



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Järvenpään kaupungin lausunto kunnallisvalitukseen asiassa 1390/03.04.04.04.16/2022.

Päätös johon valitus kohdistuu:

Kaupunginvaltuuston päätös 14.02.2022, § 4 asiassa "Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Sävelpuisto, Sipoontie 2a".

VALITTAJA

Yksityishenkilö. Yhteystiedot kaavavalitusasiakirjassa.

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus  
c/o Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula  
Hallintokatu 4, PL 41, 04401 Järvenpää  
Vaihde puh. (09) 27 191  
Kirjaamo puh. 040 315 2342  
[kirjaamo@jarvenpaa.fi](mailto:kirjaamo@jarvenpaa.fi)

LAUSUNTO

Valituksen kohteena oleva päätös ja valittajan esittämät vaatimukset

Valittaja on toimittanut Helsingin hallinto-oikeudelle 19.3.2022 päivätyn kunnallisvalituksen Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa tehdystä päätöksestä 14.02.2022, § 4 asiassa "Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Sävelpuisto, Sipoontie 2a".

Vaatimuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:

1) Edellä mainituin perustein Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös 14.2.2022 § 4 "Asemakaavan muutos ja sitova tonttijako, Sävelpuisto, Sipoontie 2a" on hylättävä.

2) Sävelpuisto tulee asettaa toimenpidekieltoon. Rakentamista, rakentamisen valmistelua ja kunnallistekniikan toteutusta ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on lainvoimainen.



Perusteina edellä mainituille vaatimuksille valittaja on esittänyt tiivistettynä seuraavaa:

- 1) *Kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Valtuuston kokouksessa on aiheettomasti kielletty valtuutetulta havaintomateriaalin esittäminen.*
- 2) *Päätökseen johtaneessa kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia eikä hyvää hallintotapaa. Virheellinen asemakaavaprosessi on aiheuttanut vahinkoa kaavan sisällölle.*

## Kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin

### Asemakaavamuutoksesta jätetyn valituksen keskeiset perustelut valituksen pääotsikoiden mukaan lyhennettyinä ja niihin annettavat vastineet:

A) Havaintoaineiston esityskielto ja tietojen salaaminen kokouksessa:

Valituksessa todetaan, että Sävelpuiston asemakaavamuutosta käsiteltäessä valtuuston puheenjohtaja kielsi kaupunginvaltuuston jäsentä esittämästä puheenvuoronsa tueksi kahta havainnekuvaa. Hän olisi näyttänyt mm. piirroksen valtavasta 130 metriä pitkstä, kolme kerrosta korkeasta pysäköintihallirivitalokompleksista, joka sijoittuisi puiston keskelle yksikerroksisen pientaloalueen viereen.

Valituksessa väitetään, että kaavamuutoksen esittelymateriaalissa ei ollut yhtään ainoata kuvaa siitä, miltä suunnitelma valtavine pysäköintikomplekseineen näyttää itään, pientaloalueelle päin alueen vanhojen asukkaiden silmin katsottuna, vaikka asukkaat olivat muistutuksissaan sitä kovasti vastustaneet. Tieto tästä kaavan sisältöön oleellisesti vaikuttavasta asiasta ja asukkaiden vastarinnasta ei siis päässyt valtuutettujen tietoon, joten päätös tehtiin silmät ummessa. Valituksessa todetaan lisäksi, että valtuutettu Markkasen ponsiesitys pysäköintihalli-rivitalokompleksin poistamiseksi estettiin.

Valtuustolle ei myöskään kerrottu kokouksessa eikä asiakirjoissa, että asiaan liittyvä 15.2.2021§ 5:n kohdalla tehty päätös "Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös" ei ole lainvoimainen. Helsingin hallinto-oikeudessa on tutkittavana päätöstä koskeva kunnallisvalitus 21532/03.04.04.10/2021\_Sävelpuisto KV 15.2.-21.

