

Helsingin hallinto-oikeudelle

ASIA: Valitus asemakaavan muutosta koskevassa asiassa

VALITUKSEN ALAINEN PÄÄTÖS

Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025, § 97 asemakaavan muutos koskien Järvenpään kaupungin 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 605 sijaitsevaa tonttia nro 10.

Tieto päätöksestä on toimitettu As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 hallituksen puheenjohtajalle sähköpostilla 21.11.2025 (kts liite no1)

VALITTAJA JA VALITTAJAN POSTIOSOITE

As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 (y-tunnus 2150433-9)
C/o Hallituksen puheenjohtaja



VAATIMUS

Vaadimme, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa kokonaisuudessaan Järvenpään kaupunginvaltuuston 13.11.2025, §97 hyväksymän päätöksen kaavamuutoksesta koskien 6. Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 605 tonttia 10, joka tunnetaan myös nimellä Kartanontie 7 ja asia palautetaan kaupungin-valtuuston uudelleen käsiteltäväksi.

PERUSTEET

As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 hallitus on aikaisemmin lausunut ko. kaavaehdotuksesta Järvenpään kaupungille 2.1.2025(liite 3) sekä toimittanut Järvenpään kaupungille muistutuksen 26.5.2025 (liite4) silloin As Oy:n tiedossa olevien perusteiden pohjalta.

Ko. esityksien jälkeen hankkeesta on As Oy:lle toimitettu lisätietoja, joiden pohjalta As Oy esittää ko. kaavaehdotuksen hylkäämistä jäljempänä mainituilla perusteilla

Perustelussaan Järvenpään kaupunginvaltuusto käyttää Järvenpään kaupunkikehityslautakunnan tekstiä Kartanontie 7 kiinteistön omistajan toiveesta, että asemakaavaan tarkoituksena on mahdollistaa tontille nykyisen nelikerroksisen asunkerrostalon lisäksi kuusikerroksisen asuntalon rakentamisen (Liitteen 2 sivu 3).

Lisäperustelussa mainitaan, että tontin rakentamisen tehostaminen noudattaisi yleiskaavana 2040 tavoitetta kerrostalovaltaisen asunto-alueiden tiivistämistä asemaseutujen läheisyydessä.

Yhden tontin rakennusoikeuden lisäys korttelissa, jonka tehokkuusluvun muutos on 0,54:stä 1,3:een ei ole tiivistämistä, vaan muiden ko. korttelissa toimivien asuntoyhtiöiden asukkaiden häiriöksi ja arvon alentamiseksi.

Liiallinen yhden kiinteistön ahneus ei ole hyvästä kaupungin toimivuuden ja asukkaiden viihtyvyyden kannalta.

Ehdotuksessa esitetään, että annetaan oikeus rakentaa 6- kerroksinen lisäasuinrakennus, jossa on 42 huoneistoa rakennusoikeudeltaan 2800m² kaava-alueelle tontille 10.

Nykyisessä kaavassa sallitaan ko. korttelissa ainoastaan 4-kerroksiset asuinrakennukset rakennusoikeudeltaan 1000m²:stä 2000m²:iin. (kts liite 5).

31.3.2024 kaavaehdotusvaiheessa ilmoitetaan virheellisesti, että ko. tontin 10 ympärillä olevat rakennukset ovat 3-5 kerroksisia. (Liite 6)

Kaikki ko. korttelissa ovat 4 kerroksisia lukuun ottamatta Kartanontie 9 kiinteistöä, joka on kolmekerroksinen. Voimassa olevan kaavan mukaan ko. korttelinen enin kerrosluku on 4- kerrosta

Ko. kaavaehdotus tulee lisäämään arvioiden mukaan Kartanontien liikennettä vähintäänkin 50% vuoteen 2040 mennessä Järvenpään kaupungin esittämien lukujen perusteella.

Ko. lisäys on merkittävä määrä, joka tulee huomioida liikennesuunnitelmissa rajoittamalla katujen varsien pysäköintiä.

31.3.2024 selostus, kaavaehdotusvaiheessa todetaan Kartanontien rakennusten sijainti keskustan välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. (liite 7)

Joukkoliikenteen toimiuutta tulee arvioida kokonaisuutena eli junaliikenteen lisäksi tulee huomioida Järvenpään paikallisliikenne, joka ei toimi asemalle tai asemalta Kartanontie 7 kiinteistöön, joka etäisyys on 750m tai Järvenpään keskustassa olevaan Prismaan.

Priman etäisyys on Kartanontieltä 1,6km

Ko. esityksessä ei ole ollenkaan käsitelty, mistä ko. uudisrakennukseen tulevat asukkaat muuttavat ja heidän tarve yksityisautoiluun.

Pysäköinti on ratkaisevassa asemassa uudisrakennuksen käyttöasteen saavuttamisessa, sillä paikka on otollinen kohde työpaikkaliikenteelle esim. Helsingistä.

31.3.2024 kaavaehdotusvaiheessa todetaan, että kiinteistön autopaikojen määrä lisääntyy yhdeksällä paikalla, eli esitetystä uudisrakennuksesta saa autopaikan 9 huoneistoa.

