



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Järvenpään kaupungin lausunto kunnallisvalitukseen asiassa 7/03.04.04.04.16/2025

Päätös johon valitus kohdistuu:

Kaupunginvaltuuston päätös 9.12.2024, § 86 asiassa ”Asemakaavan muutos, Stenbacka ja Tanhumäenpolku”

VALITTAJAT

Kaksi asukasta Järvenpään kaupungista

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus
c/o kaavoitusjohtaja Hannele Selin
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Vaihde puh. (09) 27 191
Kirjaamo puh. 040 315 2342
kirjaamo@jarvenpaa.fi

LAUSUNTO

Valituksen kohteena oleva päätös ja valittajan esittämät vaatimukset

Valittaja on toimittanut Helsingin hallinto-oikeudelle 31.12.2024 päivätyn kunnallisvalituksen Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa 9.12.2024, § 86 tekemästä päätöksestä hyväksyä asemakaava ”Asemakaavan muutos, Stenbacka ja Tanhumäenpolku, JARDno-2022-45, kaavatunnus 040019”.

Vaatimuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:

Valituksenalainen Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös on kumottava.



Perusteina edellä mainituille vaatimuksille valittaja on esittänyt tiivistettynä seuraavaa:

- i) *Kaava toteutuessaan johtaa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä "MRL", 1.1.2025 lukien Alueidenkäyttölaki) 13 a luvun vastaiseen tosiasialliseen tilanteeseen,*
- ii) *Kaavamuuoksessa ei ole riittävästi otettu huomioon MRL 5 §:n mukaisia yleistavoitteita (erityisesti 5 §:n 2 momentin kohtien 1,4,5,6,7 ja 11:ien tavoitteita),*
- iii) *Kaavamuuoksessa ei ole otettu huomioon MRL 54.2 § mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia,*
- iv) *Kaavavalmistelun yhteydessä annettua asukkaiden palautetta ei ole otettu huomioon ja kaavamuuoksen vaikutukset on esitetty osallisille ja kuntalaisille merkittävästi eri tavoin kuin muutokset, joita kaupunki tosiasiasa pyrkii toteuttamaan (MRL 62 §:n vastaisuus).*

Kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin

Asemakaavasta jätetyn valituksen keskeiset perustelut valituksen pääkohtien mukaan lyhennettyinä ja niihin annettavat vastineet:

Kaava johtaa MRL luvun 13 a vastaiseen tilanteeseen

Suunnittelualue ei ole kaupungin hulevesijärjestelmässä. Hulevesiverkoston rakentamistarve on olemassa. Valittajat esittävät, että mihinkään alueen rakentamisen edellyttämiin hulevesien tehokasta järjestelyä koskeviin toimenpiteisiin ei ole ryhdytty, että niitä ei ole ehdotettu kaavamuuoksen johdosta tehtäväksi vaan siirretty tiedoksi kaupungin toiselle organisaatioyksikölle, ja että valittajille on ilmoitettu, ettei niitä myöskään vastaisuudessa tulla tekemään. Valittajat esittävät, että hulevesiä ei voi imeyttää tonteille, koska pohjatutkimuksen mukaan alueen maapohja on huonosti vettä johtavaa eikä sovellu hulevesien imeyttämiseen. Tätä ei ole selvitetty enempää kaava-aineistossa. Ongelma tulee esiin Stenbacka-puiston alueella, kun Tanhumäentien reunassa ei ole avo-ojaa, johon hulevedet voisivat kulkea. Valittajat esittävät, että kaupungilla ei ole aikeita hulevesiohjelman ratkaisemiseksi, vaan se on kaavateknisesti siirretty tulevien tontinomistajien vastuulle edellyttämällä näiltä hulevesien viivyttämistä ja tonttikohtaista hulevesien hallintasuunnitelmaa rakennusluvan ehtona. Maaperän ominaisuuksista johtuen näillä ei kuitenkaan ole mahdollisuuksia viivyttää hulevesiä kiinteistöllä. Valittajat pitävät kaupungin valitsemaa linjaa lainvastaisena. Asemakaavamuuoksen yhteydessä ei ole hyväksytty hulevesisuunnitelmaa.