### Vastine:

Havaintomateriaalien käyttämisestä on sovittu Järvenpään kaupunginvaltuustossa valtuustoryhmien puheenjohtajien kesken. Valtuustoryhmien puheenjohtajat ovat olleet yksimielisesti sitä mieltä, että valtuutetut eivät voi esittää kuvia kokouksessa. Asian esittelyn yhteydessä kaavoitusjohtaja Sampo Perttula esitteli hanketta monipuolisesti erilaisin visuaalisin havaintomateriaalin. Lisäksi päätöksen liitemateriaalissa on havainnollistettu asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakentamisen suhdetta lähistön rakenteeseen lukuisin 3D-havainnekuvin sekä alueleikkauksin.

Valtuustolle ei nimenomaisesti kerrottu nyt valituksenalaisen päätöksen esittelyn yhteydessä toisesta valituksenalaisesta päätöksestä (15.2.2021 §5 "Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös" Helsingin hallinto-



*oikeus 21532/03.04.04.10/2021*". Kyseisestä asiasta on tiedotettu normaalisti silloin, kun valitus on saapunut sekä silloin, kun valitukseen on annettu vastine.

## B) Suunnittelualueen kutistaminen

Valituksessa todetaan, että Sibeliuksenväylän länsipuoli on kokonaan poistettu asemakaavamuutoksen suunnittelualueesta kesken kaavoitustyön. Sävelpuisto on muutettu rakennusmaaksi, mutta tilalle ei ole osoitettu korvaavaa puistoaluetta, kuten kaupunki vuonna 2020 kaavaluonnosvaiheen piirustuksissa ja kaavaselostuksessaan kirjallisesti vakuutti ja yleisötilaisuudessa suullisesti lupasi. Korvaava puistoalue on kokonaan poistettu kaavaehdotuksesta, mikä heikentää asuinympäristöä ja on samalla vaarallinen uhka kansallismaisemalle. Suunnittelualueen rajat on palautettava laajuudeltaan lähtötilanteen suuruisiksi.

Valituksessa esitetään, että ensin muutetaan Sibeliuksenväylän itäpuolella oleva Sävelpuisto rakennusmaaksi ja ilmeisesti myöhemmin myös kadun länsipuoli rakennetaan täyteen, kuten luonnosvaiheessa eräässä vaihtoehdossa oli esitetty. Nyt korvaava puistoalue on jätetty kokonaan pois rajaamalla kaava-alue uudelleen kesken kaavoitustyön.

Valittaja toteaa, että kaavoituksen resurssipulalla perustellaan sitä, että korvaavaa puistoa Sävelpuistolle ei ole voitu suunnitella, vaan puisto on rajattu kokonaan pois kaavasta. Tällaista kaavoituskäytäntöä ei voi hyväksyä.

### Vastine:

Kaupunki päättää itsehallinto-oikeuteensa perustuvan harkintavaltansa nojalla kaavan laatimisesta ja kaava-alueen laajuudesta. Kaava-alueen tulee muodostaa sellainen tarkoituksenmukainen suunnittelukokonaisuus, että kaavan toteuttamisen vaikutukset kaava-alueella ja sen ympäristössä voidaan riittävästi arvioida. On täysin normaalia, että kaava-alueen rajausta tarkentuu osana kaavaprosessia esim. valmisteluvaiheen vaihtoehtojen vertailun, vaikutustenarvioinnin ja saadun palautteen perusteella. Sävelpuiston kaava-alueen rajaukselle ja sen tarkentumiselle on ollut hyväksyttävät maankäytölliset perusteet.

Kaavamuutosalueen muutokset kaavaluonnosvaiheen jälkeen on tuotu esiin ja perusteltu kaava-asiakirjoissa sekä asemakaavamuutoksen omalla internet-sivulla. Rantapuiston eteläosan suunnittelu edellyttää kokonaisvaltaisempaa osallistamista ja yhteissuunnitelmaa, jota ei ollut mahdollista, eikä tarkoituksenmukaista teettää Sävelpuiston asemakaavamuutoksen aikataulussa. Investointiohjelmassa ei ole varattu myöskään rahoitusta eteläisen Rantapuiston kehittämiseen lähivuosille. Rantapuiston eteläosan asemakaavan muutos ja sen tavoitteet on todettu Järvenpään 2022 kaavoituskatsauksessa. Tavoitteena on, että kaavamuutos saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2025. Muistutuksessa esiin nostettu velvoite korvata Sävelpuiston asuinkorttelissa vähentyvää viheraluetta säilyy kuitenkin edelleen ja tulee huomioitavaksi tulevassa Rantapuiston eteläosan asemakaavatyössä. Asemakaavoitusta ohjaavassa Keskustan osayleiskaavassa 2030 on osoitettu



Sävelpuiston korvaavaksi puistoalueeksi (VL) suuri osa Sibeliuksenväylän länsipuolisesta entisen puhdistamon tontista (Y- tontti).