Ilman paikkaa jäisi 33 huoneistoa.

Lisäksi on huomioitava, että esitetyille autopaikoille on varattu paikka sisääntulon oikealle puolelle muuntamorakennukselle.

Ko. muuntamorakennusta ei ole huomioitu käsityksemme mukaan vähennyksenä autopaikoissa.

Nykyiset autopaikat ovat seurantamme mukaan pääasiassa täynnä ja viikonloppuisin nykyisinkin leikkialueellakin on havaittu pysäköintiä tievarsien lisäksi. Lisäksi Kartanontie 7 asukkaiden vieraat ovat jopa ajoittain pysäköineet kiinteistömme vieraspaikoille.

Samassa aikaisemmin todetussa kaavaehdotuksessa todetaan, että Kartanontieellä ei ole tarkoitus toteuttaa rajoituksia. (liite 7)
 Kuitenkin ehdotuksessa todetaan, että mikäli tarvetta esiintyy, niin Kartanontien kohdalla voidaan kuitenkin toteuttaa rajoituksia.
 Lausunnon mukaan kaavoittaja ei itsekään usko tontin autopaikkojen riittävän esitetyn kaavaehdotuksen mukaan,

Saamassamme tarkennetussa pihasuunnitelmassa on esitetty vanhan rakennuksen sisäänkäyntien väliin 70AP.
 Mitä tämä merkintä tarkoittaa. (kts liite 8)

Tarkennetussa pihasuunnitelmassa ei ole myöskään esitetty kiinteistöjen pelastustietä eikä lumen kasaupaikkoja.
 Mielestäni suunnitelma näiltä osin on puutteellinen vai onko tarkoitus käyttää esitetyn uuden rakennuksen pohjoisen ja itäisen osan mahdollisissa henkilöpelastustoimissa henkilönostimien sijoittelussa naapurien kiinteistöjen aluetta.

Minulle toimitetussa piha-aleen suunnitelmassa ei ole myöskään esitetty kaavaehdotuksen Kartanontie 7 tonttijakoa, joka on ratkaiseva asia arvioitaessa esim. autopaikkojen sijoittelua eri tonttien osalta.

YHTEENVETO

Edellä mainittujen perusteiden mukaan alueelle ei tule hyväksyä esitettyä kaavamuutosta eikä sijoittaa 6-kerroksista asuinrakennusta Kartanontie 7 tontille voimassa olevan kaavan vastaisena.

Järvenpään kaupunki ja kiinteistön omistaja voivat kuitenkin selvittää tarvittaessa mahdollisuutta 4-kerroksisen asuinrakennuksen sijoittamista Kartanontie 7 kiinteistölle nykyisen voimassa oleva kaavan perusteella 4-kerroksisena ratkaisuna.

Selvityksessä on kuitenkin huomioitava lisärakentamisen aiheuttamat haitat Pöytäalhontie 76 kiinteistölle läpikulkuliikenteen lisääntymiseen aitaamalla Kartanontie 7 kiinteistö jo rakennusvaiheen aloituksessa pohjoissivun ja itäsivun osalta.

Ratkaisulla estettään nykyinen ja tuleva läpikulkuliikenne kiinteistömme kautta sekä mahdollisen uuden kaavamuutoksen **hyöty ja haitat** jäävät kaavamuutoksen hakijalle eikä muille ko. korttelin kiinteistöille. Tietysti pelastustielle ja lumen kasauspaikeille on löydettävä Kartanontie 7 kiinteistöllä hyväksyttävä ratkaisu.

Ko. 4-kerroksisella asuinrakennuksella voidaan löytää myös autopaikkojen riittävyyteen kohtuullinen ratkaisu.

Järvenpäässä 4.12.2025

As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 hallituksen valtuuttamana

- LIITTEET:
- Liite 1. Tiedoksianto kaupunginvaltuuston päätöksestä § 97
 - Liite 2. Ote pöytäkirjasta
 - Liite 3. Esitys asemakaavan muutoksesta
 - Liite 4. Muistutus asemakaavaehdotuksesta
 - Liite 5. Voimassa oleva asemakaava AK19
 - Liite 6. Korttelissa olevat nykyisten rakennustenkorkeus
 - Liite 7. Kaavaehdotusvaiheessa esitetty liikennejärjestely
 - Liite 8. Tarkennetun piha-alueen suunnitelman havinnot
 - Liite 9. Ote As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 hallituksen kokouspöytäkirjasta 8/2025

Jakelu Tiedoksi: Järvenpään kaupunginvaltuusto 13.11.2025 § 97

Lähettiläs kirjaamo@jarvenpaa.fi <kirjaamo@jarvenpaa.fi>

Päivämäärä pe 21.11.2025 12.35

 2 liitettä (2 Mt)

Pöytäkirjan ote-Kaupunginvaltuusto - 13.11.2025, klo 1600.pdf; Asemakaavakartta, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025.pdf;

Hei, tiedoksi Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös § 97 Asemakaavan muutos / Kartanontie 7.

