

ASIA Poikkeaminen asemakaavasta. Asuntojen rakentaminen päällekkäin (luhtitalo) ja autopaikkamitoitus.

RAKENNUSPAIKKA Järvenpää, 186-401-0002-0145

Vuoritie 25

Kiinteistön nimi K 75 T 4

Pinta-ala 1274 m<sup>2</sup>

HAKIJA Asunto Oy Järvenpään Vuori  
Tuottajankatu 2, 04440 JÄRVENPÄÄ

Poikkeus Asuinrakennus toteutetaan osittain luhtitalona. Poikkeaminen autopaikkamitoituksesta.

Lisäselvitys Toimenpide: uusi  
Käyttötarkoitus: 032 luhtitalot  
Huoneistojen lukumäärä: 14huoneistoa  
Kerrosala: 660m<sup>2</sup>

#### Asemakaava ja lupatilanne

Alueen asemakaava on tullut voimaan 18.8.1977. Alue on omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AOR-4), jolla rakennusoikeudesta 25 % saa rakentaa liike-, myymälä-, työ- yms. palvelutiloiksi. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä saa rakentaa asukkaiden käyttöön palvelu- ja talousrakennustiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,40$ . Suurin sallittu kerrosluku on I-II. Rakennusala on osoitettu 4 metrin päähän tontinrajoista. Autopaikkoja on varattava 1 ap/ 80 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1,5 ap/asunto. Kiinteistöllä 186-401-2-145 on vanha omakotitalo ja viereiset kiinteistöt 186-401-2-146 ja 186-401-2-255 ovat rakentamattomia. Rakennuspaikka muodostuu näistä kolmesta kiinteistöstä, jotka yhdistetään asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Muodostettavan tontin pinta-ala on 1837,3 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 0,40$  yhteensä 734,90 k-m<sup>2</sup>.

#### Hakijan perustelut

Hakija on laatinut hankkeen perusteluksi alustavat suunnitelmat, joissa asuinrakennus on sijoitettu tontin pohjoisosaan rinteen korkeuseroja noudatellen. Rakennuksen kadunpuoleiseen osaan on suunniteltu päällekkäisiä yksiöitä ja kaksioita 11 kpl ja ylärinteen puoleiseen päätyyn kolme kaksikerroksista rivitaloasuntoa. Asuntoja on yhteensä 14. Asuntojen sisäänkäynnit on suunniteltu rakennuksen pohjoissivulle ja parvekkeet, terassit ja asuntopihat rakennuksen eteläisivulle. Rakennuksen pohjoisjulkisivu on sijoitettu kiinni rakennusalan rajaan. Sisäänkäyntiportaat, luhtikäytävät ja asuntojen ulkovarastot on sijoitettu rakennusalan ulkopuolelle. Tontille on suunniteltu 14 autopaikkaa. Suunniteltu kerrosala on 660 m<sup>2</sup>.

Hakija esittää perustelunaan, että asunnot toteutetaan osittain luhtitalona rakentamistehokkuuden, tontin kolmiomaisen muodon ja maaston korkeuserojen takia. Luhtitaloratkaisuna saadaan toteutetuksi myös pienempiä asuntoja, mikä on taloudellisesti ja alueen asuinrakentamisen tarpeita tukeva ratkaisu. Autopaikkamitoituksesta halutaan poiketa tontin ahtauden ja muodon takia.

#### Lisätiedot

Kuuleminen

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjen omistajia kirjeellä. Naapurit ovat

esittäneet viisi huomautusta. Lyhennelmät huomautuksista ja kaavoituksen vastineet ovat seuraavassa:

#### Huomautus 1

Onko tontti 2:146 liitetty tonttiin 2:145 ja onko tonttia 2:146 käytetty tontin 2:145 rakennusoikeuden määrittämiseen? Vuoritie 27 rivitalon rakennusoikeuden määrittämiseen olisi käytetty tontin 2:146 pinta-alaa, joten ko. tonttia ei voisi toistamiseen käyttää rakennusoikeuden määrittämiseen. Lisäksi tontin 2:146 alue tulee jättää luonnontilaiseksi, Vuoritie 25 ja Vuoritie 27 väliselle raja-alueelle on jätettävä mahdollisimman paljon luonnontilaisia puita, ja tonttien 27 rajalle tulossa olevan parkkipaikan tekemisessä on huomioitava tonttien välinen suuri korkeusero. Parkkipaikkaa vastapäätä oleva rinne tulee mieluiten porrastaen pengertää (ei suoraa tukiseinää) ja tällä tavoin estää maan vyöryminen Vuoritie 27 portaiden alta. Pengerryksen yläreunaan tulee jättää alue, johon Vuoritie 27 voi istuttaa pensaita/tuijia näköesteeksi.