## C) Asemakaavaprosessin lainvastaisuus

Valittaja toteaa, että Sävelpuiston asemakaavan muutos on syntynyt kaavoitusprosessin tuloksena, jossa ei ole noudatettu Maankäyttö- ja rakennuslain vuorovaikutusta koskevia säädöksiä. Päätökset ovat syntyneet virheellisessä järjestyksessä, eikä lakia viranomaisen toiminnan julkisuudesta ole noudatettu. Asiasta on aiemmin jätetty Helsingin Hallinto-oikeudelle valitus 21532/03.04.04.10/2021, joka koskee tämän saman asemakaavamuutoksen varhaisempia vaiheita.

Valittaja esittää, että valtuusto ratkaisi asemakaavamuutoksen sisällön virheellisesti menetellen 15.2.2021 § 5:n kohdalla hyväksyessään NCC:n suunnitelma Intron samassa yhteydessä, kun Sävelpuiston kumppanin valinnan ja tontin myyntipäätöksen. Suunnitelma oli poikennut oleellisesti kaavaluonnosvaiheen (kesä 2020) suunnitelmista erityisesti suhteessa naapurina olevaan pientaloalueeseen. Samoin suunnitelma poikkesi oleellisesti salassa järjestetyn kumppanuuskilpailun lähtökohdaksi annetusta aluerakennussuunnitelmasta 2020 (Arkkite. tsto B&M), jossa pysäköinti oli sijoitettu kerrostalojen pohjakerrokseen Sibeliuksenväylän puolelle ja pientaloalueen viereen oli esitetty kaksikerroksisia rivitaloja osayleiskaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisesti. Valittaja toteaa, että toteutukseen tähtäävän NCC:n suunnitelma Intron hyväksyntä valtuuston kokouksessa 15.2.2021 tapahtui siis ilman minkäänlaista tiedottamista osallisille puhumattakaan mahdollisuudesta kommentointiin. Menettelyä perusteltiin sillä, ettei asemakaavaa tässä yhteydessä ratkaista vaan vasta myöhemmin. Suunnitelma oli siis jo ennen asemakaavamuutoksen ehdotusvaihetta (kesä 2021) sovittu niin pitkälle, että asukkaat ja muut osalliset eivät saaneet mahdollisuutta vaikuttaa asemakaavaan, kun virkakoneisto kiiruhti läpi muodolliset kaavoitusmenettelyt. Osallistuminen ja vaikuttaminen estettiin lainvastaisesti asukkaat ja kaupunkikehityslautakunta syrjäyttäen kaikkein tärkeimmässä vaiheessa ja se näkyy suunnitelman virheinä.

Valittaja toteaa, että kumppanuuskilpailussa esitetyt suunnitelmat olisi tullut käsitellä uutena asemakaavamuutoksen luonnosvaiheena siten, että kaupunkikehityslautakunta olisi käsitellyt luonnokset ja vuorovaikutus osallisten kanssa olisi järjestetty tiedottamisineen ja kommentointimahdollisuuksineen. Järvenpää ei noudata rakennuslakia eikä hyvää hallintotapaa.

Valittaja toteaa, että Järvenpään kaupunki ja Sävelpuiston rakentajaksi kaavailtu rakennusliike NCC tekivät 22.6.2021 keskenään salaisen sopimuksen JARDno 2021-1365 kaavaehdotuksen muistutusvaiheen jälkeen. Salaisen sopimuksen allekirjoittajana on "Palvelualuejohtaja", joka esiintyy nimettömänä. Valituksessa edellytetään selvitettäväksi, liittyykö salainen sopimus jollakin tavalla meneillään olevaan kaavoitukseen.

### Vastine:

Kaavoitusprosessissa on noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia sekä hyvää hallintotapaa.