Liite 2 ei valitettavasti mahtunut tähän lähetykseen suuren tiedostokokonsa vuoksi, mutta se on luettavissa kaupungin verkkosivuilla osoitteessa: [https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_13112025/Asemakaavan_muutos_Kartanontie_7\(42015\)](https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_13112025/Asemakaavan_muutos_Kartanontie_7(42015))

Ystävällisesti

hallintosihteeri

Järvenpää on lähettänyt nämä asiakirjat 21.11.2025 12:34:58 asianhallintajärjestelmästä

Asian tiedot :

Tehtävä: 10.02.03.00

Otsikko: Asemakaavan muutos / Kartanontie 7

Asiatunnus: JARDno-2023-855

Valmistelija: *Jari K.*

Asiakirjan tiedot:

Otsikko: Pöytäkirjan ote-Kaupunginvaltuusto - 13.11.2025, klo 16:00

Asiakirjatyyppi: Ote

Asiakirjan päiväys: 19.11.2025 11:20:05

Otsikko: Asemakaavakartta, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025

Asiakirjatyyppi: Kartta

Asiakirjan päiväys: 08.08.2025 17:44:03



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunkikehityslautakunta, § 35, 10.04.2025

Kaupunkikehityslautakunta, § 59, 26.08.2025

Kaupunginhallitus, § 282, 22.09.2025

Kaupunginvaltuusto, § 97, 13.11.2025

§ 97

Asemakaavan muutos / Kartanontie 7

JARDno-2023-855

Kaupunkikehityslautakunta, 10.04.2025, § 35

Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, Kartanontie 7, kaavaehd päätös 31.3.2025
- 2 Asemakaavaselostus ja liitteet 1-5, Kartanontie 7, kaavaehd päätös, 31.3.2025

Oheismateriaali

- 1 Liite 3, Kartanontie 7, maankäytön viitesuunnitelmat, kaavaehd päätös, 31.3.2025
- 2 Liite 6, Kartanontie 7, hulevesiselvitys ja hallintasuunnitelma, kaavaehd päätös, 31.3.2025
- 3 Liite 7, Kartanontie 7, rakennettavuusselvitys, kaavaehd päätös, 31.3.2025
- 4 Liite 8, Kartanontie 7, varjoanalyysi, kaavaehd päätös 31.3.2025

Valmistelija

Perustelut

Hallintosäntö 22 §, Kaupunkikehityslautakunnan toimivalta

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on tutkia täydennysrakentamisen mahdollisuutta Pöytäalhon eli 6. kaupunginosan korttelin 186-6-605 tontilla 10. Asemakaavan muutos on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta ja se tukeutuu kaupungin tavoitteisiin kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämisestä asemanseutujen läheisyydessä. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa tontille nykyisen nelikerroksisen asuinkerrostalon lisäksi kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Asemakaavan muutoksessa samalla huomioidaan täydennysrakentamisen vaikutukset tontin pysäköintimääriin ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijaintiin. Tontin rakennusoikeus on 2000 kerrosneliömetriä ja se on kokonaisuudessaan käytetty. Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4800 kerrosneliömetriä.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Aloite on sisällynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitus suunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä Kartanontie 7. Asemakaava-aloite on ollut mukana vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitus suunnitelmassa (Kh 15.1.2024 § 3). Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 4.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 11.12.2024 lähtien ja OASin yhteydessä oli nähtävillä asemakaavan muutosluonnos.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, sekä asemakaavan muutosluonnoksesta vastaanotettiin määräaikaan 9.1.2025 mennessä kaksi lausuntoa ja yhden mielipiteen. Lausuntojen ja mielipiteen lyhennelmät ja vastineet löytyvät asemakaavaselvityksen liitteestä 4.

Kaavaratkaisuun tehtiin palautteen ja asemakaavamuutosta hakeneen tahon kanssa käytyjen keskustelujen perusteella tarkennuksia. Asemakaavaan osoitettiin ohjeellisenä tilavaraukset muuntamolle ja maanlaiselle johdolle.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos koostuu yksittäisestä tontista. Asemakaavan muutos päivittää kiinteistön asuinkerrostalojen korttelialueen merkinnästä AK-19 merkintään AK-70, ja osoittaa korttelialueen sisäpihalle uuden rakennusalan 2800 kerrosneliön rakennusoikeudella. Rakennusalojen yhteyteen on esitetty ulokkeille alueenosat. Asemakaavan muutos osoittaa piha-alueelle auton säilytyspaikan rakennusalan, johon saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä. Ohjeelliset tilavaraukset voivat tarkentua ja toteutua erillisten suunnitelmien mukaan rakennuslupavaiheessa.

