinteistön käyttötarkoitusta etenkin, kun sen alle yritetään sijoitella todellisuutta rakennuksen todellisen luonteen ja käyttötarkoituksen muutoksen kokonaisvaltaisuudesta. Ei ole lainkaan selvää, miten tilannetta tulkittaisiin jatkossa esimerkiksi tilanteessa, jossa majoitustiloihin pyritäisiin tuoda vielä ympäristölle haitallisempaa toimintaa "liiketila"-käyttötarkoituksen puitteissa. Mikäli tiloihin halutaan tuoda käyttötarkoituksestaan vapaata "Liiketila"-tilaa, olisi naapureille tullut antaa mahdollisuus arvioida sen vaikutus sen sijaan, että naapurien kuulemisen materiaaleissa on yksiselitteisesti viitattu pohjapiirrustuksissa ja muutoksen selitteessä "majoitustiloihin" eikä "liiketiloihin". Ero on erittäin merkittävä, sillä liiketilat mahdollistaa täysin eri toiminnot ja naapureilla tulee heidän oikeusturvan vuoksi olla mahdollisuus tarkastella muutosta kokonaisuutena. Asemapiirrustuksen ja muutoshakemuksen sisällön muuttaminen kesken prosessin ja naapurien kuulematta jättäminen on virhe, jonka vuoksi päätös tulee kumota ja hakemus hylätä. Muutosten jälkeinen kuulematta jättäminen ei ole ollut ilmeisen tarpeetonta, kuten MRL toteaa;

MRL 133 §: Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jolle ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole **naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta**.

Kun tilojen todellista käyttötarkoitusta ei esitetä selkeästi ja johdonmukaisesti ja eri dokumenteissa asiat pyritään esittämään kontekstista riippuen eri tavalla, syntyy epäselvyyttä siitä, millaisia toimintoja kiinteistössä todellisuudessa harjoitetaan. Tämä epäselvyys voi johtaa useisiin ongelmiin:

1. **Vaikutusten arvioinnin vaikeutuminen:** Epäselvät käyttötarkoituserittelyt hankaloittavat viranomaisten ja naapureiden mahdollisuutta arvioida hankkeen todellisia vaikutuksia ympäristöön, infrastruktuuriin ja asumisviihtyvyyteen. Esimerkiksi majoitustoiminnan vaikutukset liikenteeseen, pysäköintitarpeisiin ja mahdollisiin häiriötekijöihin ovat erilaiset kuin liiketilojen.
2. **Lainmukaisuuden valvonnan heikkeneminen:** Selkeiden käyttötarkoituserittelyjen puuttuessa viranomaisille on haastavaa varmistaa, että hanke noudattaa **maankäyttö- ja rakennuslain (MRL)** sekä asemakaavan määräyksiä. Tämä voi johtaa siihen, että hankkeen toteutus poikkeaa sallitusta ilman, että siihen puututaan ajoissa.
3. **Naapureiden oikeusturvan vaarantuminen:** Epäselvä informaatio hankkeen sisällöstä estää naapureita käyttämästä tehokkaasti oikeuttaan lausua mielipiteensä ja

vaikuttaa hankkeeseen. Tämä on ristiriidassa MRL:n periaatteiden kanssa, jotka korostavat osallisten mahdollisuutta osallistua ja vaikuttaa.

4. **Päätöksenteon laadun heikkeneminen:** Kun hankkeen tiedot ovat puutteellisia tai ristiriitaisia, päätöksentekijöiden on vaikea tehdä perusteltuja ja oikeudenmukaisia päätöksiä. Tämä lisää virheellisten päätösten riskiä ja voi johtaa valitusprosesseihin, jotka vievät aikaa ja resursseja.
5. **Luottamuksen heikkeneminen:** Hankkeen epäselvä esittäminen voi heikentää luottamusta sekä viranomaisiin että hankkeen toteuttajiin. Läpinäkyvyys ja avoimuus ovat keskeisiä periaatteita hyvän hallinnon ja rakentamisen lupaprosessien onnistumisessa.

Yhteenvetona, tilojen käyttötarkoitusten hämärtäminen estää hankkeen kokonaisvaltaisen ja oikeudenmukaisen arvioinnin nyt ja tulevaisuudessa. Selkeät ja yksiselitteiset tiedot ovat välttämättömiä, jotta kaikki osapuolet voivat ymmärtää hankkeen laajuuden, sen vaikutukset ja lainmukaisuuden. Tämä mahdollistaa asianmukaisen päätöksenteon, jossa otetaan huomioon sekä lainsäädännön vaatimukset että naapuruston oikeudet ja intressit.

Asemakaavasta poikkeaminen ei ole vähäistä eikä perusteltua

Rakennusvalvonta on päätöksessään virheellisesti sallinut poiketa asemakaavasta ilman asianmukaisia perusteluja. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan asemakaavasta poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä, mutta mitään sellaisia ei kuitenkaan päätöksessä ole kyetty esittämään. Lisäksi, MRL 171 § määrittelee, että poikkeamispäätös tarvitaan, jos muutos poikkeaa asemakaavasta. **Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO)** vakiintuneen ratkaisukäytännön mukaan muutoshakemuksessa tulee tarkastella kaikkien poikkeamien kokonaisvaikutusta ja poikkeamisarviointia tehdessä myös kantaluvasta kumuloituvat poikkeamat on otettava kokonaisuudessa huomioon (KHO:2022:90).

Sen lisäksi, että painavia perusteluja ei päätöksessä ole annettu, muutoshakemuksessa esitetty autopaikkojen määrän poikkeama ylittää yksittäisen lupakäsittelijän valtuudet. Asemakaavan mukainen autopaikkojen määrä on 34 kappaletta, mutta suunnitelmassa autopaikkoja on vain 32 kappaletta. Pelkästään autopaikkojen vähentäminen edustaa 6%:n poikkeamaa asemakaavasta. Kun huomioidaan lisäksi kantaluvasta kumuloituvat asemakaavasta poikkeamiset, on selvää, että hankkeen osalta olisi tullut vaatia asianmukaista MRL 171 §:n mukaista poikkeamispäätöstä:

- Poikkeamispäätös vaaditaan, jos **muutos poikkeaa asemakaavasta tai kaavan käyttötarkoituksen mukaisista määräyksistä.**

Rakennusvalvonnan perusteiden riittämättömyys ja asiaton arviointi

Rakennusvalvonnan päätöksentekijä on perustellut poikkeamaa vähäisenä. Tämä päätös on kuitenkin asemakaavasta poikkeamisen osalta MRL:n vastainen, sillä myös vähäinen poikkeaminen tulee perustella. Lisäksi, kun poikkeama asetetaan oikeaan kontekstiin ja

huomioidaan kantaluvasta kumuloituvat asemakaavapoikkeamat, on selvää, että kokonaisuus on MRL:n vastainen ja päätöksentekijä on ylittänyt valtuutensa. Hanke tällaisenaan edellyttää erillisen MRL 171 §:n mukaisen poikkeamispäätöksen.

Hakemuksessa asemakaavasta poikkeamisen perusteluina on käytetty juna-aseman läheisyyttä ja asuntojen pientä kokoa. Nämä perustelut ovat kuitenkin lähtökohtaisesti MRL:n vastaisia, sillä:

- MRL ei tunne juna-aseman läheisyyttä erityisenä perusteena asemakaavasta poikkeamiselle
- MRL ei tunne asuntojen pientä kokoa erityisenä perusteena asemakaavasta poikkeamiselle

Lisäksi ei ole esitetty minkäänlaista selvitystä siitä, mihin päätöksenteko ja johtopäätökset perustuvat. Asemakaavasta poikkeaminen ei voi perustua yksittäisen lupakäsittelijän omiin käsityksiin esimerkiksi juna-aseman läheisyyden tai pienten asuntojen koon vaikutuksesta paikoitustarpeeseen ilman, että asiaan annetaan selkeitä näyttöjä esimerkiksi asiantuntijalausuntojen puitteissa.

Käytännön esimerkit rakennuksen tosiasiallisesta käytöstä kuluneen vuoden ajalta ovat vakavassa ristiriidassa edellä mainittujen lupakäsittelijän perustelemattomien kannanottojen kanssa. Esimerkiksi majoitustoiminnan asiakkaat saapuvat kiinteistölle pääasiassa omilla ajoneuvoillaan Lahdenväylän (valtatie 4 / E75) läheisyyden vuoksi. Haarajoen alue on ensisijaisesti suosittu juuri hyvän moottoritiekulkuhyönteiden, eikä aseman läheisyyden, vuoksi. Tätä puoltaa jopa Järvenpään kaupungin oma näkemys sekä Swengin yritysalueen vauhdikas kasvu ja Haarajoen alueelle sijoittuva pienyrittäjäprofiili. Lisäksi Haarajoella perällä jo oleva Mestariasunnot Oy:n rivitaloasumista tarjoava alue todistaa sen, että Haarajoella asukkailla on käytännössä kaikilla oma ajoneuvo, eikä julkinen liikenne edusta kuin marginaalista osaa ratkaisuna alueen asukkaiden liikkumistarpeisiin.

Kiinteistön asukasprofiili on jo nyt valtaosin raskaan ja keskiraskaan liikenteen rakennus- ja infra-alan henkilöstöä sekä työmaaporukoita. Swengin alueen kasvun myötä tähän tilanteeseen ei ole odotettavissa muutoksia, vaan alueen kehittyminen ja liiketoimintojen alkaminen tuo kiinteistölle yhä enemmän raskasta liikennettä, pahentaen kiinteistön ongelmia entisestään. Kuvatodisteita kiinteistön käyttäjien ajoneuvoprofiilista löytyy oikaisuvaatimuksen lopusta liitetiedostoista.