Lähialueen asukkaita on osallistettu poikkeuksellisesti jo ennen kaavamuuosprosessin vireilletuloa esittelemällä viitesuunnitelmavaihtoehtoja erillisessä vuorovaikutustilaisuudessa 10.12.2019. Työpajoissa koottu palaute on huomioitu asemakaavan viitesuunnitelman (B & M Arkkitehdit Oy, 11.2.2020) viimeistelyssä.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettu nähtäville 18.3.2020.

Kaavamuuosohankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on toimitettu kaupungille yhdeksän kirjallista mielipidettä. Kaavaluonnokset tausta-aineistoinen ovat olleet nähtävillä 20.5.-18.6.2020 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin julkisilla verkkosivuilla. Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuutta ei koronaviruspandemian vuoksi ollut mahdollista järjestää. Tästä huolimatta kaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta; kuusi lausuntoa sekä 13 kirjallista mielipidettä.

Kaavaluonnosten jälkeen on laadittu viitesuunnitelmakonsultin (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy) kanssa uusi aluerakentamissuunnitelma, tilattu lisäselvityksiä ja käyty kumppanuushaun kilpailutus syyskauden 2020 aikana. Kilpailutöiden arvioinnin ja jatkoneuvottelujen jälkeen NCC:n ja Arkkitehtitoimisto Soini & Horton ehdotusta Intro päätettiin esittää koko suunnittelualueen asuinkorttelin toteuttajaksi. Kumppanin valinta käsiteltiin päätöksenteossa kaupunginhallituksessa 25.1.2021 § 18 ja kaupunginvaltuustossa 15.2.2021 § 5. Valintapäätöksen jälkeen on aloitettu valitun toimijan kanssa yhteissuunnittelu kaavaehdotuksen työstämiseksi.

Kaavaehdotus oli kaupunkikehityslautakunnan hyväksymiskäsittelyssä 29.4.2021 § 48, minkä pohjalta kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja ehdotus asetettiin julkisesti nähtäväksi MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 19.5.-17.6.2021 väliseksi ajaksi. Kaava-ehdotuksen esittelytilaisuus järjestettiin koronarajoitusten vuoksi sähköisenä 3.6.2021.

Järvenpään kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.2.2022 § 4, Sävelpuiston asemakaavan muutoksen ja korttelin 169 tontteja 1-4 koskevan sitovan tonttijaon, sekä korttelia 169 koskevan rakentamistapaohjeen.

Valittaja esittää, että "Järvenpään kaupunki ja Sävelpuiston rakentajaksi kaavailtu rakennusliike NCC tekivät 22.6.2021 keskenään salaisen sopimuksen JARDno 2021-1365 kaavaehdotuksen muistutusvaiheen jälkeen". Järvenpään kaupunki toteaa, että kyseinen salassapitosopimus ei liity nyt käsillä olevaan asiakokonaisuuteen.

**Tontinmyyntipäätös**

Kumppanin valintaa koskeva päätös oli tontinmyyntipäätös.

Tontinmyyntipäätöksessä ei ole päätetty kaavoituksen sisällöstä eikä siitä olisi siinä yhteydessä voitukaan päättää.

Järvenpään kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (kaupunginvaltuusto 25.3.2019, § 10 Järvenpään kaupungin maapoliittisen ohjelman hyväksyminen) luvussa 5 Tonttien luovutus todetaan, että kaupunki luovuttaa tonttejaan



ensisijaisesti tarjouskilpailun kautta. Järvenpään kaupunki järjesti Sävelpuiston alueen tontinluovutuksesta kilpailun 2.11. - 6.12.2020. Kilpailun kautta haettiin toimijaa, tai toimijoita, Sävelpuiston kumppanuuskaavoitukseen ja alueen toteutukseen. Kilpailun lähtökohtana oli laaditut asemakaavaluonnokset, jonka mukaan alueelle toteutettavien rakennusmassojen ja julkisivujen tuli sopia olemassa olevaan kaupunkiympäristöön. Rakennusten typologiassa ja sommittelussa tuli huomioida ympäröivä kaupunkirakenne ja sijainti. Suunnittelussa tuli myös huomioida innovatiiviset ratkaisut kuten digitalisaatio, asumisen laatu ja monipuolisuus sekä resurssiviisuus. Pysäköinti tuli osoittaa rakenteellisena. Kilpailun pohjana oli edellä jo mainittu kaavaluonnokset tausta-aineistoineen sekä arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy:n laatima aluerakentamissuunnitelma (tiivis ja matala -vaihtoehto), jonka laadinnassa hyödynnettiin kaavaluonnoksista saatua palautetta.