MA

Ehdotus

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. asettaa (kiinteistöä 186-6-605-10 koskevan) Kartanontie 7 nimisen asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäväksi AKL 65 § ja MRA 27 mukaisesti ja,
2. pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä, Järvenpään Vesi, Järvenpää-Seura ry, Tuusulanjärven Lämpö Oy, Caruna Oy, Auris Energia Oy, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, DNA Finland Oy, FNE Finland Oy, Valokuitunen Oy, Global Connect Oy, Täyskuitu Etelä-Suomi Oy ja Nivos Oy

Kokouskäsittely

Kaavoitusjohtaja selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.



Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025
- 2 Asemakaavaselostus liitteineen, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025

Perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista Pöytäalhon eli 6. kaupunginosan korttelin 186-6-605 tontilla 10. Asemakaavan muutos on tehty kiinteistönomistajan aloitteesta. Tontin rakennusoikeus on 2000 kerrosneliömetriä ja se on kokonaisuudessaan käytetty. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa tontille nykyisen nelikerroksisen asuinkerrostalon lisäksi kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Tontin rakentamisen tehostaminen noudattaa yleiskaavan 2040 tavoitetta kerrostalovaltaisten asuntoalueiden tiivistämisestä asemanseutujen läheisyydessä. Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4800 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutoksessa samalla huomioidaan täydennysrakentamisen vaikutukset tontin pysäköintimääriin ja piha-alueen oleskelutoimintojen sijaintiin.

Asemakaavaprosessin vaiheet ja vuorovaikutus

Aloite on sisältynyt vuosien 2023 ja 2024 kaavoitus suunnitelmaan ja -katsaukseen (KH 16.1.2023 § 7, Kh 15.1.2024 § 3) nimellä Kartanontie 7. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 4.12.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 11.12.2024 lähtien ja OASin yhteydessä oli nähtävillä asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutosehdotuksesta vastaanotettiin määräaikaan 30.5.2025 mennessä yksi muistutus. Muistutuksen lyhennelmä ja vastine löytyvät asemakaavaselostuksen liitteestä 4. Muistutuksen vastinetta varten Järvenpään kaupunki teki auringonvalotarkastelun maankäytön viitesuunnitelmasta tarkentamaan ehdotusta varten tehtyä varjoanalyysiä. Varjoanalyysi ja auringonvalotarkastelu löytyvät selostuksen luvusta 5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liitteistä 8. ja 9. Asemakaavan muutokseen ei ole tehty muutoksia muistutuksen perusteella.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman uutta nähtävilläoloa.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutos koostuu yksittäisestä tontista. Asemakaavan muutos päivittää kiinteistön asuinkerrostalojen korttelialueen merkinnästä AK-19 merkintään AK-70, ja osoittaa korttelialueen sisäpihalle uuden rakennusalan 2800 kerrosneliön rakennusoikeudella. Rakennusalojen yhteyteen on esitetty ulokkeille alueenosat. Kartanontie 7:n tonttitehokkuusluku kasvaa lukemasta $e_t=0,54$ lukemaan $e_t=1,3$.

Asemakaavan muutos osoittaa piha-alueelle auton säilytyspaikan rakennusalan, johon



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä. Ohjeelliset tilavaraukset voivat tarkentua ja toteutua erillisten suunnitelmien mukaan rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavan tarkempi kuvaus on esitelty päätöksenteon kohteena olevissa kaava-asiakirjoissa.

Toimivalta

Hallintosääntö § 22 (KV 31.3.2025, § 19). Järvenpään kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunta antaa vastineet mahdollisiin kaavoja koskeviin muistutuksiin ja kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä.

MA

Ehdotus

Esittelijä: kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää:

1. hyväksyä Kaavoitus- ja liikenne-yksikön laatiman vastineen (kaavaselostuksen liite 4) asemakaavan muutosehdotuksesta annettuun muistutukseen, ja
2. esittää kaupunginhallitukselle, että hallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tonttia 10 koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (Kartanontie 7, asemakaavakartta ja -selostus päivätty 8.8.2025).

Kokouskäsittely

Kaavoitusjohtaja selosti asiaa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus, 22.09.2025, § 282

Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025
2 Asemakaavaselostus liitteineen, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2025 §59

MA

Ehdotus

Esittelijä: kaupunginjohtaja



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto päättää hyväksyä 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tonttia 10 koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (Kartanontie 7, asemakaavakartta ja -selostus päivätty 8.8.2025).

Päätös on ehdollinen siten, että maankäyttösopimus on allekirjoitettu ja maankäyttösopimuksen hyväksymistä tarkoittava päätös on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto, 13.11.2025, § 97

Valmistelija / lisätiedot:

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025
- 2 Asemakaavaselostus liitteineen, Kartanontie 7, Kaavaehd hyväks, 8.8.2025

Kaupunginhallitus 22.9.2025 § 282

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu ja maankäyttösopimuksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 18.10.2025.

Ehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 186-6-605 tonttia 10 koskevan tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen (Kartanontie 7, asemakaavakartta ja -selostus päivätty 8.8.2025).

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

kaavoitusjohtaja, arkkitehti, asemakaavapäällikkö, projektisihteeri ja muut asianosaiset, ely-keskus



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§97

Kunnallisvalitusohje

VALITUSOSOITUS

Valitusoikeus ja valituksen perusteet

Kunnallisvalituksen kaavan hyväksymispäätökseen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Lisäksi valitusoikeus on elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa ja rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia.