Asumisen paikoitustarve ei koskaan perustu pelkästään kiinteistössä kirjoilla olevien henkilöiden lukumäärään. Kerrostalo-, pienkerrostalo- ja rivitaloasuminen vaatii tehokkaasti toimiakseen myös riittävän määrän vieraspaikkoja, joiden tarve kasvaa suhteessa asuntojen määrään kiinteistöllä. Tämä on huomioitu alun perin asemakaavassa määriteltujen paikoitusvaatimusten puitteissa, eikä yksittäisen lupakäsittelijän eriävä perustelematon näkemys voi tästä asettaa poikkeusta. Päätöksen yhteydessä ei ole kyetty toimittamaan mitään tutkimusnäyttöä tai asiantuntijalausuntoa perustelemaan asemakaavasta poikkeamista ja asemakaavan hengen vastaisen rakentamisen sallimista.

Haarajoen alue on yleis- ja asemakaavassa määritelty pientaloalueeksi. Kiinteistöllä sijaitsevan asemakaavan kokonaisrajoitukset ovat olemassa yksiselitteisesti sen takia, ettei yllirakentamista pientaloalueelle ole mahdollista toteuttaa. Tämä voidaan todeta myös alueen asemakaavaa laadinnan aikana ohjanneesta yleiskaavasta.

Jotta pientä asuntokokoa olisi edes teoriassa mahdollista käyttää päätöksen perusteluna, tulisi selkeästi voida osoittaa, että kiinteistön alueella on tarvetta tiivistää asumista olosuhteiden mukaisesti. Tällaista perustelua ei ole annettu. Lisäksi kaupungin omat kaavoitustoimenpiteet puhuvat täysin tätä vastaan. Esimerkiksi Järvenpään Yleiskaava 2040 ei esitä mitään tarvetta asumisen tiivistämiselle kiinteistön sijaintialueella. Myös Järvenpään kaupungin toteuttama Lehmustien pientalotonttien lohkominen ja kaavoitus puoltaa, ettei tiivistystarvetta Haarajoen alueella ole muuten kuin asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Kiinteistö ei tällä alueella sijaitse.

Päätöksessä hyväksytty ratkaisu on käytännössä toteutuskelvoton ja MRL:n vastainen

Päätöksessä hyväksytty ratkaisu on yksiselitteisesti toteutuskelvoton ja ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä rakennusjärjestyksen periaatteiden kanssa. Rakennusvalvonta ei ole tarkastellut kriittisesti rakennusaikaisen muutoslupahakemuksen käytännön toteutusmahdollisuuksia, eikä asiantuntijoita ole kuultu hankkeen fyysisten rajoitteiden arvioimiseksi. Toteutuskelvoton ratkaisu aiheuttaa väistämättä vakavia haittoja kiinteistön rajanaapureille sekä alueen liikennejärjestelyille ja yleiselle turvallisuudelle.

Lumenläjityksen ja talvikunnossapidon mahdottomuus

Suunnitelma ei huomioi lainkaan lumenläjityksen ja talvikunnossapidon vaatimuksia. Tämä muodostaa merkittävän käytännön esteen hankkeen toteuttamiselle.

- **Lumenläjitystilaa on osoitettu vain noin 150 m²**, kun taas kunnossapitoalueen kokonaiskoko on noin 800 m². Tämä on täysin riittämätön tila ottaen huomioon kiinteistön todelliset talvikauden tarpeet.
- Suurin osa osoitetusta lumenläjitystilasta on fyysisesti saavuttamattomissa. Ainoa realistisesti saavutettavissa oleva alue on pysäköintipaikkojen estämä, mikä rajoittaa sen käyttökelpoisuutta:
 - **Yli 50 % suunnitelmassa osoitetusta lumenläjitystilasta on pysäköintialueiden sulkema**, mikä tekee sen käytön mahdottomaksi talvikautena.
 - Suunnitelmassa pysäköintipaikat on sijoitettu niin tiiviisti, että suuri osa niiden kapasiteetista menetetään lumenläjitysongelmien vuoksi. Tämä aiheuttaa lisäpainetta alueen liikennejärjestelyille etenkin talviaikaan.
- **Tienvarsipysäköinti turvallisesti on mahdotonta:**
 - Lehtikuusenkadulla tienvarsipysäköinti ei onnistu ilman liikenneturvallisuusriskiä. Tätä kuitenkin tehdään toistuvasti ja vaaratilanteita aiheutuu jatkuvasti etenkin

koululaisille. Tämä on poikkeuksellisen vaarallista kiinteistön majoitustoiminnalle sopivan raskaan liikenteen takia, eikä ongelma rajoitu pelkästään talvikauteen

- Kiinteistön muilla sivuilla tienvarsipysäköinti on fyysisesti mahdotonta, sillä alueet ovat yleisiä kulkuväyliä ja kevyenliikenteen väyliä.

Lehtikuusenkadun erityispiirteet estävät lumenläjityksen kiinteistön ulkopuolelle

- Lehtikuusenkatu on poikkeuksellisen kapea ja ahdas erityisesti talvikaudella. Kiinteistö on rakennettu aivan pohjoisrajalle kiinni tiehen, eikä mitään tilaa jää kiinteistön lumen läjittämiselle kadun viereen, sillä tien yleinen talvikunnossapito vaatii tilankäytön. Tämä estää myös tienvierusparkkeeraamisen ilman, että koko tien käyttö estetään aiheuttaen erittäin suuria vaaratilanteita esimerkiksi kouluun kulkeville lapsille ja muille tienkäyttäjille
- Muut kiinteistön rajat ovat yleisiä alueita, kuten kevyen liikenteen väyliä ja jalkakäytäviä, jotka estävät lumien siirtämisen tontin ulkopuolelle.

Talvikauden käytännön vaikutukset

- Lumenläjityksen mahdottomuus johtaa käytännössä siihen, että pysäköintipaikkojen käyttö vähenee merkittävästi talvikaudella, mikä lisää tienvarsipysäköinnin tarvetta entisestään.
- Lehtikuusenkadun liikenneturvallisuus heikkenee entisestään, koska lisäpysäköinti tai lumivarastointi kadun varrella estää hälytysajoneuvojen ja muun liikenteen sujuvan kulun.
- Kiinteistön käyttökunnossapito ei vastaa tontille asetettuja asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimuksia, mikä vaarantaa sen turvallisuuden ja toimivuuden.

Suunnitelman puutteet eivät ole yksittäisiä teknisiä ongelmia, vaan ne osoittavat järjestelmällistä huolimattomuutta kiinteistön käytännön toteutettavuuden arvioinnissa. Tällaiset vakavat ongelmat tekevät hankkeesta käytännössä toteutuskelvottoman ja edellyttävät hakemuksen ja päätöksen hylkäämistä. Vastuu realistisesta ja toimivasta suunnitelmasta ei voi jäädä yksin rakennuttajan harteille, sillä rakennusvalvonta kunnan viranomaisena on velvollinen varmistamaan hankkeen kokonaisvaltaisen arvioinnin ja sen, että hankkeella on todelliset edellytykset onnistua (MRL).



Liite: Lehtikuusenkatu marraskuussa 2024 yhden avarauksen jälkeen.

Parkkipaikkojen riittämättömyys ja suunnitellun toteutuksen fyysinen mahdottomuus

Rakennusvalvonta on päätöksessään laskenut asemakaavan mukaisten autopaikkojen määrän olevan 34 kappaletta. Näistä 26 kappaletta perustuu asemakaavaan, joka vaatii 2 autopaikkaa per asunto. Loput 8 autopaikkaa johtuvat majoitustilojen vaatimuksista.

Tällä hetkellä kiinteistö on ollut ensisijaisesti majoituskäytössä, kun taas liike- ja toimistotilat ovat olleet käytännössä tyhjiään [Lähde: Rakennuttajan haastattelu / Keski-Uusimaa (<https://www.keski-uusimaa.fi/paikalliset/7290673>)]. Tästä huolimatta kiinteistön parkkiratkaisut ovat majoitustoiminnan vuoksi jo nyt käytännössä täysin toimimattomat. Majoitustoiminnan asiakaskunta on vuoden aikana osoittautunut olevan rakennus- ja infrarakentamisen ammattilaisia, jotka liikkuvat valtaosin keskiraskailla ja raskailla ajoneuvoilla, kuten C-luokitelluilla pakettiautoilla ja kuorma-autoilla. Tienvarsipysäköinnissä Lehtikuusenkadulla liikennettä estämässä nähty myös linja-autoja ja yhdistelmäajoneuvoja, sillä näitä ei tontin sisäänajoväylän ahtauden vuoksi pysty edes kiinteistölle ajamaan. Tilannetta ollaan suunnitelmassa merkittävästi pahentamassa, sillä sisäänajoväylän esteeksi on suunniteltu lisää parkkipaikkoja ylitiiviin rakentamisen puitteissa. Tilanne on jo nyt aiheuttanut Lehtikuusenkadun varrelle paljon vaaratilanteita etenkin tienvarsipysäköinnin vuoksi, sillä ajoneuvoilla ei ole mahdollisuutta parkkeerata kiinteistön osoittamille parkkialueille. Mikäli ajoneuvot parkkeerataan asianmukaisesti suunnitelluille parkkipaikoille, jo noin 20 ajoneuvoa täyttää kiinteistön kokonaisuudessaan ja raskas liikenne vie tästä merkittävän osan per ajoneuvo. Lisäksi ajoneuvojen pituus on sellainen, ettei kiinteistön leveys mahdollista niiden turvallista pysäköintiä tontilla. On huomioitava, että edes kiinteistön alkuperäisessä luvassa esitellyt 27 parkkipaikkaa eivät pysty tyydyttävästi palvelemaan majoitustoiminnan liikennettä. Tilanne muuttuisi täysin sietämättömäksi, kun kiinteistölle tuotaisiin vielä lisäksi 13 asunnon ajoneuvot ja vieraspaikkatarpeet.