Kilpailussa hinta oli asetettu kiinteäksi (360€/ k-m<sup>2</sup>), jolloin valinta perustui kokonaisuudessaan laatukriteereihin. Asumisen yksikköhinta oli arvioitu kilpailuun auktorisoidun kiinteistöarvioitsijan (FinCap Kiinteistövarainhoito Oy) toimesta. Myytävien kiinteistöjen lopullinen kauppahinta tulee kuitenkin määräytymään myöhemmin kohteelle asemakaavassa sallitun suurimman rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja esitetyn yksikköhinnan (€/ k-m<sup>2</sup>) tulona.

Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kiinteän omaisuuden luovuttamisesta valtuuston määrittelemien periaatteiden mukaisesti tai talousarviossa päätetyn mukaisesti päättää joko kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto, siten kuin hallintosäännön liitteessä 1: Taloudellinen toimivalta on esitetty. Kaupunkikehityslautakunnalle ei ole delegoitu toimivaltaa päättää kiinteän omaisuuden myynnistä. Kaupungin hallintosäännön liitteen 1: Taloudellinen toimivalta mukaan kaupunginvaltuusto päättää omaisuuden myynnistä silloin, kun kyse on yli 1.000.000,00 euron omaisuudesta. Sävelpuiston myyntihinta on arviolta noin 4.000.000,00 euroa.

Valituksenalaisessa päätöksessä ei ole ollut kyseessä alueen kaavoitusprosessi eikä siinä siten ole noudatettu kaavoitusprosessia koskevia säännöksiä vaan tontinluovutusprosessia koskevia säännöksiä. Väite siitä, että tontinluovutus on tehty salassa osallisilta ja kaupunkikehityslautakunnalta ei pidä paikkaansa. Naapurit eivät ole osallisia tontinluovutuskilpailussa, vaan tontinluovutuskilpailussa osallisia ovat ainoastaan kilpailuun osallistuneet. Tontinluovutus ei edellä mainitulla tavalla kuulu kaupunkikehityslautakunnan toimivaltaan, mistä johtuen kaupunkikehityslautakunta ei ole osallistunut tätä koskevaan päätöksentekoon. Hyvän hallintotavan näkökulmasta huomautettakoon, että asiaa käsiteltiin ennen päätöksentekoa kaupunkikehityslautakunnan niin kutsutussa iltakoulussa, mutta ei päätösasiana.

#### D) Asemakaavamuutoksen virheet

Valituksessa todetaan, että kaava-alueeseen kytkeytyvää kulttuurimaisemaa ei ole huomioitu riittävällä tasolla asemakaavan muutoksessa, eikä sitä ohjaavassa Keskustan osayleiskaavassa 2030. Valituksessa todetaan, että koko Sävelpuiston kaava-alue olisi tullut säilyttää rakentamattomana voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.



Lisäksi valituksessa todetaan, että kaava-alueen nykyistä virkistyskäyttöä ja arvoa puistoalueena ei ole huomioitu kaavaprosessissa. Lisäksi esitetään, että kaavassa yleiselle jalankululle varattu alue on siirrettävä vähintään 15 metrin päähän taloista.

Valituksessa esitetään, että suunnittelualan tulevat autopaikat tulisi sijoittaa maan tasoon kevyisiin autokatoksiin, kun ne hyvin mahtuisivat ja tämä tulisi monta kertaa halvemmaksi ja säästäisi puuston. Valittaja esittää, että autohalli- "rivitalo"- kompleksi on poistettava kaavasta.

## Liian tiivis rakentaminen

Valituksessa todetaan, että kaavamääräyksillä kaupunki lahjoittaa ilmaista lisäkerrosalaa, mikä johtaa liian tiiviiseen rakentamiseen. Kaavassa annettu todellinen rakennusoikeus on noin 160% osayleiskaavan minimikerrosalasta. Jos jätettäisiin pysäköintihalli-rivitalokompleksi rakentamatta, niin alkuperäinen tehokkuustavoite toteutuisi paremmin ja Sävelpuiston korttelien kokonaisuus väljenisi positiivisesti näkyvällä tavalla.