#### Huomautus 2

Rakennusoikeutta ei saa ylittää, rakennuksen tulisi olla maltillisempi. Tontilla on liian vähän autopaikkoja asuntojen määrään nähden. Kadunvarsipysäköinnin tarve kasvaa. Lumitilaa ei ole riittävästi.

#### Huomautus 3

Luhtitalo ei sovi pientaloalueelle. Hanke on myös ylimitoitettu, pienelle tontille 14 asuntoa. Rakennusalan raja ylittyy yli 60 %. Rakennus pimentäisi osan viereisen tontin asunnoista ja terassin. Terassin käyttömahdollisuudet vähenevät merkittävästi. Pientalomainen yksityisyys häviää, koska uudet asukkaat liikkuisivat välittömästi terassin edessä. Jätekatos on liian lähellä terassia, jolloin terasseilla olo häiriytyy hajuhaittojen vuoksi.

#### Huomautus 4

Poikkeamisen vaikutuksista ei ole esitetty arviota, poikkeuksia ole perusteltu riittävästi eikä hakemuksessa ole esitetty, miten poikkeaminen tukisi alueen asuinrakentamisen tarpeita. Luhtitalon rakentaminen edellyttäisi tontin osoittamista asuntokerrostalojen korttelialueeksi kaavamuuoksella. Tontin rakennustehokkuus, muoto tai korkoero eivät pakota rakentamaan luhtitaloa. Poikkeaminen heikentäisi kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman tavoitetta alueen jälleenrakennuskautta edustavan ilmeen säilyttämisestä. Luhtitalo ei täyttäisi MRL 117 §:n vaatimuksia rakennuksen soveltumisesta rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä kauneudesta ja sopusuhtaisuudesta, eikä lisäksi Järvenpään rakennusjärjestyksen 4 §:n vaatimusta kulttuuriympäristö- ja maisema-arvojen säilyttämisestä. Rakennusoikeus sallii tontin tehokkaan käytön rakentamiseen eikä alueen yleisilmeen vuoksi ole syytä poiketa määritellystä rakennusalasta. Autopaikkamitoitusta ei ole perusteltu. Kadunvarsipysäköinti tulisi lisääntymään, mutta kiinteistön kohdalla turvallinen kadunvarsipysäköinti ei ole mahdollista. Aiemmin on ollut pysäköintikielto Vuoritie 25:n kohdalla ylös mäkeen Harjutielle asti, mutta Vuoritien kunnostuksen yhteydessä pysäköintikielto poistettiin. Rakennuspaikkojen maanpintojen korkeuksia ei saa korottaa nykytilanteesta. Kyseisiä rakennuspaikkoja matalammalla alueella sijaitsee rakennuksia eikä matalimmilla alueilla hulevesien tilannetta ole syytä heikentää. Tontille on varattava riittävästi tilaa lumen kasaukseen. Uudisrakentamisessa ja maanmuokkauksessa on toimittava varoen ja huolellisesti, jotta lähialueen rakennukset eivät vaurioidu.

Pyydämme naapurin kuulemisen varatun ajan pidentämistä ja varaamme mahdollisuuden huomautuksemme täydentämiseen, koska kaikkiin hakemuksen sähköisen järjestelmän materiaaleihin ei ole mahdollista tutustua. Rakennuslupahakemuksen tietoihin ei ole perehtymismahdollisuutta järjestelmässä.