Rakennusvalvonta on ottanut päätöksessään tähän naapurien huomauttamaan ongelmaan kantaa seuraavasti: "Rakennusvalvonnan toimivaltaan ei kuulu liikennejärjestelyiden käsittely kiinteistön ulkopuolella tai kadunvarsipysäköinti". Tämä kannanotto on kuitenkin poikkeuksellisen hämmentävä, kun tarkastellaan seuraavia tosiasioita:

- MRL 156 §: Kiinteistöä varten asemakaavassa ja rakennusluvassa määrätty autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä. Rakennuksen **tai sen osan käyttötarkoitusta muutettaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon tästä johtuva autopaikkojen tarve.**
- MRL 5§: Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:
 - 1. **turvallisen**, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
 - 7. **yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;**

- **11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.**
- Järvenpään Rakennusjärjestys 15§: **Tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle.**
- Järvenpään Rakennusjärjestys 15§: **Asemakaavassa ja rakennusluvassa kiinteistöä varten määrätyt autopaikat tulee järjestää rakentamisen yhteydessä.**

On fakta, että majoitustoiminta aiheuttaa kiinteistölle merkittävää ja poikkeuksellista taakkaa liikennöinnin osalta. On myös ollut kantaluvan yhteydessä erittäin outoa, että rakennusvalvonta ja kaavoitus on väittänyt, ettei kiinteistön liikennemäärä ja sen lähialueen vaikutukset lisäänty merkittävästi. Vaaratilanteita on todistettu vuoden aikana toistuvasti. Vaikka kantaluvan yhteydessä voitaisiin argumentoida, että liikennemääristä ja alueelle aiheutuvista ongelmista ei olisi ollut näyttöä, on sitä nyt tarjolla valtavasti ja nykyisenkaltaisen suunnitelman hyväksyminen on sekä MRL:n, että Järvenpään oman rakennusjärjestyksen vastaista. Majoitustoiminnan aiheuttaman taakan vuoksi ei kiinteistöllä käytännössä pysty järjestämään asianmukaisia pysäköintitiloja majoitustoiminnan vaikutteiden vuoksi edes sellaisella asuntomäärällä, jolla teoriassa voitaisiin mahdollistaa oikea määrä autopaikkoja kiinteistölle. **On selvää, että yhdistelmäkäyttö on ympäristövaikutuksiltaan äärimmäisen ongelmallista ja mikäli majoitus- ja asumistoiminta halutaan kiinteistössä mahdollistaa, tulee joko majoitustoiminnasta tai asuntomäärästä karsia merkittävästi turvallisen ja toteutusmahdollisen ratkaisun toteuttamiseksi.**

Liikenne-, pysäköinti- ja alueidenkäytön ongelmat eivät ole satunnaisia. Ongelmat alkoivat välittömästi 2023 syksyllä/alkutalvella, kun kiinteistön käyttö aloitettiin ja ne ovat myös jatkuneet siitä eteenpäin tähän päivään saakka. Ongelmiin ei tule helpotusta edes pyhinä tai lomakausina, sillä majoitustilat ovat jatkuvassa käytössä ympäri vuoden. Asukasprofiili on erittäin vakiintunutta raskasta ja keskiraskasta liikennettä ja käytännön vaaratilanteet ovat viikottaisia. On täysin sietämätön ajatus pyrkiä paikoittamaan kiinteistölle majoituskäyttäjien lisäksi vielä 26 ajoneuvon verran liikennettä ja tästä huolimatta päätös pyrkii jopa mahdollistamaan poikkeaman asemakaavasta ja vähentämään tarvittavien järjestelyjen määrää.

Kiinteistön Majoitustilat ovat henkilömäärältään 1-3 paikkaisia [Lähde: <https://www.booking.com/hotel/fi/studio-haarajoki.fi.html>]. Suunnitelmassa majoitustiloille on varattu 1 autopaikka per huoneisto. Todellisuus on näyttänyt, että liikennöinti ei suinkaan tapahdu huonekohtaisilla ajoneuvoilla, vaan käytännössä lähes jokainen kiinteistössä vieraileva majoitusasiakas saapuu omalla ajoneuvollaan siitä huolimatta yöpyvätkö henkilöt samassa vai eri huoneistossa. Työporukoiden profiiliin ollessa tilojen käyttäjien keskuudessa vahva tämä tarkoittaa 1-3 raskasta tai keskiraskasta ajoneuvoa per yöpyjä tilantarpeesta riippumatta tehden jo pelkästään majoitustoiminnalle tarkoitetusta paikoituksesta täysin riittämättömän. Vaikka asemakaava ei majoitustilojen paikkojen tarvetta määrää, on tosiasiasa niitä varattava 1-3 per huoneisto sille suunnitellun asiakasmäärän mukaisesti,

sillä toteuma on näyttänyt todellisuuden olevan aivan muuta. MRL sanoo hyvin selkeästi, että kiinteistön suunnitelman tulee palvella sen todellista käyttötarkoitusta ja Järvenpään rakennuslain mukaan myös paikoitustarve tulee suunnitella todellisen käytön puitteissa. Näin ei tällä hetkellä toteudu ja nyt hyväksytty suunnitelma ei tuo tähän mitään muutosta. Luvan oikeusharkintaisuus ei toteudu, sillä suunnitelma on MRL:n ja Järvenpään Rakennusjärjestyksen vastainen.

Majoitustyyppi	Henkilömäärä
► <u>Deluxe - Yhden hengen huone</u> 1 yhden hengen vuode 	
► <u>Deluxe - Kahden hengen huone - Twin/Double</u> 2 yhden hengen vuodetta 	 
► <u>Sviitti</u> 2 yhden hengen vuodetta  ja 1 vuodesohva 	  
► <u>Deluxe - Kolmen hengen huone</u> 3 yhden hengen vuodetta 	  

Liite: Majoitushuoneistojen suunnitellut henkilömäärät

Oikaisuvaatimuksen liitteissä esitetyt parkkipaikan käyttöön ja kiinteistön toimintaan liittyvät ongelmat ovat ristiriidassa MRL:n ja Järvenpään Rakennusjärjestyksen kanssa. Kiinteistön on pystyttävä järjestämään asianmukainen, kiinteistön todelliselle käyttötarkoitukselle ja käytölle soveltuva paikoitus- ja liikennejärjestely. Kadunvarsipysäköintiin turvautuminen ja lupakäsittelijän siihen vetoaminen ei ole perusteltua tinkiä vaatimuksista tai poiketa autopaikkojen asemakaavan mukaisesta määrästä tai pyrkiä rakentamaan täysin toteutuskelvotonta ratkaisua.

Koska autopaikoille ei ole määritetty MRL:ssä minimikokoa, autopaikoituksen ratkaisussa tulee käyttää harkintaa ja tarkastella tilannetta käytännössä. Se, että asemapiirroksessa autopaikkojen määrää lisätään ja paikkoja tiivistetään, ei tarkoita, että ratkaisu olisi toteutettavissa. On ilmeistä, ettei rakennusvalvonta ole lupahakemuksen yhteydessä käynyt kiinteistöllä tarkistamassa suunnitelman käytännön toteutuskelpoisuutta ennen sen hyväksymistä, vaikka jo asemapiirros antaa aiheita epäillä toteutuskelpoisuutta. 32 teoreettista autopaikkaa ei todellisuudessa tarjoa mitään mahdollisuuksia sellaisen ajoneuvomäärän sijoittamiseksi tontille. Parkkipaikat on suunniteltu laskennallisesti mahdollistamaan 32 erittäin pienen henkilöauton pysäköinti kiinteistölle, eikä tätäkään ole pystytty tekemään karsimatta pääsystä julkisille alueille, estämättä kiinteistölle ajamista ja tekemästä talvikunnossapidosta mahdotonta. Parkkipaikat eivät kokonsa puolesta vastaa nykypäivän todellisia ajoneuvotarpeita ja majoitustoiminnan ohessa suunnitelma on täysin absurdi.

Oikaisuvaatimuksen liitteenä on kuvia tyypillisestä majoittujien asiakasprofiiliin liikennevaikutuksista sekä liikennejärjestelyjen jatkuvasti ongelmista. Kuvia ongelma- ja vaaratilanteista on kerätty kiinteistön majoitustoiminnan toimintavuoden aikana satoja. Lisäksi asia on tuotu rakennusvalvonnan tietoon ensimmäisen kerran jo joulukuussa 2023 ja

säännöllisesti sen jälkeen, mutta asiaan ei ole puututtu millään tasolla. Tästä huolimatta, että tilanne on ollut rakennusvalvonnan tiedossa, on päätös hyväksytty täysin vaillinaisena ja viallisena vaikka on tiedetty kiinteistön reaali vaikutukset ympäristöön ja naapureihin.

Suunniteltu 13 uuden asunnon sijoittaminen rakennukseen ylittää kiinteistön AL-
asemakaavan tarkoittaman tehokkuuden ja tämä voidaan yksiselitteisesti todeta
hankaluudesta sijoittaa MRL 156 §:n edellyttämä määrä pysäköintipaikkoja kiinteistölle.
Vaadittua lopputulosta ei ole suunnitelmassa pystytty järjestämään edes siitä huolimatta,
että kiinteistöltä on karsittu:

- Pelastusreittien toimivuudesta
- Esteettömyydestä ja saavutettavuudesta
- Talvikunnossapidon lumenlajityspaikkojen siirtämisestä kohtaan johon kiinteistöllä
valtaosaan ei ole fyysisesti minkäänlaista pääsyä

Toteutuksen mahdottomuus ja epäonnistuneen liikennesuunnittelun lopputuloksena
kokonaisuudesta on muodostumassa alueella täysin kestävä ratkaisu, eikä poikkeamista
asemakaavasta voida pitää mahdollisena. Suunniteltu 13 asunnon lisääminen yhdistettynä
majoitustoimintaan muodostaa täysin kestävämmän kokonaisuuden jopa ilman
asemakaavasta poikkeamista.

**Rakennusluvan myöntäminen on oikeusharkintaista päätöksentekoa, mikä tarkoittaa,
että viranomaisen on arvioitava, täyttääkö hakemus laissa ja muissa säännöksissä
asetetut edellytykset.** Tämä harkinta perustuu objektiivisiin kriteereihin, kuten maankäyttö-
ja rakennuslain (MRL) vaatimuksiin, kaavamääräyksiin sekä teknisiin ja turvallisuuteen
liittyviin seikkoihin.