## Liikennesuunnittelu

Valittaja toteaa, että Sibeliuksenväylän poikkileikkaukset ym suunnitelmat puuttuvat kaava-aineistosta. Liikennesuunnittelussa ei ole otettu huomioon, että katuverkon yhtenä tärkeimpänä tehtävänä on toimia pelastustienä, jota pitkin ambulanssit, paloautot, poliisiautot ym. pääsevät nopeasti perille satunnaisista esteistä huolimatta. Sibeliuksenväylä-Helsingintie on 2,5 km pitkä katu, joka ei täytä keskeisen pelastustien vaatimuksia. Tämän takia koko Järvenpään kaupunkiin on laadittava pelastussuunnitelma.

Valittaja esittää, että kaavan vähäisestä pysäköintipaikkojen vaatimuksesta johtuen Sävelpuiston korttelin tulevat asukkaat arvattavasti pysäköivät autonsa vanhan pientaloalueen asuntokaduille, jollei Sibeliuksenväylän varteen järjestetä pysäköintimahdollisuutta. Kadunvarsipysäköinti on tärkeä osa kaupungin palveluja ja henkilöauton hyötykäyttö kuuluu luonnolliseen kaupunkiin. Auto palvelee liikuntaesteisiä, vanhuksia, lapsiperheitä, taksin käyttäjiä, kotipalvelua, karanteenissa olevien ruokahuoltoa, kotiinkuljetusta ja monia muita tarpeita. Sibeliuksenväylän muuttuessa nyt maantiestä kaduksi, sen varrelle on varattava tilaa pysäköinnille

## Sähköinen tiedottaminen epäonnistui

Valituksessa todetaan, että kaupunginvaltuuston kokouksessa 14.2.2022 Sävelpuiston asemakaavan muutoksen sähköinen liite "Kaavaselostus ja liitteet 7.12.2021" on kooltaan niin suuri, että sivut ovat jääneet avautumatta monille asukkaille ja lienevätkö valtuutetuksi päässeet lukemaan esimerkiksi kaavaehdotuksesta tehtyjä Museoviraston ja asukkaiden muistutuksia sekä kaavoittajan niihin antamia vastineita? Valtuuston kokous, YouTube-tallenteen mukaan, viittaa siihen, että sähköinen tiedon kulku epäonnistui eikä korvaavaa tietoa ollut tarjolla.

Asuin ympäristön laadun huonontumisen myötä asuntoni arvo laskee ja asunnon myynti vaikeutuu.

## Vastine:

Kulttuuriympäristö



Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2015 § 50) on ohjannut Sävelpuiston asemakaavamuutoksen laatimista ja sen ratkaisu perustuu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteisiin ja sisältöön. Osayleiskaavan perusteluissa todetaan, että *"Kehittyvä Rantapuisto Sibeliuksenväylän Länsipuolella mahdollistaa (Sävelpuiston) alueen muutoksen asuinkäyttöön ilman ympäristön virkistysarvojen heikentymistä. Paikka on saavutettavuudeltaan, palveluiltaan ja virkistysarvoltaan optimaalinen asuinkäyttöön. Alue muodostaa kaupunkikuvallisesti ns. porttiaiheen saavuttaessa etelästä Sibeliuksenväylää pitkin keskustaan."*

Sävelpuiston asemakaavan selostuksessa on todettu, että Tuusulanjärven ranta-alueet ovat yleisesti ottaen Järvenpään arvokkaimpia kulttuuriympäristöjä ja että kaavan suunnittelualue on kokonaisuudessaan osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön raja-alue on merkitty myös keskustan osayleiskaavaan. Asemakaavamuutosalue rajautuu etelässä valtakunnallisesti arvokkaaseen Tuusulan rantatien kulttuurimaisema-alueeseen, mutta ei kuitenkaan kuulu siihen. Sävelpuiston alueen sijainti arvokkaan kulttuuriympäristöalueen yhteydessä on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Asuinkerrostalokorttelin soveltuvuutta arvokkaaseen ympäristöön ja sen vaikutus arvokkaiden kulttuuriympäristön piirteiden säilymisen kannalta on kuvattu asemakaavan selostuksessa, asemakaavan rakentamishojeissa sekä asemakaavamuutoksen käsittelyasiakirjoissa.