Vastine: Katujen, puistojen ja kunnallistekniikan verkostojen suunnittelu, suunnitelmien hyväksyminen, alueiden toteutus ja kunnossapito tehdään kaupungissa omana prosessinaan asemakaavaprosessin rinnalla. Kunnallistekniikan suunnittelun ja kaavoituksen prosessien liitoskohta on suunnitteluvaihe, kun asemakaavassa osoitetaan kunnallistekniikan vaatimat aluevaraukset. Hulevesiasiat ratkaistaan teknisesti katusuunnittelun



yhteydessä, mutta hyväksytty katusuunnitelma edellyttää lainvoimaista asemakaavaa. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset aluevaraukset Tanhumäenpolulla ja Kyröläntiellä eivät ole vesihuollon järjestämisen kannalta riittäviä. Valituksen kohteena olevassa asemakaavamuutoksessa nämä on sovitettu kunnallistekniikan aluetarpeisiin. MRL luvun 13 a mukainen hulevesisuunnitelma voidaan rinnastaa katu- ja puistosuunnitelmaan, mutta se voi olla laajempikin. Pienen kohteen osalta samat asiat, kuten oja, voidaan esittää katu- tai puistosuunnitelmassa. Hulevesisuunnitelman liittäminen asemakaavaan ei siten voida pitää tarkoituksenmukaisena.

Kaupunki on varautunut alueen hulevesiongelman parantamiseen alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa ja hulevesiverkoston rakentamisen vaiheistuksessa. Lähialueella on käynnissä puuttuvan hulevesiverkoston suunnittelu Tanhumäentielle, Tanhumäenpolulle ja Orvokkikadulle. Tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle Orvokkikadulle laadittava hulevesiviemärin suunnitelma on osa alueen hulevesiverkoston rakentamista.

Investointirahoituksesta päätetään vuosittain kaupunkikehityksen investointiohjelman yhteydessä ja kohteet ohjelmoidaan vuosittain rakentamishajelmassa. Valittajien esittämä näkemys, että kaupunki ei ole ryhtynyt eikä ole aikonutkaan ryhtyä toimenpiteisiin hulevesiongelman parantamiseksi, on näin ollen syytä katsoa virheelliseksi.

Asemakaava-alueen maaperä ei sovellu hulevesien imeyttämiseen, mutta viivyttämiseen se sitä vastoin soveltuu. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen ovat eri käsitteitä, ja erilaiset viivytyshankkeet voivat olla mahdollisia sielläkin, missä imeyttäminen ei onnistu. Asemakaavamääräyksiä hulevesien käsittelystä voidaan pitää välttämättöminä ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kaikissa asemakaavoissa. Tonttikohtaiset viivyttämishankkeet suunnitellaan aina rakennushankkeiden yhteydessä ja ratkaistaan rakentamisluvassa.

Toimimattomat ojat ovat saattaneet vuosien saatossa kasvaa umpeen tai joissakin tilanteissa kiinteistönomistajat ovat täyttäneet niitä. Myös ojarummut ovat voineet painua tai tukkeutua. Tanhumäentien kummallakin puolella tulisi olla katusuunnitelman mukaiset ojat, ja Stenbackapuiston kohdalla on kadun alittava rumpuputki, jolla vesiä ohjataan kadun länsipuolen ojaan. Ojien toimivuus varmistetaan kunnossapidon yhteydessä tarvittaessa perkaamalla, ei asemakaavassa. Asemakaavaan tai katusuunnitelman poikkileikkaukseen ei ole suunniteltu muutosta Tanhumäentien kohdalla.

Kun otetaan huomioon alueen kunnallistekniikan hyväksytyt suunnitelmat, tehdyt selvitykset sekä asemakaavan aluevaraukset ja kaavamääräykset, asemakaavamuutoksen ei voida katsoa olevan MRL luvun 13 a vastainen.