**Oikeusharkintaisuus ei anna viranomaiselle tai lupakäsittelijälle vapautta hyväksyä
hankkeita, jotka ovat käytännössä toteutuskelvottomia tai jotka eivät täytä lain
vaatimuksia, vaikka ne teoriassa suunnitelmassa näyttäisivät täyttävän muodolliset
kriteerit. Viranomaisen on varmistettava, että rakennushanke on toteutettavissa
käytännössä ja että se täyttää kaikki sovellettavat säännökset ja määräykset.**

Jos hanke on käytännössä toteutuskelvoton tai se ei täytä lain vaatimuksia, viranomaisen on
evättävä rakennuslupa, vaikka hakemus olisi muodollisesti oikein laadittu. Tämä varmistaa,
että rakentaminen tapahtuu lainmukaisesti ja että rakennushankkeet ovat toteutettavissa
käytännössä eikä hankkeista aiheudu MRL:n vastaisia vaikutuksia esimerkiksi
lähiympäristöön, kuten tässä tapauksessa.

On ilmeistä, että kiinteistö ei pysty tarjoamaan MRL:n ja Järvenpään
Rakennusmääräyksen mukaisia puitteita yhdistetylle majoitus- ja asumistoiminnalle
suunnitellulla asuintilojen määrällä. 13 kappaletta asuintiloja on yksiselitteisesti täysin
toimimaton kokonaisuus yhdistettynä majoitustoimintaan ja täten kokonaisuus on MRL:n
vastainen. **Mikäli majoitustoimintaa halutaan asuntojen kanssa yhdistää, on asuntojen
määrää laskettava merkittävästi tai vastaavasti majoitustoiminnasta karsittava**

huomattavasti tai jopa luovuttava siitä. Edes kaavan mukaisen asuntomäärän toteuttaminen ei ole MRL:n ja Järvenpään Rakennusmääräyksen puitteissa mahdollista, sillä esimerkiksi paikoitus-, liikenne- ja talvikunnossapidon asianmukainen hoitaminen ei ole edes asemakaavan mukaisella asuntomääräjärjestelyllä mahdollisia.



Liite: Kiinteistöllä toistuva raskas liikenne ja parkkipaikan sekä kiinteistön liikennejärjestelyjen mahdottomuus käy ilmi esimerkin kuvasta. Jo 8 ajoneuvoa vie valtaosan parkkipaikasta. Ottaen huomioon, että päätöksen mukaisesti kiinteistölle tulisi mahtua VÄHINTÄÄN 32 ajoneuvoa (34 asemakaavan mukaan) voidaan selkeästi havaita, että asemakaavassa oleva parkkipaikkavaatimus on kiinteistön kohdalla ehdoton. Jopa nykyinen kantaluvan mukainen 27 paikan suunnitelma aiheuttaa kiinteistöllä merkittäviä haasteita.



Liite: Hengenvaarallinen tienvarsipysäköinti Lehtikuusenkadulla on jatkuvaa ja toistuvaa usein estäen pääsyn myös Lehtikuusenkadulta Raitakadulle vievälle kevyenliikenteenväylälle. Mikään muu kiinteistön sivu ei tienvarsipysäköinti mahdollista ja Lehtikuusenkatu on itsessään täysin sopimaton toiminnalle. Kuvan ottohetkellä kiinteistöllä olisi ollut tilaa myös näin suurelle ajoneuvolle, mutta ajoneuvoa ei ole voitu kiinteistölle ajaa sisäänajoväylän riittämättömyyden vuoksi. Suunnitelmassa sisäänajoväylää on tiivistetty entisestään ja se aiheuttaa myös huolta siitä, onko pelastuslaitoksella todellisuudessa mitään mahdollisuuksia käyttää osoitettua pelastusreittiä. Kuvassa pysäköity auto lisäksi estää täysin näkemisen kiinteistön sisäänajoväylälle ja valtavia vaaratilanteita aiheutuu siitä, kun muut raskaat ajoneuvot pyrkivät kiinteistöltä pois sokean kulman takaa. Lehtikuusenkadun varrella asuvat lapsiperheet kulkevat kouluun tietä pitkin.

Pelastusreittien ja saavutettavuuden ongelmat

Suunnitelmassa pysäköintipaikkoja on sijoitettu pelastusreittien sekä luhtikäytävän uloskäyntien suoja-alueille. Tämä on vakava puute, sillä se vaarantaa turvallisuutta ja pelastustoimenpiteiden toteutettavuutta. Tästä huolimatta suunnitelman muutoksista ei ole pyydetty uutta lausuntoa pelastusviranomaisilta. On erityisen huolestuttavaa, että toimisto- ja liiketilat aiotaan muuttaa täysivaltaisesti majoitus- ja asumiskäyttöön, mikä lisää pelastusratkaisuiden merkitystä ja kriittisyyttä.

Järvenpään rakennusjärjestys 15 §:

- Rakennuspaikan kulkureittien on täytettävä liikkumisesteettömyydelle asetetut vaatimukset, ellei tämä ole ilmeisen kohtuutonta rakennuksen käyttötarkoitus tai maaston muodot huomioon ottaen.
- Pelastustien sekä hälytysajoneuvoja ja huoltoajoa varten tarkoitettujen kulkuyhteyksien on oltava ajokelpoisia.

Oleskelutiloihin pääsy on estetty:

Oleskelutilat on sijoitettu kiinteistön koilliskulmaan, mutta näiden eteen on suunnitelmassa sijoitettu pysäköintipaikat. Fyysinen pääsy oleskelutiloihin on estetty, sillä ainoa kulkureitti on ahtaan pysäköintialueen läpi. Lisäksi pysäköintipaikkojen ja aidan välinen kapea kulkuväylä on kaltevalla pohjalla, mikä tekee siitä käytännössä mahdollittoman esimerkiksi liikuntarajoitteisille henkilöille. Tämä on täysin ristiriidassa liikkumisesteettömyyden vaatimusten kanssa.

Käytännön ongelmat:

- Pysäköintipaikat tukkivat pelastusreitit ja uloskäyntien suoja-alueet.
- Kulkuväylät oleskelutiloihin ovat fyysisesti mahdollittomia tai vaarallisia käyttää.
- Kalteva pohjaratkaisu ja ahtaat kulkuväylät eivät mahdollista turvallista pääsyä oleskelutiloihin edes ilman liikuntarajoitteita.

Tällaiset puutteet eivät ole vain suunnittelun huolimattomuutta, vaan ne osoittavat, ettei suunnitelmien käytännön toteutuskelpoisuutta ole arvioitu kriittisesti - tai ylipäättään lainkaan. Pelastus- ja saavutettavuusratkaisuiden laiminlyönti vaarantaa vakavasti rakennuksen käyttäjien turvallisuuden ja tekee suunnitelmasta sekä toteutuskelvottoman että lainvastaisen.

pinnalla eikä mahdollista esimerkiksi liikuntaesteisten kulkemista alueelle parkkipaikan ja lyhtypylvään vuoksi.

Päätöksenteon muut ongelmat ja epäkohdat

Naapureiden huomioiden sivuuttaminen

Rakennusvalvonnan päätöksessä ei ole huomioitu riittävästi naapureiden esittämiä perusteltuja vastalauseita ja huomautuksia, mikä heikentää naapuruston oikeusturvaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 133 §:n mukaan naapureita tulee kuulla, jos rakennushankkeessa tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka voivat vaikuttaa heidän etuihinsa. Tässä tapauksessa suunnitelmia on muutettu naapureiden alkuperäisen kuulemisen jälkeen esimerkiksi vähentämällä poikkeama autopaikkojen määrässä sekä tekemällä muutoksia huoneistojen käyttötarkoituksiin. Tästä huolimatta hanke on edelleen asemakaavan vastainen, tiloja ja niiden kuvauksia on suunnitelmassa ja jopa asemapiirrustukseen on tullut oleellisia muutoksia. Vaikka tällaisilla muutoksilla on selkeästi vaikutuksia naapureiden etuihin, uusia kuulemisia ei ole järjestetty, mikä muodostaa selkeän menettelyvirheen.

Lisäksi naapureiden vastalauseet eivät ole saaneet päätöksessä asianmukaista painoarvoa, vaikka ne koskivat merkittäviä ja perusteltuja huolia, kuten asemakaavasta poikkeamisen vaikutuksia, liikennejärjestelyjen toimimattomuutta ja käyttötarkoituksen muutoksen toteutuksen ongelmia. **Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) linjausten** mukaan naapureiden mielipiteet ovat erityisen keskeisiä arvioitaessa hankkeen vaikutuksia ympäristöön ja lähialueen asukkaiden elinolosuhteisiin. Näiden huomioiden ohittaminen heikentää päätöksen oikeusperustaa ja vie pohjaa sen laillisuudelta.

Tässä tapauksessa naapureiden kuulematta jättäminen ei ole pelkästään tekninen virhe, vaan se on vaarantanut prosessin läpinäkyvyyden ja naapureiden oikeuden osallistua hankkeen arviointiin. Tämä menettelyvirhe muodostaa perustellun syyn päätöksen kumoamiselle.

Rakentajan motiivit ja taloudellinen hyötyminen

Rakennuttajan toiminnassa ja lupapäätöksessä on nähtävissä selkeitä merkkejä siitä, että hankkeen ensisijainen tavoite on kiinteistön taloudellisen tuoton maksimointi sijoitusinstrumenttina, ei alueen ja asemakaavan mukainen kehittäminen. Rakennuttajan aiemmat toimenpiteet, kuten sosiaalialan tuetun asumisen palveluiden suunnittelu kiinteistölle, osoittavat pyrkimystä käyttää kiinteistöä mahdollisimman intensiivisesti hyödyntäen asemakaavan epäselvyyksiä ja joustavia tulkintoja. Aiemmin sosiaalialan palveluiden hankkeen olemassaolon on vahvistanut mm. Järvenpään kaupungin tonttipäällikkö ja rakennuslupapäällikkö (lähde: Järvenpään kaupungin kirjaamo ja rakennusvalvonta).

Vaikka rakennusvalvonnalla ei ole oikeutta sanella asuintilojen asukasprofiilia, päätöksen ja hankkeen tavoitteet eivät voi perustua yksityisen toimijan taloudellisiin etuihin.