#### Virkistyskäyttö

Sävelpuiston puistoalueella ei nykytilanteessa ole järjestettyä virkistystoimintaa. Sävelpuiston peltoaluetta on vuokrattu viljelyyn ja pidetty maisemapeltona, eikä viheralueelle ole toteutettu virkistyskäyttöä tukevia reittejä ulkoilua varten. Väite virkistysarvon huomioimatta jättämisestä ja puistoalueen arvon ymmärtämättömyydestä kaavamuutosprosessissa ei pidä paikkaansa. On totta, että puistoalueen asemakaavamerkintä vaihtuu puistosta lähivirkistysalueeseen, johon se paremmin soveltuu. Asemakaavamerkintänä on ohjeellinen jalankulkuyhteys, joka on kaavakartassa tarkoituksenmukaisesti osoitettu mahdollisimman etäälle meriviemärijohtolinjasta. Merkinnän ohjeellisuus tarkoittaa myös sitä, ettei yhteyden sijainti tai ylipäättään toteuttaminen ole sitova, vaan enemmänkin lisäsuunnitelmilla mahdollista alueelle toteuttaa. Asemakaavaratkaisussa on virkistysarvon lisäksi huomioitu myös meriviemäri käyttörajoitukset ja pyritty mahdollistamaan enemmän jalankulkua tukevia arkiliikuntayhteyksiä. Käyttörajoitusten valossa puistoalueen toteuttaminen rakennetumpana puistoalueena ei ole taloudellisesti järkevää rahankäyttöä, jos meriviemäri tulevaisuudessa tapahtuva saneeraaminen edellyttää merkittäviä toimenpiteitä viheralueella.

Sävelpuiston asemakaavamuutoksessa asuinrakentamisen ulkopuolelle jääville viheralueille laaditaan tarkempi puistosuunnitelma asemakaavan muutoksen jälkeen, jossa tarkennetaan kaavamuutoksessa alueelle osoitettuja kaavamerkintöjä. Puistosuunnitelmassa tarkentuu jalankulkuyhteyden luonne, tekniset rakentamisen ratkaisut ja sen lopullinen sijainti. Itse rakentaminen ja





toteutuksen aikataulu tarkentuu kaupungin investointiohjelman mukaisesti.

## Tiivis rakentaminen

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja Sävelpuiston muuttaminen asuinkerrostaloalueeksi on kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavatavoitteiden sekä osayleiskaavamerkintöjen ja määräysten mukaista. Keskustan osayleiskaavassa ei ole määräyksiä tonttikohtaisille rakennusoikeuksille tai kerrosluvuille. Osayleiskaavassa Sävelpuiston alueelle osoitetulle asuinkerrostalojen alueelle on annettu tonttitehokkuussuosituksena vähintään 0,8, joten asemakaavanmuutoksessa osoitettu asuinkerrostalokorttelin tonttitehokkuus on täysin osayleiskaavan tavoitteiden mukainen, koska ylärajasuosituksista ei osayleiskaavassa ole annettu. MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on voimassa asemakaavoitetulla alueella asemakaavaa muuttaessa. Yleiskaava toimii ohjeena asemakaavamuutoksissa eikä asemaakaavamuutos saa vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Keskustan osayleiskaava on ollut ohjeena Sävelpuiston asemakaavamuutoksessa ja asemakaavamuutos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä noudattaen.

## Liikennesuunnittelu

Asemakaavamuutoksen osoittaman rakentamisen vaikutuksia liikennemääriin on selvitetty laajasti kaavatyön yhteydessä ja esitetty kaavaselostuksessa. Mikään tehdyistä selvityksistä ei ole osoittanut, että uusi asutus huonontaisi liikenneturvallisuutta merkittävästi. Selostuksessa on todettu, että Lepolanväylän katuyhteyden valmistuminen lähivuosina Sipoontien ja Ainolanväylän välillä vähentää liikennetuotosta Sibeliuksenkadun ja Sipoontien risteysalueella. Kaavamuutos ei myöskään lisää liikennetarvetta Urheilukadulla, koska uuden asuinkorttelin ainut mahdollinen tonttiliittymä sijaitsee Sipoontien varressa.

