

Lupatunnus	LP-186-2025-00088
Kiinteistötunnus	186-6-639-1
Kiinteistön osoite	Myllytie 24
Hakija	Varte Lahti Oy

Toimenpide	Uudisrakennuskohde, 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Rakennuksen kerrosala on 2065 m2. Rakennuksessa on yksi porrashuone.
Poikkeamiset	Haetaan poikkeamista rakentamistapaohjeesta. Asuinrakennus toteutetaan betonirakenteisena ja osittain vähähiilisestä betonista puurakenteen sijaan. Vähähiilisen betonin käyttö pienentää rakennuksen hiilijalanjälkeä. Rakennuksen hiilijalanjälki olisi enintään 15,5 kg CO2e/m2/a.
Naapurien kuuleminen	Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia kirjeellä (7 kpl). Hakemukseen ei ole esitetty huomautuksia.
Lähtökohtatiedot	Alueen asemakaava on hyväksytty 10.10.2022 ja tullut voimaan 3.4.2024. Tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusalueelle saa rakentaa seitsemänkerroksisen kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2065 k-m2. Asemakaavamääräyksen mukaan kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kortteli 639 on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka muut tontit on rakennettu. Asemakaavan yhteydessä on hyväksytty rakentamistapaohje, jonka mukaan korttelin rakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina betonista pysäköintikansirakennelmaa lukuunottamatta. Puurakentamisessa syntyvä hiilinielu on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Kohteesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma rakennusten toteutusvaiheessa. Kerrostalojen julkisivut ovat alueen tiilirakennusten julkisivujen värimaailmaa mukailevia oranssiin taittavalla ja tummanpunaisella ulkoväriyksellään. Puuverhoilluista parvekkeista osa on toteutettu rakennuksen ulkoverhouksen värillä ja osa kontrastisesti valkoisella puuverhouksella. Parvekkeiden vaihtelevan värityksen ansiosta parvekkeet eivät muodosta parveketornimaisia massoja. Hakija on laatinut hakemuksen perusteluksi alustavat suunnitelmat, joissa rakennus toteutetaan betonirakenteisena vähähiilisestä betonista. Julkisivut ovat rapattuja/rappauslevyjä puuverhoilun sijaan. Julkisivuvärit on vaalean vihreä.
Valmistelija Päätäjä	Erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio Kaavoitusjohtaja Hannele Selin Järvenpään kaupunki - Kaavoitus ja liikenne
Päätös	Myönnetty Päätän, että poikkeaminen myönnetään. Hankkeeseen ryhtyvältä laskutetaan Kaupunkikehityslautakunnan (30.1.2025 8 §) voimassa olevan taksan mukaisesti myönteisestä päätöksestä 650 €.
Päätöksen perustelut	Hakijan esittämät suunnitelmat täyttävät asemakaavan ja rakentamistapaohjeen vaatimukset yhtenäisen rakentamistavan osalta. Rakentamistapaohjeesta poikkeamista puoltavana erityisenä syynä on asemakaavan toteuttamisen edistäminen. Vähäinen poikkeaminen rakennusalueesta on rakentamislupaviranomaisen ratkaistavissa. Ulkoseinärakenne ja julkisivuvärit suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakentamisluvassa. Rakennustapaohjeesta poikkeaminen ei aiheuta rakentamislain 57§ mukaista haittaa: 1) Poikkeamisen myöntäminen ei aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeutta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;

3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
4) eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet
Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

AKL 58§, RakL 57§ ja 187§ sekä MRA/Rakentamisasetus 65§ ja 69§

17.4.2025

24.4.2025

viimeistään 26.5.2025

29.5.2025

Tämä päätös on voimassa 29.5.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Tiedoksi

Hakija, ELY, rakennusvalvonta, asemakaavapäällikkö, Järvenpään kirjaamopalvelut

Muutoksenhakuohje

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

- 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 asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
 - 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
 - 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
 - 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen;
 - 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä
 - 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
- Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti neljäntoista (14) päivän kuluessa päätöksen antamisesta osoitteella: Järvenpään kaupunki/
Kaupunkikehityslautakunta, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ
Käyntiosoite: Sibeliuksenkatu 8

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun se on annettu. Oikaisuvaatimus on toimitettava ennen määräajan 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 (saatavilla kaupunginhallituksen kirjaamosta)

Oikaisuvaatimus voidaan toimittaa henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä, postitse tai sähköpostilla. Oikaisuvaatimuskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus toimitetaan sähköpostilla, tulee myös allekirjoitettu oikaisuvaatimus toimittaa viipymättä.