Taloudellinen hyötyminen ei missään tapauksessa muodosta hyväksyttävää perustelua asemakaavasta poikkeamiselle. Maankäyttö- ja rakennuslain sekä Korkeimman hallinto-oikeuden vakiintuneen käytännön mukaan asemakaavasta poikkeaminen edellyttää erityisiä, lain mukaisia perusteita, joita tässä tapauksessa ei ole esitetty.

Rakennusvalvonnan päätöksessä ei ole tuotu esille mitään perusteltuja syitä asemakaavasta poikkeamiselle, ja tämä asettaa koko päätöksen lainmukaisuuden kyseenalaiseksi. Poikkeamisen perustelematta jättäminen ja hankkeen läpivienti ilman selkeää oikeudellista pohjaa ovat vakavia menettelyvirheitä, jotka osoittavat prosessin keskittyneen enemmän rakennuttajan taloudellisten etujen kuin alueen ja sen asukkaiden ja rajanaapurien etujen huomioimiseen.

Yhteenveto

Tässä tapauksessa tehty rakennusvalvonnan päätös on perusteluiltaan puutteellinen, menettelyltään virheellinen ja ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä asemakaavan määräysten kanssa. Päätöksessä hyväksytty rakennushanke ei täytä oikeus- ja hallintokäytännössä asetettuja vaatimuksia käyttötarkoituksen muutoksen osalta, ja sen perusteet asemakaavasta poikkeamiselle ovat epäselvät ja vailla riittävää oikeudellista pohjaa. Lisäksi päätöksentekoon liittyvät asiakirjat ja prosessit ovat olleet naapureiden oikeusturvan kannalta puutteellisia sekä termistön käyttö on sekavaa ja on epäselvää, onko lupakäsittelijä itse kyennyt tarkastelemaan hankekokonaisuutta subjektiivisesti. Koska näin kokonaisvaltaista hanketta ei ole asianmukaisesti toteutettu rakennuslupahakemuksen kautta, on myös monitoiminnallisen kiinteistön kokonaisvaikutukset jääneet lupakäsittelyprosessissa täysin arvioimatta ja alueen asukkaiden oikeusturva on oleellisesti vaarantunut. Tämän lisäksi on ilmiselvää, että hanketta ei sellaisenaan voida edes teknisesti toteuttaa MRL:n puitteissa.

Yhteenvetona vaadimme päätöksen kumoamista ja muutoslupahakemuksen hylkäämistä seuraavin perustein:

1. Käyttötarkoituksen muutos: Perustavanlaatuinen ja kattava

- Hyväksytty rakennuslupa perustuu virheelliseen tulkintaan muutoksen vähäisyydestä. Todellisuudessa kyse on koko kiinteistön toiminnallista ja rakenteellista luonnetta muuttavasta hankkeesta, joka edellyttää **MRL 125 §:n mukaista rakennuslupaa**. Käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa merkittävästi ympäristöön, liikenteeseen ja naapurustoon, eikä muutosta voida käsitellä rakennusaikaisena vähäisenä muutoksena. Tämä tulkinta on ristiriidassa Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) linjausten kanssa.

2. Asemakaavasta poikkeaminen on huomattavaa ja perusteetonta

- Päätöksessä hyväksyttiin merkittäviä asemakaavasta poikkeamisia, kuten autopaikkamäärän vähentäminen ja kiinteistön rakenteellisten ja toiminnallisten ominaisuuksien muuttaminen. **MRL 171 §:n mukaan asemakaavasta poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä**, mutta päätöksessä ei ole esitetty tällaisia perusteluja. Poikkeamat ylittävät lupakäsittelijän valtuudet ja ovat selkeästi ristiriidassa asemakaavan määräysten kanssa.

3. Päätöksessä hyväksytty ratkaisu on toteutuskelvoton

- Suunnitelma ei ole käytännössä toteutettavissa. Se ei huomioi esimerkiksi lumenlajityksen ja talvikunnossapidon vaatimuksia, pelastusreittien esteettömyyttä tai pysäköintipaikkojen todellista tarvetta. Ongelmat johtavat liikennejärjestelyiden toimimattomuuteen ja aiheuttavat vakavia ja toistuvia turvallisuusriskejä. Suunnitelman fyysiset puutteet ja rajoitukset tekevät siitä sekä käytännössä toteutuskelvottoman että lainvastaisen (MRL). Oikeusharkintaisuus ei mahdollista lainvastaisen ja täysin toteutuskelvottoman ratkaisun hyväksymistä.

4. Naapureiden kuulemisessa on tapahtunut menettelyvirheitä

- Naapurien kuulemisen jälkeen suunnitelmiin on tehty merkittäviä muutoksia, kuten asemakaavasta poikkeaminen autopaikkojen määrässä ja tilojen käyttötarkoitusten muuttaminen. Se, että muutoksia on tehty "kohti naapurien vaatimuksia" ei ole perustelu asemakaavan vastaisten ja toteutusmahdollisuuksiltaan lainvastaisten muutosten hyväksymiselle. Näistä muutoksista ei ole tiedotettu naapureille, mikä on vastoin **MRL 133 §:n** määräyksiä. Lisäksi naapureiden huomautukset ja vastalauseet eivät ole saaneet riittävää painoarvoa, mikä heikentää heidän oikeusturvaansa.

5. Rakennuttajan taloudellisen hyödyn maksimointi ei voi ohittaa lain vaatimuksia

- Päätös ja hanke palvelee ainoastaan rakennuttajan taloudellisia tavoitteita, ei alueen tai asemakaavan hengen mukaista kehittämistä. **Taloudellinen hyötyminen ei ole hyväksyttävä peruste asemakaavasta poikkeamiselle.**

6. Sekava ja epä johdonmukainen hakemus

- Hakemus ja päätös sisältävät lukuisia ristiriitaisuuksia, jotka estävät hankkeen asianmukaisen arvioinnin. Käyttötarkoituksia on esitetty eri tavoin kontekstista riippuen, mikä harhauttaa hankkeen todellisista vaikutuksista ja voi mahdollistaa asemakaavan vastaisen toiminnan ja on lisäksi syytä epäillä, onko lupakäsittelyn yhteydessä kyetty aidosti arvioimaan muutoksen todellisia vaikutuksia. Epäselvä päätöksentekoprosessi, jossa tilojen todellisia käyttötarkoituksia ei ole selkeästi määritelty, vaarantaa naapurien oikeusturvan ja johtaa lainvastaiseen päätökseen. Hakemus on kokonaisuudessaan epä johdonmukainen ja täynnä puutteita, jotka tekevät hankkeesta toteuttamiskelvottoman.

Päätös heijastaa kokonaisuudessaan prosessia, jossa on sivuutettu rakennusluvan keskeiset arviointiperusteet, kuten ympäristön vaikutukset, naapuruston ja asemakaavan hengen kunnioittaminen. Rakennusvalvonnan toimivaltuudet on ylitetty, ja prosessi on johtanut ratkaisuun, joka asettaa myös tulevien hankkeiden asemakaavatulkinnat vaaralliselle ja ennakoimattomalle pohjalle.

Mikäli tällainen hanke etenee ilman toteutusedellytyksiä, on todennäköistä, että epäonnistuneen hankkeen annetaan jatkaa toimintaansa ympäristön hyvinvoinnin ja naapurien oikeuksien kustannuksella. Tämä johtaisi päätöksiin, joissa naapurien etuja uhrataan korjaustoimenpiteiden sijaan, mikä ei ole kestävää eikä oikeudenmukaista. Kun hanke tosiasiallisesti jo lupahakemusvaiheessa osoittautuu epärealistiseksi ja maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vastaiseksi, se on hylättävä ja päätös kumottava.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on yleisen edun kannalta valvoa rakennustoimintaa sekä osaltaan huolehtia, että rakentamisessa noudatetaan, mitä laissa tai sen nojalla säädetään tai määrätään. **Lähtökohtana rakennusvalvontaviranomaisen tehtäville on yleinen etu** - ei suinkaan yksittäisen toimijan taloudellinen etu. (Lähde: Kuntaliitto [<https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/rakentamislaki-ja-rakennusvalvonta/7-1-rakennusvalvonnan-tehtavat>])

Muutoshanketta ja päätöstä leimaa näennäinen pyrkimys maksimoida kiinteistön asuntomäärä ilman perusteltuja syitä, mikä vaikuttaa palvelevan ainoastaan hankkeen toteuttajan henkilökohtaista taloudellista hyötyä. Kokonaisuutta tarkasteltaessa on ilmeistä, että asuntomäärän merkittävä vähentäminen kiinteistön alueiden järjestämisen realiteettien ja majoitustoiminnan teknisten vaatimusten mukaiseksi on paitsi perusteltua, myös välttämätöntä hankkeen toteuttamiskelpoisuuden ja lainmukaisuuden varmistamiseksi. Vaatimus asuntomäärän pienentämisestä ei ole kohtuuton, vaan vastaa alueen ympäristön ja asumisen ohella rinnakkain toimivan majoitustoiminnan asettamia vaatimuksia.

Kaiken edellä esitetyn perusteella vaadimme, että Järvenpään rakennusvalvonnan päätös kumotaan ja rakennuslupahakemus hylätään. Jotta kiinteistö voidaan kehittää alueen ja asemakaavan mukaisella tavalla, hankkeen suunnittelu tulee aloittaa uudelleen ja ottaa huomioon sen todelliset vaikutukset ympäristöön, naapurustoon ja paikalliseen kaavoitukseen ja vaatia ja toteuttaa asian- ja oikeudenmukainen lupakäsittelyprosessi.