MRL 5 §:n mukaisia alueiden käytön suunnittelun tavoitteita ei ole otettu huomioon

Valittajat esittävät, että kaavamuutoksessa ei ole riittävästi otettu huomioon MRL 5 §:n mukaisia yleistavoitteita vuorovaikutteisesta suunnittelusta ja riittävästä vaikutusten arvioinnista eikä erityisesti 5 §:n 2 momentin kohtien 1, 4, 5, 6, 7 ja 11 tavoitteita edistää



turvallisen, terveellisen viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä, ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä, yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista, sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Valittajat esittävät erityisesti, että Tanhumäentie on liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden kannalta ongelmallinen. Kadunvarsipysäköinnin vuoksi katu on käytännössä yksikaistainen. Kevyen liikenteen väylää ei ole. Jäteautot ym. isommat ajoneuvot eivät pääse kulkemaan kadulla, kun kohtaamispaikkoja ei ole. Kaavamuutos kasvattaisi Tanhumäentien liikennemäärää noin 15 ajoneuvolla. Tämän lisäksi Tanhumäentien loppupäässä isot tontit tulevat tiivistymään ja lisäävät autoliikennettä kymmenillä autoilla. Kaavamuutoksessa ei ole riittävällä tavalla otettu huomioon ja selvitetty MRL 54 §:n mukaisia vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen järjestämiselle.

Vastine: Asemakaavan muutos pohjautuu voimassa olevaan Järvenpään yleiskaavaan 2040, Järvenpään kaavoitus suunnitelmaan ja kaupungin maanmyyntitavoitteisiin, jotka on hyväksytty kaupungin luottamuselimissä. Asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan toteutus lisää pientaloasutusta ja asukasmäärää Kyrölän pientalovaltaisessa kaupunginosassa. Asemakaavatyön yhteydessä alueelta on tehty runkomelu- ja tärinäselvitys sekä rautatieliikenteen meluselvitys, joiden tulokset on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä ja -merkinnöissä. Nykyisen puuston säilyttäminen ja täydentäminen sekä asuntojen sekä leikki- ja oleskelupihojen melusuojaus ovat olleet tärkeimpiä lähtökohtia, kun rakennusten sijainti, rakennusalat ja kerrosluvut on määritelty asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen arvioidaan tuottavan uutta liikennettä Tanhumäentielle arkipäivässä noin 20–30 auton verran, josta pieni osa suuntautuu Kotikujalle. Suurin osa korttelin 401 uuden asuinrakentamisen tuottamasta liikenteestä kulkee Kyröläntien kautta, ja vähäinen osa Tanhumäentien ja Kotikujan kautta. Lähes kaikki pysäköintipaikat on osoitettu korttelin 401 radanpuoleiseen osaan, jonne on tonttiliittymä Kyröläntieltä. Kotikujalta voidaan ajaa vain muutamalle autopaikalle korttelin pohjoisosaan. Asemakaavan rakennusalamerkinnät ja kaavaa täydentävä rakentamistapaohje tähtäävät korttelin 401 läpiajon estämiseen. Tanhumäentien liikenteen lisääntymistä ei voida katsoa merkittäväksi, koska vain korttelin 403 ja korttelin 401 pohjoisosan tonttiliikenne kulkee Tanhumäentien kautta. Asemakaavan mukaiset autopaikat toteutetaan korttelialueille, jolloin kadunvarsipysäköinnin tarve ei lisäännä myöskään Tanhumäentien loppupään tonttien mahdollisissa, asemakaavan mukaisissa lisärakentamishankkeissa. Asemakaavaa ei muuteta Tanhumäentien katualueen osalta, eikä kaavamuutos koske Tanhumäentien itä- ja pohjoispään katualueita. Pysäköintiä on tarvittaessa mahdollista ohjata liikennemerkeillä.



Kaavamuutos ei rajoita myöhemmin alueella mahdollisesti tehtäviä liikenteeseen tai liikenneturvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä.

Stenbackanpolku muodostaa kävely- ja pyöräily-yhteyden Tanhumäentien ja Puistotien välillä. Tanhumäenpolku on vastaava yhteys Tanhumäentien ja Kyröläntien välillä. Asemakaavamuutos mahdollistaa niiden säilymisen. Kyröläntie on tärkeä kävely- ja pyöräily-yhteys radan alikulkuun. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus Kyröläntien tonttiliittymän kohdalla ja riittävät näkemät on varmistettu osoittamalla liittymän sijainti asemakaavassa. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat kaava-alueelta noin 300 metrin päässä ja Ainolan uusi seisake alle kilometrin päässä alueelta. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteyksien ansiosta alueen ei ole välttämätöntä tukeutua autoliikenteeseen. Asemakaavan voidaan näin ollen katsoa vastaavan MRL 5 §:n mukaista alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden edistämistä ja MRL 54 §:n vaatimuksia liikenteen turvallisesta järjestämisestä.

