

Järvenpään Kassatalo Oy

Sibeliuksenkatu 6 04400 JÄRVENPÄÄ

Y-tunnus: 0126607-0

Helsingin hallinto-oikeudelle osoitettu hallintovalitus, joka koskee Järvenpään kaupungin kaupunkikehityslautakunnan tekemää viranomaispäätöstä 28.10.2025

Asemakaavan muutos, Järvenpään Bulevardikortteli

JARDno-2025-922

Järvenpään Kassatalo Oy katsoo, että asemakaavan muutos tulee kumota ja saattaa uudelleen valmisteltavaksi Alueidenkäyttölain 58§:n mukaisesti, jossa säädetään mm. että asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Esitämme hakemuksemme perusteiksi seuraavat näkökohdat:

- 1.) Kohteena olevan Järvenpään Bulevardikorttelina ja aiemmin Perhelän korttelina tunnetulle alueelle on solmittu sitova sopimus Perhelän tontin 186-1-131-8 myynnistä 10 000 000 euron hintaan Järvenpään kaupungin ja YIT Suomi Oy:n välille 11.11.2019 Järvenpään kaupunginvaltuuston päätöksellä §79. Kaupunginvaltuuston tekemään päätökseen sisältyvät toteuttamissopimus, toteuttamissopimuksen liite ja kauppakirjaluonnos. Toteuttamissopimuksen kohdassa 2.3.1 Kaupunkikuvalliset ja Suunnittelualueita koskevat vaatimukset määritellään, että "Kaavassa ja rakentamistapaohjeessa määritetään kaupunkikuvalliset ja laadulliset periaatteet noudattaen liitteenä 1 olevia viitesuunnitelmia". Kyseessä oleva kaupunginvaltuuston päätöspöytäkirjan liite 1 on liitteenä myös tämän hallintovalituksen ohessa. Toteuttamissopimuksen kohdassa 2.3.3 Korkea Rakentaminen määritellään, että "Korkeimman asuintornin tulee olla minimissään 20 kerrosta korkea, mikäli vain tuleva asemakaava sen mahdollistaa." Sopimuksen jälkeen Järvenpään kaupungin laatima asemakaava on mahdollistanut tämän ehdon täyttämisen.
- 2.) Järvenpään kaupunki ja YIT Suomi Oy allekirjoittivat Perhelän korttelin toteuttamissopimuksen 8.1.2020. Sopimuksen sisältö noudatti kaupunginvaltuuston 11.11.2019 §79 mukaista päätöstä. sopimuksen julkaisun yhteydessä todettiin sovitun yksityiskohtaisesti Perhelä-korttelia koskevista

rakentamisen ja toteuttamisen edellytyksistä ja hankkeen aikataulusta. Toteuttamissopimuksen allekirjoituksen yhteydessä julkaistiin korttelista suunnitelmanäkymä Sibeliuksenkadulta itään päin. Oheisessa alla olevassa kuvassa vasemmassa kulmauksessa näkyy hyväksytyn viitesuunnitelman mukaisesti korkea 20 kerroksinen rakennusmassa, jonka oikealla puolella näkymättömissä on matala 3-kerroksinen rakennusosa. Kassatalo sijaitsee vastapäätä tätä matalaa rakennusosaan Mannilantien takan.



YIT Suomi Oy on toteuttanut yllä olevassa kuvassa olevat ja laaditun viitesuunnitelman mukaisesti taustalla olevat ruskeasävyiset Helsingintien varren rakennukset ja korttelin sisäisen kansirakenteen sekä kuvassa etualalla näkyvän Sibeliuksenkadun varren asuinrakennuksen.

- 3.) YIT Suomi Oy on solminut Järvenpään kaupungin kanssa 22.3.2021 Perhelä 2 –nimisen sopimuksen ja tätä vastaava kauppakirja on hyväksytty sopijaosapuolten välillä . Omistusoikeus siirtyi kaupungilta YIT Suomi Oy:lle ja kaupan uutisoinnin yhteydessä todettiin, että käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että rakennustyömaa voidaan nyt käynnistää, ja Järvenpään keskustaan alkaa nousta Bulevardikortteliksi nimetty maamerkki. YIT Suomi myi Järvenpään Bulevardikorttelin toimistorakennukset 7.7.2021 saksalaiselle kiinteistösijoitusyhtiö Quadorolle 32 miljoonalla eurolla.
- 4.) YIT Suomi Oyj haki Perhelän kortteliin erillistä rakennuslupaa 19.12.2022 Mannilantien varteen, Järvenpään Kassatalo Oy sai ilmoituksen ja kuulemiskirjeen tästä mainitusta korttelin tontin 1-131-17 rakennuslupahakemuksesta, jossa on haettu lupaa kerrosalaltaan 355 m2 kokoisen kaksikerroksisen liike- ja toimistorakennuksen rakentamiseksi. Kassatalolla ei ole naapurina tähän hakemukseen ollut huomautettavaa, eikä ole jättänyt kirjallista vastinetta hakemukseen, koska hanke noudattaa 5.8.2020 voimaan tullutta asemakaavaa.