Allekirjoitukset

Oikaisuvaatimus (LP-186-2024-00375)

Liitteet

Alkuperäinen lupapäätös

Järvenpään kaupunki, Rakennusvalvonta
§328

Päätös
14.11.2024

LUPAPÄÄTÖS
Sivu 1

Lupatunnus	LP-186-2024-00375
Kiinteistötunnus	186-15-1532-1
Kiinteistön osoite	Lehtikuusenkatu 1
Pinta-ala	0.2284 ha
Kaavotilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL-40 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Honkkeeseen ryhtyvä	Kiinteistöosakeyhtiö Järvenpään Mäntytie 1
Toimenpide	Rakennusaikainen muutos
Lisäselvitykset	1-kr: 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. Majoitustilajen 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.
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 viemärilaitteiston suunnittelutehtävän vaativuus: tavanomainen
Rakennusoikeus	e=0,35 (799 m ²)
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija Vaativa ARK-rakennussuunnittelija Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	
Kerrosala	851 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	826 m ²

Kokonaisala	851 m ²																				
Tilavuus	2885 m ³																				
Poikkeamiset	Poiketaan asemakaavan pysäköintipaikka vaatimuksesta 2 paikkaa. Vaadittu 34 paikkaa. Toteutuu 32 autopaikkaa, joista 1 le-paikka. Perustelu: Kohteen asunnot ovat kooltaan pieniä, joten suurimmalla osalla asukkaista ei ole tarvetta kahdelle autopaikalle. Kohteen sijainti mahdollistaa hyvin myös rautatieyhteyksien hyödyntämisen.																				
Naapurien kuuleminen	Hyväksytty vähäisenä poikkeamisena (MRL 175 §). Hakemuksen vireilletulosta on ilmoitettu naapureille kaupungin toimesta. Hakemuksesta on jätetty 9 huomautusta, joista yksi valitusoikeudettomalta. Tätä ei ole otettu huomioon. Tässä on kooste huomautuksista. Huomautukset ovat kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä. Naapuri 186-15-1529-9 huomauttaa: • autopaikkojen määrän olevan kaavan vastainen • polkupyöräpaikkojen määrän olevan rakennusjärjestyksen vastainen Naapuri 186-15-1529-8 (2 kpl), 186-401-17-232, 186-15-1528-9 (4 kpl) huomauttavat: • liian vähäisestä pysäköintipaikkojen määrästä, polkupyöräpaikkojen määrästä • Huoneistojen koko, asuntojakauma • Käyttötarkoituksen oleellinen muuttaminen / kaavan vastainen käyttötarkoitus. Lisäksi 186-15-1528-9 huomauttaa, että lupa tulisi hylätä virheellisenä. Hankkeeseen ryhtyvän vastine: Rakennus on kaavan mukainen. Rakennuslupa majoituskäyttöön on olemassa. Tosiasiallinen käyttötarkoitus ei muutu. Autopaikkoja on lisätty alkuperäiseen lupapäätökseen nähden. Polkupyörille on varattu paikkoja tarvittava määrä. Lupakäsittelijän vastine: Rakennusvalvonnan toimivaltaan ei kuulu liikennejärjestelyjen käsittely kiinteistön ulkopuolella tai kadunvarsipysäköinti. Asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä asuntojakaumasta. Näiltä osin huomautukset jätetään huomioimatta. Asuntojen koko ja varustelu täyttää säädösten vaatimukset. Rakennusjärjestyksen 11 §:ssä ei ole sitovaa vaatimusta pp-paikoista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille. Pihajärjestelyjä on muutettu naapureiden kuulemisen jälkeen, jolloin poikkeama vaadituista autopaikoista on vähäisempi, kuin kuulemishetkellä. Kuulemistä ei suoritettu uudelleen, koska suunnitelmia on muutettu toivottuun suuntaan.																				
Litteet	<table> <tr> <td>Asemapiirros</td><td>1 kpl</td></tr> <tr> <td>Julkisivupiirustus</td><td>1 kpl</td></tr> <tr> <td>Naapurin huomautus</td><td>2 kpl</td></tr> <tr> <td>Naapurin kuuleminen</td><td>7 kpl</td></tr> <tr> <td>Ote asemakaavasta</td><td>2 kpl</td></tr> <tr> <td>Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä</td><td>1 kpl</td></tr> <tr> <td>Ote kiinteistörekisteristä</td><td>1 kpl</td></tr> <tr> <td>Pohjapiirustus</td><td>2 kpl</td></tr> <tr> <td>Todistus hallintaoikeudesta</td><td>1 kpl</td></tr> <tr> <td>Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto tai -kartta</td><td>1 kpl</td></tr> </table>	Asemapiirros	1 kpl	Julkisivupiirustus	1 kpl	Naapurin huomautus	2 kpl	Naapurin kuuleminen	7 kpl	Ote asemakaavasta	2 kpl	Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl	Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl	Pohjapiirustus	2 kpl	Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl	Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto tai -kartta	1 kpl
Asemapiirros	1 kpl																				
Julkisivupiirustus	1 kpl																				
Naapurin huomautus	2 kpl																				
Naapurin kuuleminen	7 kpl																				
Ote asemakaavasta	2 kpl																				
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	1 kpl																				
Ote kiinteistörekisteristä	1 kpl																				
Pohjapiirustus	2 kpl																				
Todistus hallintaoikeudesta	1 kpl																				
Vesi- ja viemäriiltoisuuslausunto tai -kartta	1 kpl																				
Päätös	Myönnetty																				

Päätöksen perustelut	Myönnpään maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella muutosluban sekä vahvistan esitetyt piirustukset noudatettavaksi alkuperäisen rakennusluvan LP-186-2019-00154 mukaisin ehdoin ja määräyksin. Kaavoitus on kantaluvalle antamassaan lausunnossa todennut majoitustoiminnan kaavan mukaiseksi. Majoitukseen käytettävä pinta-ala/huoneistomäärä ei kasva. Majoitustilat muutetaan alempaan kerrokseen, jotta asunnot voidaan sijoittaa toiseen kerrokseen. Perusteena muutokselle liiketoiminnasta mahdollisesti asumiselle aiheutuvien häiriöiden minimoiminen.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakennuslupakäsittely on oikeusharkintaa, jossa lupa on myönnettävä, jos sen edellytykset täyttyvät.
Käsittelijä	MRL: 133 §, 134 §, 135 §, 142 §, 156 §, 175 §
Päätöspäivämäärä	14.11.2024
Päätöksen julkapanopäivä	15.11.2024
Päätöksen antopäivä	18.11.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 2.12.2024
Päätös lainvoimainen	3.12.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on saatettava loppuun 19.7.2027 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Viitelupa	LP-186-2019-00154 Muun kuin edellä mainitun rakennuksen rakentaminen (navetta, liike-, toimisto-, opetus-, päiväkot-, palvelu-, hoitolaitos- tai muu rakennus)

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 Järvenpää-infoon, osoitteeseen Sibeliuksenkatu 8 neljänentoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta.

Päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu.

Oikaisuvaatimus on toimitettava 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:

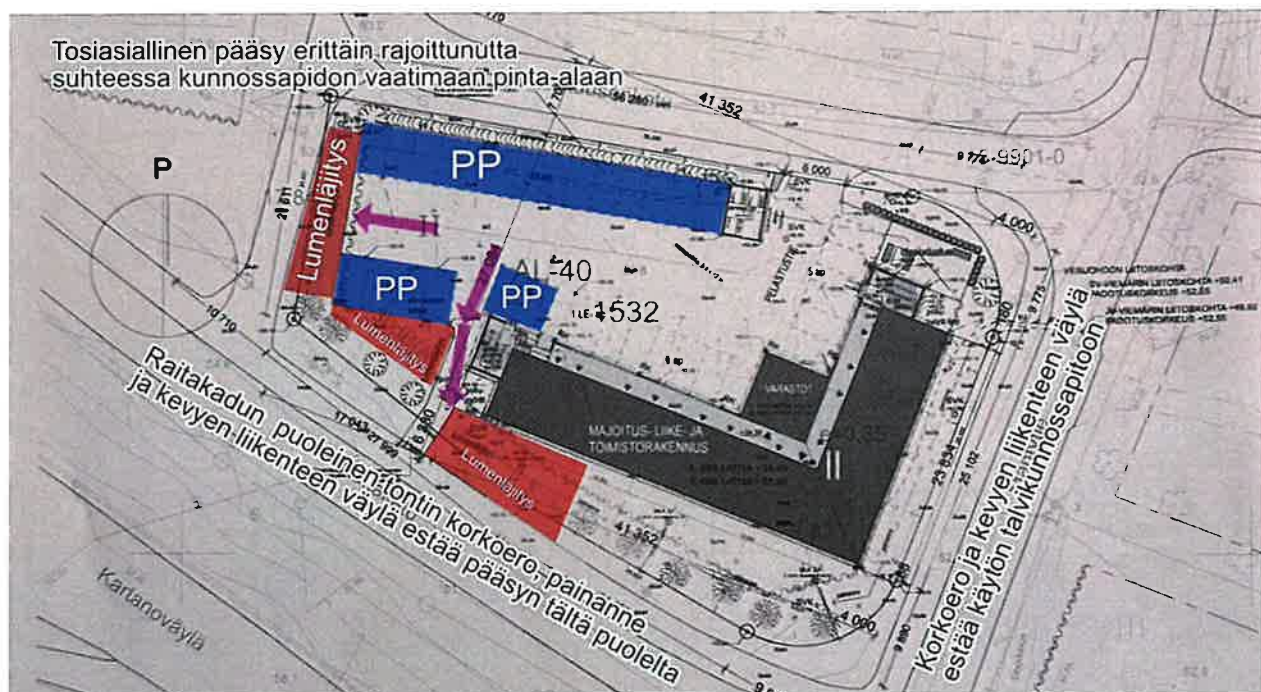
Postiosoite: Järvenpään kaupunki/Kaupunkikehityslautakunnan lupajaosto
PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ

Käyntiosoite: Sibeliuksenkatu 8

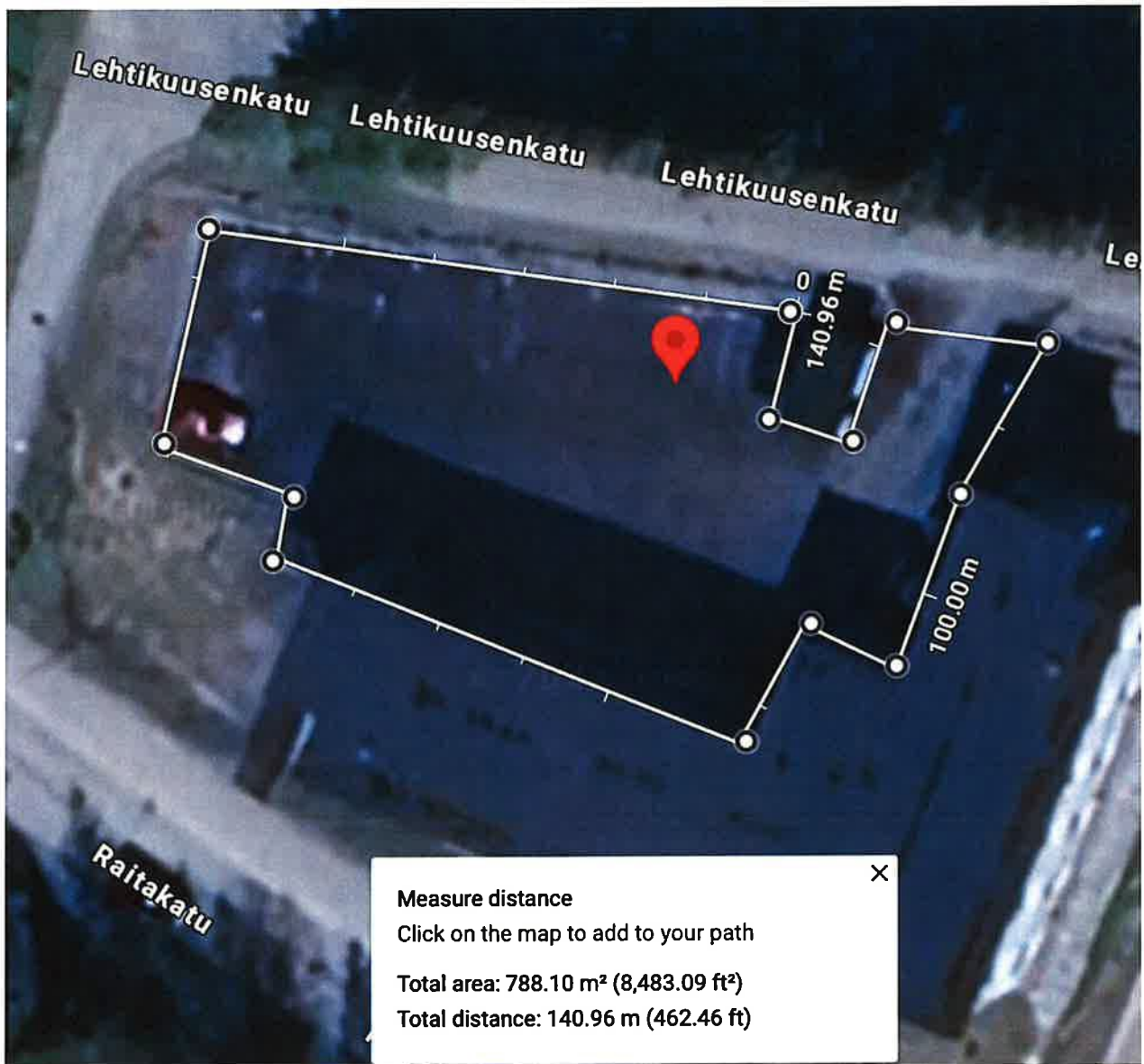
Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin oikaisuvaatimuskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös sähköpostitse osoitteeseen kirjoamo@jarvenpaa.fi.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



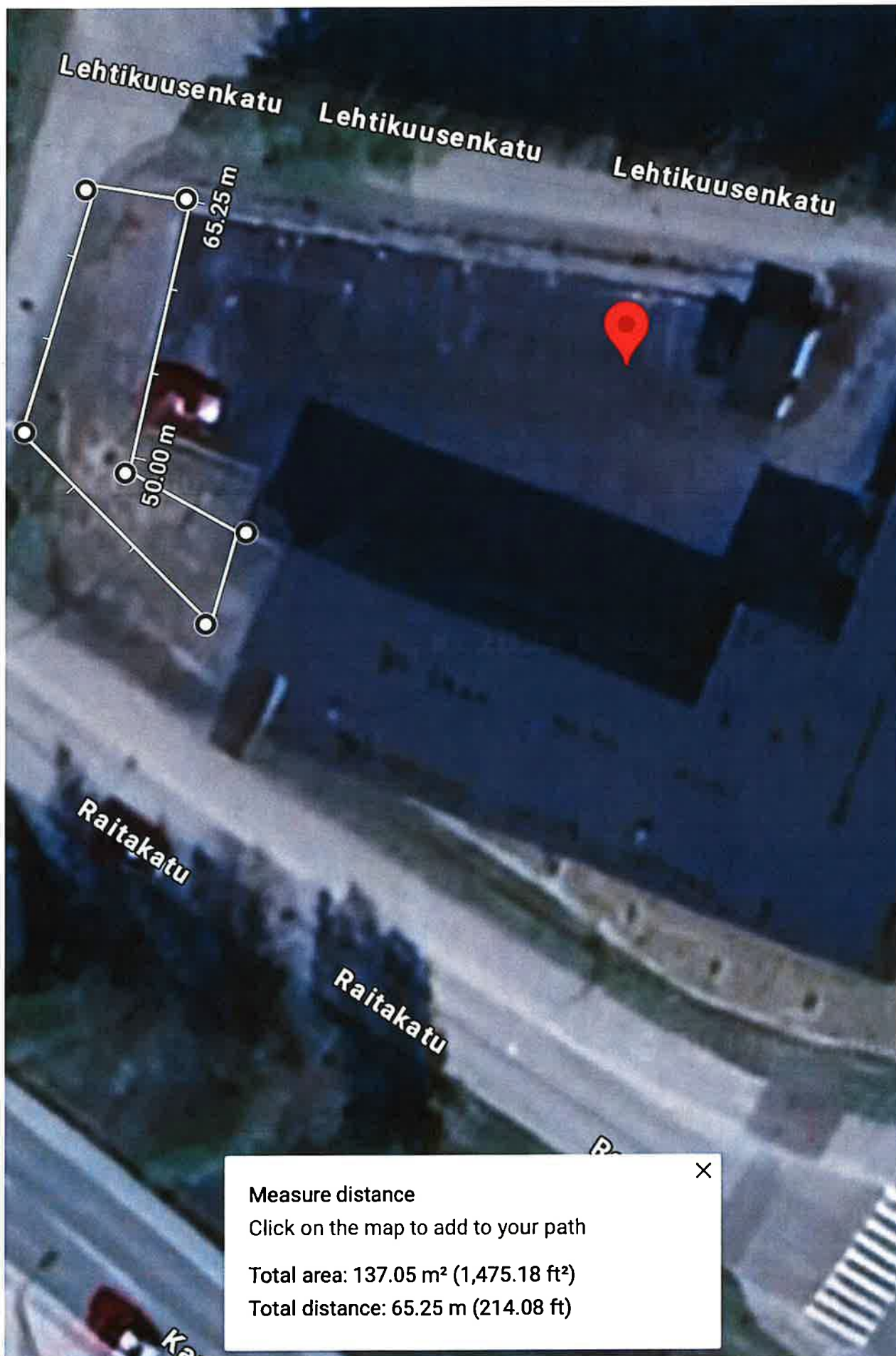
Liite: estetty pääsy ja toteuttamiskelvoton parkkipaikkojen tiivistyssuunnitelman osa



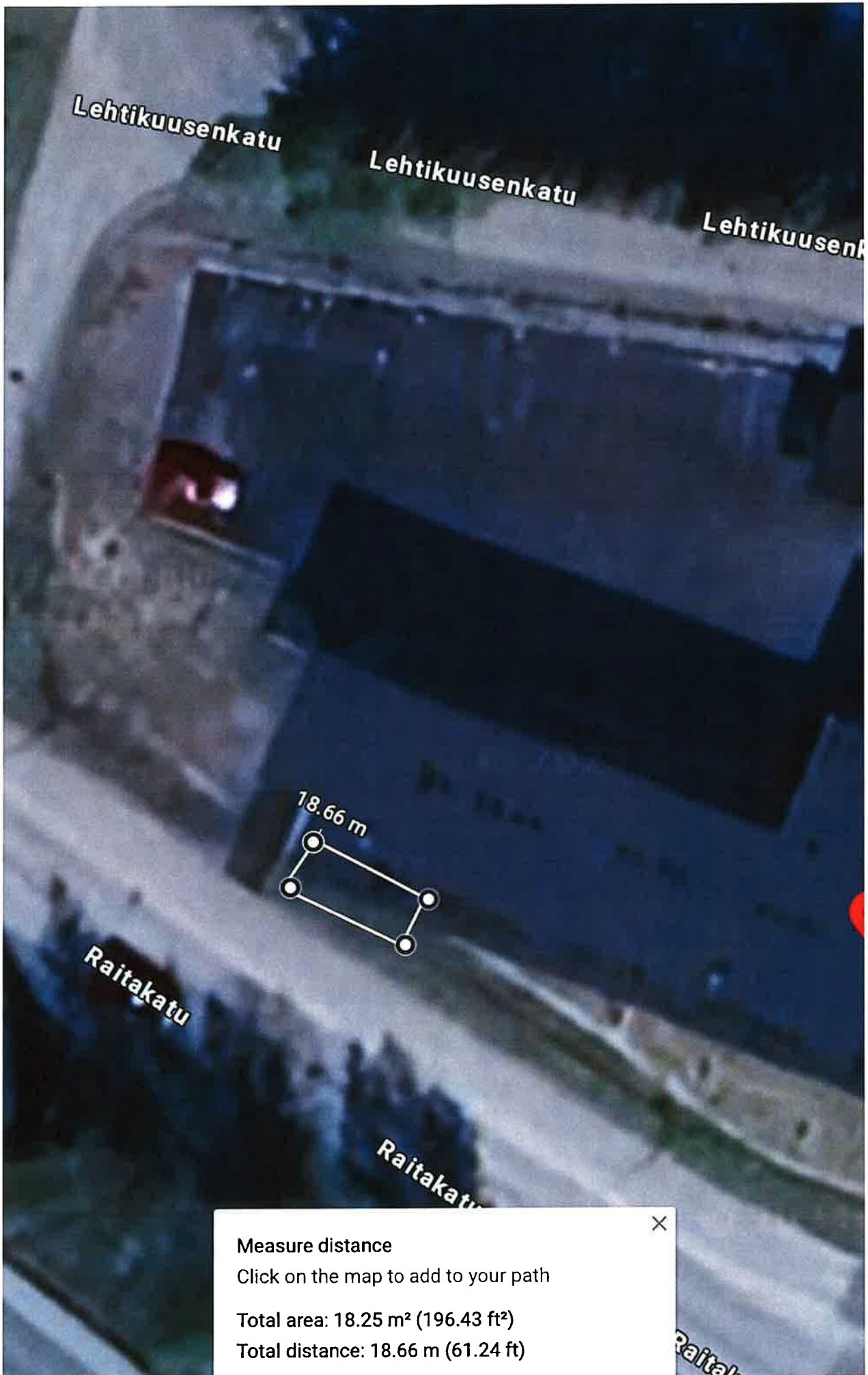
Liite: Talvikunnossapidon mahdollon toteutussuunnitelma



Liite: Talvihoidon hoidettava ala



Liite: Lumenläjityspaikkojen 1 & 2 koko. Huom! Määrä on todellisuudessa vielä pienempi, sillä laskenta on tehty kevyen liikenteen väylään asti joka ei edusta tontin todellisia rajoja.