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun päätöksen sisältävä pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.



Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

1. päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
2. selvitys pöytäkirjan nähtävillepanopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valituksen voi toimittaa hallinto-oikeuteen henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse tai sähköisesti. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Puhelin 029 56 42000

Faksi 029 56 42079

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy <https://oikeus.fi/tuomioistuimet/fi/index/asiointijulkisuus/maksut/oikeudenkayntimaksuthallinto-oikeudessa.html>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Järvenpään kaupunki / kirjaamo

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Puh. vaihde: (09) 27 191

Kirjaamo on avoinna ma-to klo 9.00-15.00 ja pe klo 9.00-13.00.

As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76

2.1.2025

Pöytäalhontie 76 A13
04430 Järvenpää

Järvenpään Kaupunki
Järvenpää-info
PL41
04401 Järvenpää
info@jarvenpaa.fi

ESITYS ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA KARTANONTIE 7 JÄRVENPÄÄ
JARDno-2023-855, kaavatunnus 060065

Olemme tarkastelleet esitystänne ko kaavamuutoksesta ja toteamme ko esityksestä seuraavaa.

1. Kaavamuutos esitys rikkoo ko. kiinteistön lapsiystävällisen ratkaisun, jossa lapset voivat nauttia väljästä ja turvallisesta piha-alueesta.
2. Ko. kaavaesityksessä kaikille huoneistoille ei osoiteta autopaikkaa.
Moni alueen työssä käyvien henkilöiden työpaikka sijaitseen kuntarajojen ulkopuolella moottoritien varrella ja ko. henkilöt tarvitsevat autoa ja autopaikkaa työmatkaliikenteeseen.
3. Ko. tiivis rakentaminen lisää tulvimisen riskiä Kartanontien ja Keskitähtäntien alueelle.
Ko. alue on jo aikaisemminkin ollut helposti tulvivaa aluetta ja esityksen mukaan ko. rakentamisalueelta hulevedet johdetaan ko. riskialueelle.
Nykyinen rakennuskohteeksi aiottu alue toimii parhaiten hulevesien viivyttämisalueena.
4. Kartanontie 7 jolle nykyinen sallittu kerroskorkeus on neljä kerrosta kuten useimmilla lähialueen kiinteistöillä.
Ko. esitys on kuusikerroksisesta vuokratalosta johtaa liian tiiviiseen rakennuskantaan.
5. Ko. tiivis rakentaminen lisää Pöytäalhon alueelle häiriöitä mm läpikulkuna muiden kiinteistöjen osalta ja johtaa todennäköisesti myös kiinteistöllemme aiheutuvien ilkvallan lisääntymiseen.
Pöytäalhontie 76 osalta Kartanontie 7 osalta korjaamaton rikkoutunut aita (kts valokuva) mahdollistaa jatkuvan läpikulun laajalta alueelta tonttimme kautta Kartanontie 9 sijaitsevaan K-markettiin ja vastapäätä kiinteistöämme olevaan Pöytäalhontie 97 kiinteistöön. Nykyiset kieltomerkit kiinteistöllämme eivät tahdo toimia ja asukasmäärän kasvaessa vielä vähemmän.
6. Kuusi kerroksinen rakennus lähellä kiinteistömme rajaa haittaa aurinkoisen piha-alueemme hyödyntämistä ja mikäli päädymme keskustelumme pohjalta aurinkopaneelien asentamiseen katolle laskee hankkeen hyöty oleellisesti.
7. Mikäli hanke etenee vastuksestamme huolimatta tulee lähialueen kävely sekä pyöräliikenteen reitit suunnitella uudestaan tai läpikulkemisen rajoittamiseksi Kartanontie 7 kiinteistö tulee aidata, sillä alueen muiden kiinteistöjen liikenne ei voi perustua toisien kiinteistöjen alueen hyödyntämiseen.

Kunnioittavasti
As Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 hallitus

Toimeksi saaneena

line 4

As Oy Järvenpään Pöytäalontie 76

26.5.2025

Järvenpään Kaupunki

Järvenpää-info

PL41

04401 Järvenpää

info@jarvenpaa.fi

MUISTUTUS ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA KARTANONTIE 7 JÄRVENPÄÄ

JARDno-2023-855, kaavatunnus 060065

Ilmoitamme kohteliaasti otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa 14.5.2025 käymämme keskustelun ja 2.1.2025 lähettämämme kirjeen lisäksi

1. Kartanontie 7 esitetty kerrosluku 6.

Mielestämme kuusi kerroksinen rakennus nykyisen rakennuskannan (4kerrosta) keskeille on alueelle asuntoihin sijoittaneiden ja muuttaneiden henkilöiden asumisen viihtyvyyttä häiritsevä hanke.