- 5.) YIT Housing Oy haki samanaikaisesti poikkeamis- ja rakentamislupia, joista Järvenpään Kassatalo Oy sai 19.11.2024 päivätyllä kirjeellä ilmoituksen vireilletulosta naapureille. Poikkeamista ja rakennuslupaa haettiin yllä kohdassa 4 tontille 1-131-17 aiemman kahden kerroksen korkuisen liiketilan rakentamisen sijasta 15-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamiseen sekä tontille 1-131-16 rakennuslupaa asemakaavassa XX-kerroslukumerkinnällä osoitetulle rakennusalueelle 12- ja 7-kerroksisten rakennusten rakentamiseksi. Kassatalo toimitti näihin poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksiin kirjalliset kuulemispalautteet, päähuomiona se, että asemakaavassa 3-kerroksisen rakennusalue- ja asemakaavamerkinnän alueelle ei voida sijoittaa 15-kerroksen korkuista rakennusta.
- 6.) Asemakaavan muutos Perhelän eli Bulevardikortteliin käynnistyi, koska Kassatalo Oy:n esitti, että korttelin tuleva täydennysrakentaminen tulee tutkia asemakaavamenettelyllä. Kassatalo Oy edellytti tässä, että ryhdytään osallistuvaan asemakaavan muutokseen, jossa Kassatalon näkökannat otetaan huomioon. Asemakaavan muutoksen luonnoksesta ja asemakaavan muutoksen ehdotuksesta Kassatalo on jättänyt mielipiteensä ja muistutuksensa, jotka selviävät tämän hallintovalituksen liitteistä.
- 7.) Poiketen viranhaltijapäätöksen ja asemakaavan muutoksen perusteluissa esitetystä näkökannasta, Kassatalo Oy katsoo, että asemakaavan selostuksessa esitetty päätelmä kaavamuutoksen luokittelusta vähäiseksi on virheellinen.

Naapurina olevasta Kassatalosta katsottuna Mannilantien takana ja Kassataloa vasten, asemakaavan ehdotuksen muutoksessa, voimassaolevan asemakaavan rakennusalan korkeusmerkinnän muutos kerrosluvusta III kerroslukuun XV on merkittävä ja vielä merkittävämpi se on todellisen kattokorkeuden nousemisena n. 42 metriä nyt voimassa olevan asemakaavan sallimaa katon korkeutta ylemmäs. Kassatalo Oy katsoo, että voimassa olevan asemakaavan on annettava luottamuksensuojaa siihen, että nykyinen viihtyisä ympäristö ja näkymän avaruus kassatalosta lounaaisuuntaan tulee säilyttää. Kassatalo huomauttaa samalla, että asemakaavan muutoksella esitetyllä rakentamisen sijoittelulla ympäristöä ei paranneta, vaan sitä oleellisesti viihtyisyydeltään huononnetaan, tämä on alueidenkäyttölain viihtyvyyttä painottavien periaatteiden vastaista, eikä tällainen menettely voi olla asemakaavoituksen lähtökohtainen tavoite tai peruste.

- 8.) Asemakaavoituksen vaikutukset ovat pitkäaikaisia, eikä muutoksien perusteena voi olla pelkästään rakennuskustannuksien tai asuntokaupan menekin arviointi, alueidenkäyttölaissa ei myöskään viitata rakennusalan suhdanteiden vaihteluun. Rakentamiseen väliaikaisesti liittyvä kysynnän heilahtelu ei ole peruste tehdä kaavoituksellisia ratkaisuja, joissa rakentamishankkeeseen ryhtyvän taloudellinen menestys on ratkaisun perusteena. Alueidenkäyttölain mukaisesti asuin ympäristön suunnittelun tavoitteena tulee olla ylevämmät perusteet mm. ympäristön viihtyisyyden säilyttämiseksi ja edistämiseksi. Kassatalo Oy on asemakaavamuutoksen luonnoksen ja ehdotuksen suunnitteluvaiheissa pyytänyt, että kaavahankkeen naapurusto otetaan mukaan osallisiksi hankkeen suunnitteluun. Käytännössä tällaista vuorovaikutusta ei asemakaavan muutoksen laatimisessa ole toteutettu.

- 9.) Järvenpään Kassatalo Oy haluaa painottaa, että asemakaavan muutoksen ehdotuksessa tulee turvata omistamansa naapurikiinteistön elinympäristön olosuhteet niitä heikentämättä. Alueidenkäyttölain (132/1999) säädetyn mukaisesti asemakaavaa laadittaessa tavoitteena on oltava järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle ja edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa.

Alueidenkäyttölain 54§:n 2 mom. mukaisesti asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle (...) ja viihtyisälle elinympäristölle, eikä asemakaavalla saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Mikäli asemakaava ei täytä viihtyvyyden edellytyksiä, on se katsottava lain vastaiseksi. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

- 10.) Alueidenkäyttölain 58§:n mukaisesti asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Kunnioittavasti, 20.11.2025

Järvenpään Kassatalo Oy

Liitteet:

- Järvenpään kaupunginvaltuuston päätösote 11.11.2019
- Toteuttamissopimus Järvenpään kaupunki ja YIT Suomi Oy
- Toteuttamissopimuksen liite 1 toteutussuunnitelma 21.10.2019
- Toteuttamissopimuksen liite 2 kaupunkikirjaluonnos (ei päivätty / liitteenä 11.11.2019)
- Poikkeamisluvan lähetekirje ja suunnitelmat 19.11.2024
- Kassatalo Oy:n lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta 17.6.2025
- Kassatalo Oy:n muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta 22.9.2025
- Päätösote Kaupunkikehityslautakunta §80, 28.10.2025