#### Huomautus 5

Järvenpään kaupungin ei tule hyväksyä poikkeuslupahakemusta. Alue on omakoti-/rivitaloaluetta, kortteliin ei sovi kerrostalo. Suunniteltu rakennus on tontille liian suuri. Suuri asuntomäärä lisää liikennettä muutenkin vilkkaalla Vuoritiellä, mikä huonontaisi liikenneturvallisuutta. Suunnitelmassa ei ole tarpeeksi lumen kasaustilaa tontilla.

#### Vastine:

Kaavoitus toteaa vastineenaan huomautuksiin, että kiinteistöt 186-401-2-145, 186-401-2-146 ja 186-401-2-225 yhdistetään voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi tontiksi, josta rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla  $e = 0,4$ . Kiinteistön 186-401-2-146 alueelle ei ole suunniteltu rakennuksia. Pengerrykset, tukimuurit, istutukset, jätteenkeräyspaikat, autopaikat ja lumitilat suunnitellaan erikseen yksityiskohtaisesti ja ratkaistaan rakennusluvassa.

Suunnitellun rakennuksen kerrosala (660 k-m<sup>2</sup>) ei ylitä asemakaavan rakennusoikeutta (734,90 k-m<sup>2</sup>). Rakennuksen korkeus (kaksi kerrosta) on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Luhtitalo ei poikkea mittasuhteiltaan kaksikerroksisesta rivitalosta. Kun otetaan huomioon rakennuksen korkeus ja etäisyys naapurirakennuksiin, rakennuksen varjostusta ei voida pitää merkittävänä. Jos osa rakennuksesta sijoittuu alle metrin päähän naapuritontin rajasta, rakentamisessa tulee ottaa huomioon palosuojaussäädökset. Vähäinen poikkeaminen rakennusala-alueen rakennuslupaviranomaisen ratkaistavissa.

Tontilla oleva rakennus ei sisälly Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman rakennuskohteisiin eikä sitä ole osoitettu säilytettäväksi voimassa olevassa asemakaavassa. Tontti on osa asemakaavalla suojeltavaksi osoitettua aluetta (Loutin kortteli), joka on säilynyt ehjimpänä Vuoritien ja Verkkotien välisissä kortteleissa. Suunnittelukohteen viereisille tonteille on toteutettu rivi- ja paritaloja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavassa ei ole erikseen määrätty asuntojen kokoa tai lukumäärää. Kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja maankäyttösopimuksissa voidaan säädellä asuntojen keskikokoa sekä pienten ja isojen asuntojen osuutta rakennettavissa kohteissa. Yksityisen luovuttamalla tontilla kuten tässä tapauksessa, kaupunki voi esittää suosituksen perheasuntojen lisäämisestä. Asuntojen määrään voidaan vaikuttaa välillisesti autopaikkamäärän mitoituksella.

Kadunvarsipysäköinti ei ole mahdollista, koska Vuorikadun ajorata on kapea ja jyrkkä. Kadun pohjoisreunalla on jalkakäytävä, ja pyöräilijät kulkevat ajoradalla. Katu kuuluu näistä syistä alueellisen pysäköintikiellon piiriin.

Lupapiste.fi -palveluun on avattu samaan aikaan rakennuslupahakemus, jota ei voida ottaa käsiteltäväksi ennen poikkeamisratkaisua, rakennuslupa-asiakirjojen liittämistä palveluun ja naapurikiinteistöjen omistajien kuulemista rakennuslupa-asiassa.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja

Kaavoitus  
09.02.2021  
puollettu

Lausunnon antaja	Kaupunkitekniikka 09.03.2021 ehdollinen	
Liitteet	Valtakirja Hallintaoikeuden selvitys Pöytäkirjaote Karttaote Tonttikartta Kiinteistörekisteriote Naapurin kuuleminen Muu lausunto Asemapiirros Yhdistelmäpiirros Lupahakemus Osakeyhtiön perustamiskirja	2 kpl 11 kpl 1 kpl 2 kpl 1 kpl 1 kpl 10 kpl 2 kpl 1 kpl 1 kpl 1 kpl 1 kpl
PÄÄTÖS	Päätän, että poikkeaminen asuntojen rakentamisesta päällekkäin myönnetään. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee tontille esittää autopaikkoja vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi yhteensä 2 vieraspaikkaa, sekä polkupyöräpaikkoja vähintään 1 paikka/ 30 k-m <sup>2</sup> , joista vähintään puolet sijoitetaan pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi tontille tulee varata tilaa hulevesien viivytysrakenteille ja pintavesien johtamiselle tontin rajoilla. Hakijalta peritään kaupunkikehitys lautakunnan kokouksessaan 9.12.2020 § 55 hyväksymät maksut. Myönteinen päätös poikkeamisesta on rivi- ja kerrostalojen osalta 606 euroa.	
Sovelletut oikeusohjeet	MRL 58 § ja 171 §  Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.  Asemakaavasta poikkeamisen edellytyksenä on, ettei poikkeaminen saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.	
Päätöksen perustelu	Hakijan esittämät suunnitelmat täyttävät asemakaavan vaatimukset yhtenäisen rakentamistavan sekä rakennusten koon, korkeuden ja mittasuhteiden osalta. Suunniteltu kaksikerroksinen luhtitalo ei ylitä kaavassa sallittua kerroslukua eikä rakennusoikeutta. Asemakaavasta poikkeamista puoltavana erityisenä syynä on tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja pientalorakentamisen edistäminen. Tonttijärjestelyt, hulevesien johtaminen sekä rakennusten perustaminen, julkisivumateriaalit, väriyty ja yksityiskohdat suunnitellaan tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Nykyisen rakennuksen purkaminen edellyttää purkamislupaa. Luhtitalojen rakentamista asuinpienalojen tai asuinrivitalojen korttelialueilla on perusteltu Järvenpäässä asuntojen kysynnällä ja pienten asuntojen tarpeella. Ratkaisun vaikutuksia kaupunkikuvassa voidaan pitää vähäisinä, koska luhtitalo vastaa mittasuhteiltaan asemakaavan sallimaa kaksikerroksista rivitaloa. Asemakaavan mukaisen kerrosalan ja autopaikkamäärän sijoittaminen tontille ympäristön ja kaupunkikuvan kannalta tyydyttävällä tavalla olisi tontin muodon ja korkeussuhteiden takia	

hyvin vaikeaa. Asemakaavan autopaikkavaatimuksesta poikkeaminen edellyttää kohteen sijaintia joukkoliikenteen yhteyksien tuntumassa tai lyhyen kävelymatkan päässä. Polkupyörien säilytyspaikkojen varaaminen edistää kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käyttöä. Kun otetaan huomioon suunniteltu asuntojen ja autopaikkojen määrä, keskeisten alueiden asemakaavoissa noudatettava autopaikkamitoitus ja aikaisemmat poikkeamisratkaisut, suunnitellun rakentamisen ei voida katsoa autopaikkamitoituksen osalta täyttävän poikkeamisen edellytyksiä. Asemakaavasta poikkeamisen ei voida katsoa muutoin aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Naapureille ei aiheudu haittaa poikkeamisesta. Alueella ei ole luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun kannalta merkittäviä kohteita. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.03.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Muutoksenhakuohjaus liitteenä.

Päätöksen voimassaolo Päätös on voimassa yhden vuoden päätöksen antamispäivästä lukien.

Järvenpää 16.03.2021

Terttu-Elina Wainio  
Asemakaava-arkkitehti

Ilmoitus

Alkuperäinen päätös + asiakirjat:  
Seutulantalon palvelupiste  
Julkipanolistalla ilmoitustaululle julkipanopäivänä

Ote päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje:  
Hakija  
Huomautuksen jättäneet

Ote päätöksestä + asemapiirros + sijaintikartta:  
Uudenmaan ELY-keskus, kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi

Ote päätöksestä:  
Kaupunkikehitys / Sampo Perttula  
Rakennusvalvonta / Jouni Vastamäki

## OIKAISUVAATIMUS

Päätökseen tyytymättömällä on oikeus saada asia kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi (oikaisuvaatimus). Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla (MRL 187 §). Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen poikkeamispäätöksestä ja kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemästä päätöksestä on (MRL 193 §):

- 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: Tekninen palvelupiste/  
Kaupunkikehityslautakunta, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ  
Käyntiosoite: Seutulantie 12

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.

**Tämän päätöksen antopäivä on 18.03.2021**

**Vaatimuksen teko-aika päättyy 01.04.2021 virka-aikana.**