2. Kuusi kerroksinen rakennus lähellä kiinteistömme rajaa (4m rajasta, mutta parvekkeiden kohdalla ulkoreunasta ainoastaan 2m) häiritsee aurinkoisen piha-alueemme hyödyntämistä ja estää kiinteistömme alempien huoneistojen auringon energian hyödyntämistä varsinkin kevätalven aikana parvekkeiden ja ikkunoiden kautta lisäten yhtiömme energian kulusta.

Liitteenä pari valokuvaa 11.5.2025 n klo 11.00 pihan varjostamisesta muutaman puun vaikutuksesta, jotka vastaavat esitettyä uuden rakennuksen korkeutta ja paikkaa, mutta leveydeltään tietysti vain murto-osa esitetyn rakennuksen leveydestä

Lisäksi kaavailemamme aurinkopaneelien asentaminen katolle laskee hankkeen hyötyä ja takasinmaksuaikaa oleellisesti kevättalven osalta ko. esitetyn rakennushankkeen johdosta.

3. Mahdollisten haittojen pienentäminen

14.5.2025 muutosehdotuksen nähtävillä olevassa keskustelussa esitin ajatuksen jonkinasteisen kompromissin mahdollisuudesta As Oy Järvenpään Pöytäalontie 76 kiinteistölle ja asukkaille aiheutettujen haittojen pienentämiseksi sekä mahdollisten pitkälisten valitusprosessien välttämiseksi.

Esitin harkittavaksi rakennuksen kerrosluku kaavaehdotuksessa laskettaisiin viiteen, rakennusta siirrettäisiin 3-5 m kauemmaksi rajastamme ja aikaisemmin rakennetun rakennuksen ja uuden rakennuksen välisää kavennettaisiin 2-3 m sekä pohjoispuolen asuntojen parvekkeet sijoitetaan itäpuolelle tai länsipuolelle, jotka huoneistopiirustuksien mukaan on täysin mahdollista.

Kunnioittavasti

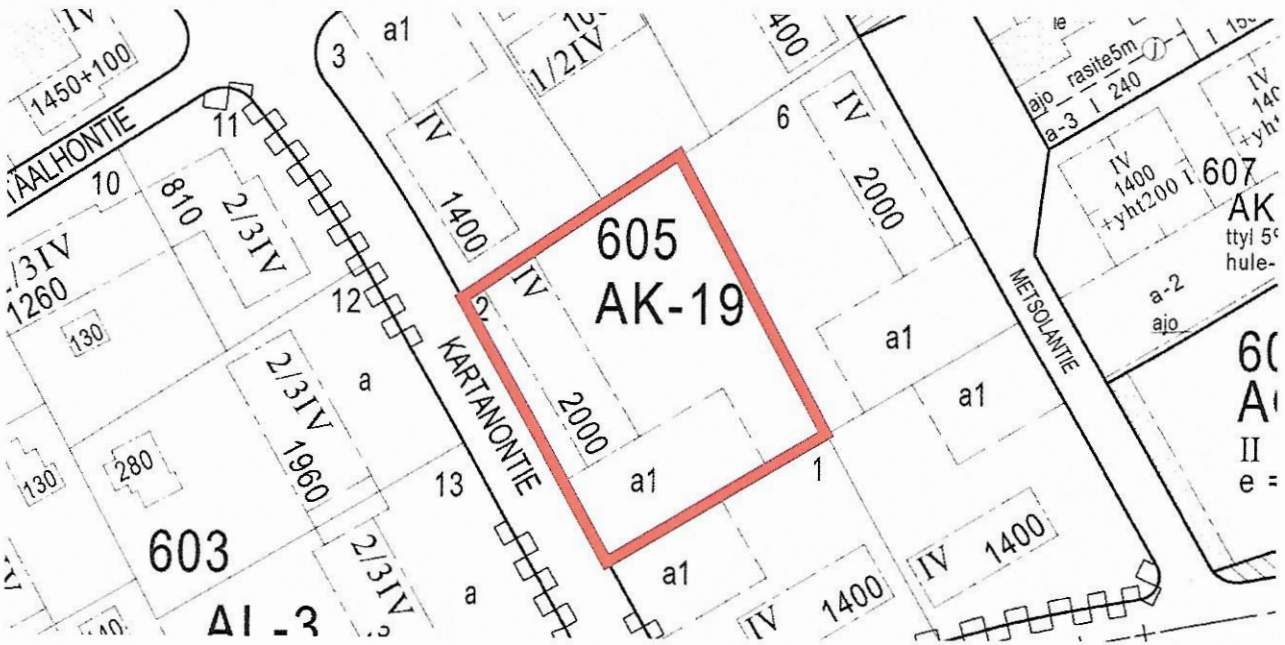
✓ As Oy Järvenpään Pöytäalontie 76 hallitus

Toimeksi saaneena

Liitteet: 2kpl valokuvaa kiinteistömme puolelta kohti Kartanontie 7 rajaa

Ote hallituksen kokouspöytäkirjasta 17.5.2025

Voimassa oleva asemakaava



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (karttapalvelu 11/2024). Asemakaavan muutosalue on rajattu punaisella.