Measure distance

Click on the map to add to your path

Total area: 18.25 m² (196.43 ft²)

Total distance: 18.66 m (61.24 ft)

Liite: Lumenläjityspaikan 3 koko ja sijainti. Laskennassa huomioitu perspektiivivääristymä.



Liite: Toistuvaa raskasta liikennettä tontilla



Liite: Toistuvaa raskasta liikennettä tontilla. Majoitustoiminnasta aiheutuvan raskaan liikenteen ajoneuvot vie valtaosan saatavilla olevasta pysäköintipaikasta. Kadunvarsipysäköintinä ajoneuvot muodostavat valtavia vaaratilanteita Lehtikuusenkadun varrelle, sillä muiden katujen varrelle ei ajoneuvoja voi paikoittaa.



Liite: Keskiraskasta liikennettä tontilla. Paikoituksen mitoitus on täysin riittämätön jo ennen muutosluvan paikkamäärien korotusta.



Liite: Keskiraskasta liikennettä tontilla. Paikoituksen mitoitus on täysin riittämätön jo ennen muutosluvan paikkamäärien korotusta. Kuvan mukaiselle sivulla on suunnitelmassa varattu paikka 14 ajoneuvolle. Tässä 6 ajoneuvoa vie käytännössä jo koko tilan.



Liite: Vuoden ensimmäisen lumisateen jälkeen lumenläjitystila 1 vie jo osan (2-4kpl) tiivistyksen mukaisista parkkipaikoista.



Liite: Näkyvälle sivulle on pyritty muutosluvassa mahdollittamaan 14 auton pysäköinti tiivistämällä. Todellisuudessa jo 6 ajoneuvoa vie lähes koko tilan.



Liite: Kuva havainnollistaa parkkipaikkojen tiivistyksen epärealistisuutta siitä huolimatta, että kiinteistöllä ei ole asiakasprofiilille tyypillistä raskasta liikennettä. Toteutuskelvoton suunnitela on MRL:n vastainen eikä muutosluvan oikeusharkintaisuus perusteena täyty.



Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa



Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa



Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa



Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa



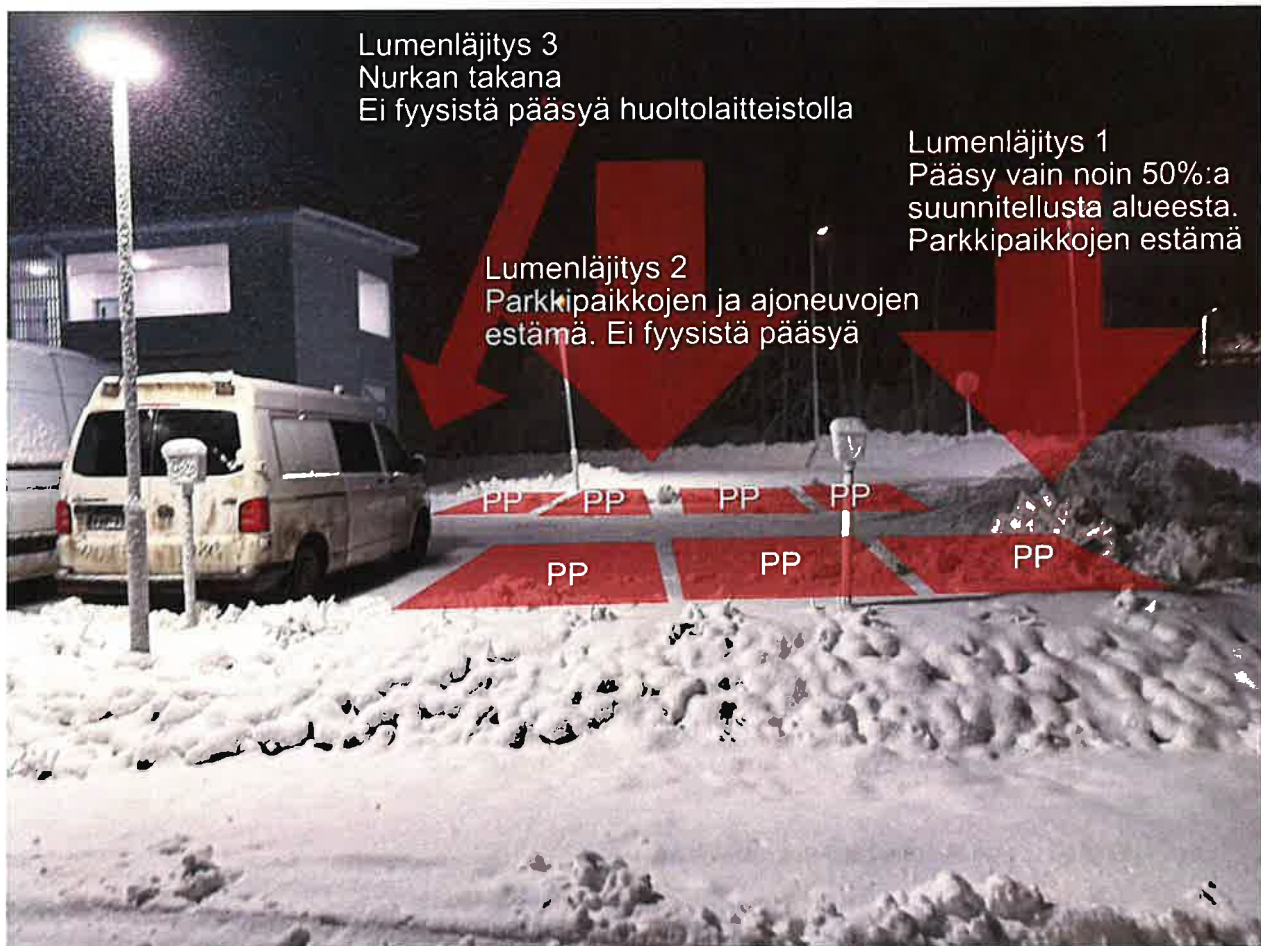
Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa ja pysäköintitilanteen mahdottomuus. Kuvassa olevien ajoneuvojen lisäksi kiinteisölle tulisi päätöksen ja suunnitelman mukaan mahtua vielä yli 20 ajoneuvoa lisää. Todellisuudessa majoitustoiminnan asiakasprofiilin ja kiinteistön realiteettien puitteissa edes asemakaavan puitteissa oleva asuntomäärä ei mahdollista MRL:n mukaista rakentamista.



Liite: Kiinteistön majoitustoiminnalle tyypillistä ajoneuvokantaa ja pysäköintitilanteen mahdottomuus. Kuvassa olevien ajoneuvojen lisäksi kiinteisölle tulisi päätöksen ja suunnitelman mukaan mahtua vielä yli 20 ajoneuvoa lisää. Todellisuudessa majoitustoiminnan asiakasprofiilin ja kiinteistön realiteettien puitteissa edes asemakaavan puitteissa oleva asuntomäärä ei mahdollista MRL:n mukaista rakentamista.



Liite: Lumenläjityksen epärealistinen ja täysin käytännönvastainen suunnitelma ja parkkipaikkasijoittelu



Liite: Lumenläjityksen epärealistinen ja täysin käytännönvastainen suunnitelma ja parkkipaikkasijoittelu



Liite: Kiinteistön itäpuolen sivu on täysin sopimaton tienvarsipysäköinnille ja talvikunnossapidolle



Liite: Kiinteistön eteläpuolen sivu on täysin sopimaton tienvarsipysäköinnille ja talvikunnossapidolle. Ei tarjoa pääsyä lumenläjityspaikalle 3 korkoerojen vuoksi



Liite: Hengenvaarallinen tienvarsipysäköinti Lehtikuusenkadulla on jatkuvaa ja toistuvaa usein estäen pääsyn myös Lehtikuusenkadulta Raitakadulle vievälle kevyenliikenteenväylälle. Mikään muu kiinteistön sivu ei tienvarsipysäköinti mahdollista ja Lehtikuusenkatu on itsessään täysin sopimaton toiminnalle. Kuvan ottohetkellä kiinteistöllä olisi ollut tilaa myös näin suurelle ajoneuville, mutta ajoneuvoa ei ole voitu kiinteistölle ajaa sisäänajoväylän riittämättömyyden vuoksi. Suunnitelmassa sisäänajoväylää on tiivistetty entisestään ja se aiheuttaa myös huolta siitä, onko pelastuslaitoksella todellisuudessa mitään mahdollisuuksia käyttää osoitettua pelastusreittiä. Kuvassa pysäköity auto lisäksi estää täysin näkemisen kiinteistön sisäänajoväylälle ja valtavia vaaratilanteita aiheutuu siitä, kun muut raskaat ajoneuvot pyrkivät kiinteistöltä pois sokean kulman takaa. Lehtikuusenkadun varrella asuvat lapsiperheet kulkevat kouluun tietä pitkin.