Kaavatyön aikana on laadittu liittymäselvityksiä ja tutkittu alustavia tilatarpeita, mutta ei vielä laadittu tarkempia katusuunnitelmia. Tehtyjen liittymäselvitysten johtopäätökset ja suositukset on sisällytetty kirjallisena kaavaselostukseen, mutta jätetty liitteiden vähentämiseksi pois liiteasiakirjoista. Liittymäselvitykset ovat kuitenkin olleet saatavissa kaavan internetsivuilla ja käytettävissä päätöksenteossa oheismateriaalina.

Sibeliuksenväylä on asemakaavoitettu katualueeksi, joten muutos maantiestä katualueeksi on tapahtunut jo aiemmin. Asemakaavamuutoksessa varataan Sibeliuksenväylälle enemmän katutilaa Keskustan Osayleiskaavaan 2030 verrattuna kunnallistekniikan ja Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelman (Kh 24.4.2019 § 98) mukaista suunnittelua varten. Sibeliuksenväylälle laaditaan tarkempi katusuunnitelma asemakaavamuutoksen jälkeen.

Sähköisen tiedottamisen epäonnistuminen



Esityslistan liitteen, kaavaselostuksen liitteineen, avautumisessa ei suuresta koosta huolimatta ole todettu ongelmia. Kaavaselostus sisältää paljon kuva-aineistoa, taustamateriaaleja ja kaavakohtaisia selvityksiä. Liitteiden määrän vähentämiseksi kaavaselostukseen on osittain referoitu muita tehtyjä tausta-aineistoja, joita on myös ollut saatavissa Sävelpuiston kaavam muutoksen internetsivulla. Kaavaselostuksen kokonaisuus on tarkoituksella pidetty yhtenä tiedostona, ettei tulkinnanvaraa jonkin liiteasiakirjan puuttumisesta tai huomioimatta jättämisestä esimerkiksi hyväksymiskäsittelystä syntyisi. Asiakirja latautuu nettiselaimessa asukkaan tai käyttäjän internetyhteyden nopeuden mukaan tai sen voi ladata tietotekniselle laitteelle erikseen. Se, ettei asiakirja olisi ollut saatavissa tai sitä ei olisi mahdollisesti hyödynnetty päätöksenteossa, vaikuttaa olevan kaavavalituksen tekijän tulkinnanvarainen huomio.

Asemakaavaprosessin käynnistymisestä ja muista keskeisistä vuorovaikutusvaiheista on normaalin käytännön mukaisesti tiedotettu sähköisesti kuuluttamalla kaupungin internetsivuilla ja täydentävästi kaupungin sosiaalisen median tileillä sekä paperisella kirjejakelulla naapureille ja kaavamuuotosalueen rajakiinteistöjen omistajille, tässä tapauksessa jopa laajennetulla kirjejakelulla.

## Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella voidaan yhteenvetona todeta, ettei valituksissa ole tuotu esiin mitään sellaista, minkä pohjalta kaupunginvaltuuston Sävelpuiston asemakaavan muutosta koskeva päätös olisi maankäyttö- ja rakennuslain vastainen. Valituksessa ei myöskään ole osoitettu päätöksen syntyneen virheellisessä järjestyksessä, ylittävän kaupunginvaltuuston toimivallan tai olevan muutoin lainvastainen. Valitus kohdistuu asemakaavan tarkoituksenmukaisuuskysymyksiin, jossa kaupunginvaltuustolla on täysi toimivalta.

Edellä olevien vastineiden lisäksi kaupunki viittaa asiasta aiemmissä käsittelyvaiheissa lausumaansa.

Sävelpuiston asemakaavan muutosta koskeva valitus Helsingin hallinto-oikeudelle tulee hylätä ja kaupunginvaltuuston 14.02.2022, § 4 tekemä päätös tulee jättää voimaan.

Järvenpäässä 9.5.2022

Sampo Perttula

Kaavoitusjohtaja, Järvenpään kaupunki