Asemakaavan muutosalueella voimassa oleva asemakaava (5/9) on vahvistettu 3.8.1977.

Voimassa olevassa asemakaavakartassa alue on merkitty **asuntokerrostalojen korttelialueeksi** (AK-19), asemakaavamääräyksellä:

"Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % liike-, myymälä-, työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Korttelialueella saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden, rakennusalan ja kerrosluvun estämättä käyttää asukkaiden taloustiloiksi, lasten päivähoitotiloiksi, kerhohuoneiksi tai vastaaviin palvelutarkoituksiin olemassa olevia rakennuksia ja sille rakentaa uusia tiloja kerrosaltaan enintään 25 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Korttelin sisällä olevia tontin rajoja autojen säilytyspaikkoja lukuun ottamatta ei saa aidata. Autopaikkoja on varattava vähintään yksi autopaikka 80 kerrosneliömetriä kohti."

Asuntokerrostalojen korttelialueelle saa rakentaa kerrostalon, jonka rakennusoikeus on 2000 m² ja enimmäiskerros-luku IV.

Asemakaavakartassa on merkitty autosäilytyspaikkojen ohjeellinen rakennusala (a-1), asemakaavamääräyksellä:

"Rakennusosalalle saa sijoittaa autosuojia ja -katoksia, joita ei lasketa kuuluvaksi kerrosalaan. Autosäilytyspaikkojen rakennusalat tulee reunustaa puu- tai pensasistutuksin."

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Järvenpään väestömäärä on kasvanut viidessä vuodessa noin 8,9 % ja yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut noin 0,5 % vuosittain. Pöytäalhon kaupunginosan väkiluku oli vuonna 2024 noin 4500, joista alle 20-vuotiaita on noin 730, 20–64-vuotiaita noin 2280 ja yli 64-vuotiaita noin 1490. (Järvenpään kaupungin väestösuunnite 2024 (MDI).)

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Asemakaavan muutosalueen tontilla sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistunut elementtirakenteinen kerrostalo, jossa on noin 30 asuntoa. Asemakaava-alueen asuminen on yhtiömuotoista kerrostaloasumista.

Muutosalueen tonttia ympäröivät rakennukset ovat asuinkerrostaloja ja vaihtelevat kolmen ja viiden kerroksen välillä. Kivijalkakerroksissa on vaihtelevasti liike-, varasto- ja autotallitiloja.

Kartanontien alue ei ole kaupunkikuvallisesti yhtä keskeinen kuin esimerkiksi läheinen keskusta-alue. Suunnittelualueen tiiviissä ympäristössä asuu kuitenkin paljon ihmisiä ja siksi viihtyisä ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuinympäristö on tärkeä asukkaiden hyvinvoinnin ja alueen vetovoiman kannalta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kiinteistöllä ei ole liiketiloja.

Viereisellä tontilla on elintarvikekauppa. Keskusta-alueen palvelut ovat noin puolen kilometrin päässä ja noin samalla etäisyydellä on Järvenpään K-citymarket. Kinnarin koulu, joka on yli 800 oppilaan yhtenäiskoulu 1.–9. luokille, sijaitsee noin 300 metrin päässä. Kinnarin päiväkotia on noin 60 metrin päässä. Sosiaali- ja terveyskeskus pysäköintitaloineen on noin 650 metrin päässä.

Asemakaavan suunnittelualue ei ole Järvenpäässä liikkumisen tai kaupankäynnin kannalta keskeinen eikä sen välittömässä läheisyydessä ole tunnistettua arvokasta kulttuuriperintöä.

on jo nykyisellään heikko. Asemakaavan muutoksen viherkertoimen tavoite on 0,70 ja alustavan pihasuunnitelman viherkerroin on arviolta 0,71.

5.6.3 Vaikutukset liikenteeseen

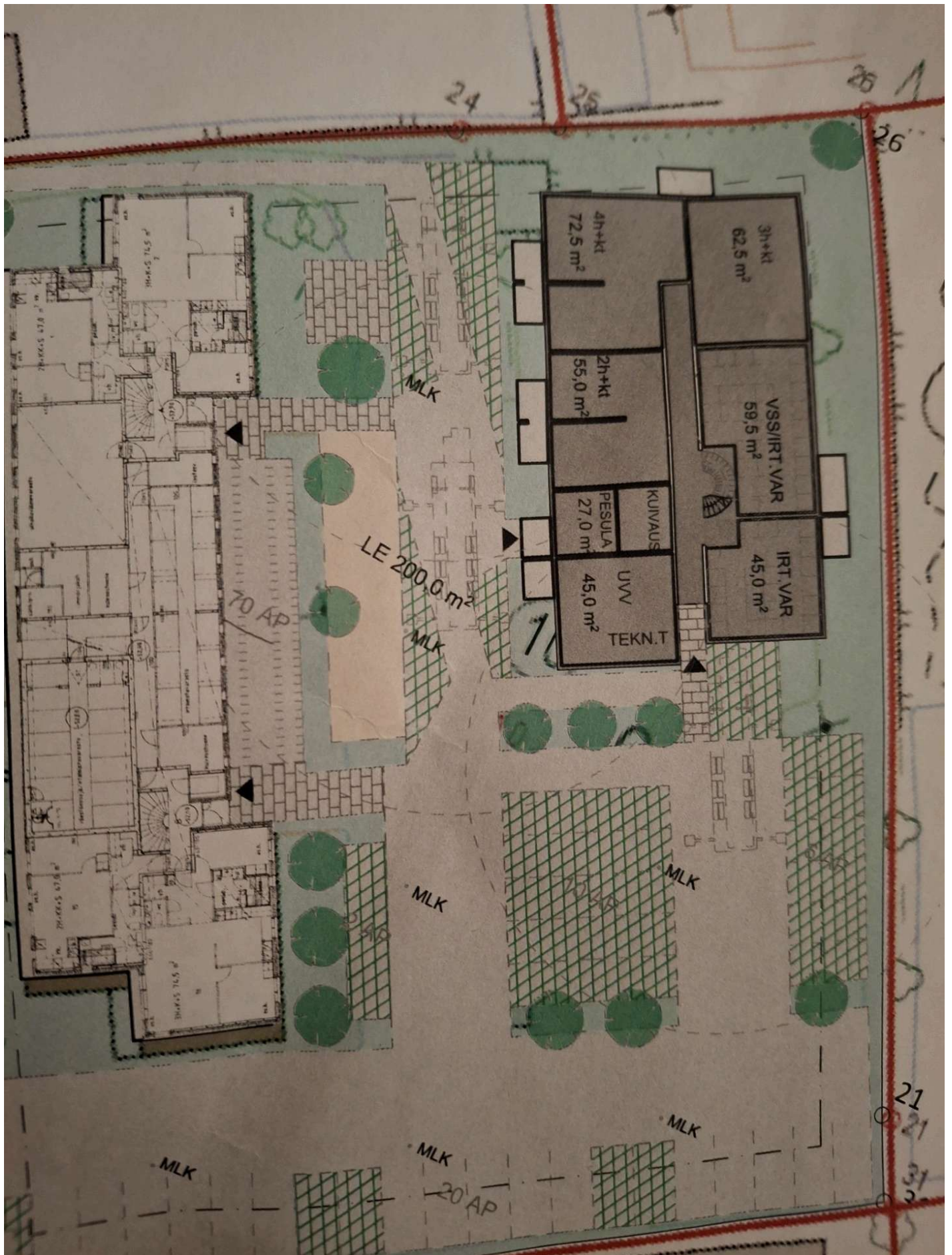
Asemakaavassa suunniteltu täydennysrakentaminen ei vaikuta huomattavissa määrin alueen liikennemääriin, eikä täten aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Liikenteen toimivuuteen tai turvallisuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Kartanontie 7 maankäytön muutosten takia. Rakennusten sijainti keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia arjen liikkumisessa. Asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen kehitysmahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutoksen myötä tontille tulee 9 autopaikkaa lisää, joten tontin autopaikkojen määrä on tulevaisuudessa yhteensä 38 autopaikkaa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei toteuteta muutoksia Kartanontien varren pysäköintirajoituksiin. Mikäli tarve pysäköinnin rajoittamiselle tulevaisuudessa ilmenee, tullaan asia ratkaisemaan erillisellä liikennemerkkipäätöksellä tai katusuunnitelman laadinnan yhteydessä.

5.6.4 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Täydennysrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, mutta päästöjen kokonaismäärää pienentää rakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin ja kaupunkirakenteeseen. Asuinkerrostalojen korttelialueen määräys mahdollistaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Täydennysrakentamisen sijainti hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja keskusta-alueen läheisyydessä voi pienentää liikennepäästöjen määrää, kun uusilla asukkailla on vähemmän tarvetta yksityisautoilulle päivittäisiä tarpeita varten. Asemakaavan muutos mahdollistaa vähennyksen pysäköintimitoituksesta, kun tontin täydennysrakentaminen on vuokra-



OTE HALLITUKSEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJASTA 8/2025

As Oy Järvenpään Pöytäalhotie 76

8/2025

Aika 3.12.2025 klo 16.00
Paikka Pöytäalhotie 76 A13 04430 Järvenpää
Läsnä Hallituksen puheenjohtaja

1. Kokouksen avaus

avasi kokouksen.

2. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

3. Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025 § 97

Tarkasteltiin ko. päätöstä ja päätöksestä aiheutuvia haittoja As Oy Järvenpään Pöytäalhotie 76 kiinteistölle ja kiinteistön asukkaille sekä osakkaille.
Hyväksyttiin liitteenä oleva hallituksen puheenjohtajan laatima luonnos valituksesta Helsingin hallinto-oikeudelle ja valtuutettiin puheenjohtaja allekirjoittamaan valitus ja toimittamaan ko. valitus Helsingin hallinto-oikeudelle liitteineen.

4. Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.50

Otteen oikeaksi todistavat.

Liitteet: Jäljennös hovioikeudelle toimitettavasta valituksesta