MRL 54.2 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia ei ole otettu huomioon

Valittajat esittävät, että Kyrölän kaupunginosa on tiiviisti rakennettu. Saavutettavia luonnontilaisia puistikoita tai metsikköalueita ei ole. Kaavamuutoksella poistettaisiin näistä viimeiset. Kaava-alue on ainoa alue Kyrölässä, jonne liikuntarajoitteinen henkilö voi päästä luonnontilaiseen ympäristöön. Lisäksi Kyrölän alueella ei ole lähivirkistykseen soveltuvia luonnontilaisia alueita, jos kaavamuutos toteutetaan. Kaavamuutosta perustellaan kaupungin maanmyyntitavoitteilla ja esimerkiksi puiden säilymisen osalta viitataan puustoon, jonka alueella rakentaminen ei ole mahdollista melusyistä ja tämä naamioidaan virkistysmahdollisuuksien huomioonottamiseksi.

Vastine: Asemakaava tulee laatia MRL 54.2 §:n mukaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen pysäköintialueen toteutus tarkoittaisi koko puuston poistamista korttelin 401 alueelta. Tämä nykyinen metsikkö ei sovellu virkistyskäyttöön rautatieliikenteen melun takia, mutta kaavamuutoksessa radanvarren puustoa on pyritty kuitenkin säilyttämään mahdollisimman paljon osana korttelin melusuojausta. Kulttuuriympäristön kannalta merkittävä Seppälän talo ja sen pihapuusto sekä korttelissa kasvava tammi on osoitettu asemakaavassa säilytettäväksi. Asemakaavassa osoitettu rakentamistehokkuus, kerrosluvut ja asuinrakennustyytit vastaavat ympäröivän pientaloalueen rivi- ja omakotitalorakentamista. Kaava-aluetta ja sen lähiympäristöä ei voida pitää erityisen huonona julkisten viheralueiden määrän suhteen. Kyrölän kaupunginosassa on kuusi asemakaavan mukaista puistoaluetta, jotka toimivat edelleen lähiluontokohteina. Pientaloaltaisen kaupunginosan kaupunkikuvaa voidaan pitää myös puutarhatonttiensa



ansioista vehreänä. Suunnittelualueen rakennusalamerkinnät mahdollistavat myös kadunvarren istutusten lisäämisen. Asemakaavan voidaan näin ollen katsoa vastaavan MRL 54.2 §:n vaatimuksia.

Asukkaiden palautetta ei ole otettu huomioon ja kaavamuutoksen vaikutukset on esitetty eri tavoin kuin kaupungin tavoitteena olevat muutokset

Valittajat esittävät, että Stenbacka-puiston kaavamuutos on aluksi esitelty asukkailla omatonttisina, kuntalaisille tarjottavina tontteina omakotitalorakentamiseen. Asia on esitelty myöhemmin rakentamistapaohjeessa harhaanjohtavasti. Radan varren tontilla rakentaminen on esitetty rivitaloina, Stenbacka-puiston alueella erillispientaloina. Kuntalaisille ja osallisille esitetyn kaavan tarkoitus ja havainnekuva verrattuna valtuustolle ja medialle esitellyn kaavamuutokseen ovat eriparisia. Osallisilla ei ole ollut MRL 62 §:n mukaisia mahdollisuuksia arvioida kaavoituksen vaikutuksia. Kaavamuutos on käsitelty päätösprosessissa siten, että kaavan tarkoituksena on kaavoittaa Stenbacka-puiston alueelle erillispientaloja.

Vastine: Asemakaavamuutoksen laatiminen aloitettiin vuoden 2022 alussa ja luonnosaineisto oli nähtävänä MRL 62§ ja MRA 30§ mukaisesti touko-kesäkuussa 2022. Vuonna 2023 kaavatyö oli pysähdyksissä, mutta sitä jatkettiin vuonna 2024, kun toteutuskumppanin valinta ja kiinteistöjen myyntipäätös sekä viitesuunnitelmat alueen meluselvityksen pohjalta tarkentuivat. Ehdotusaineisto oli MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti julkisesti nähtävänä elo-syyskuussa 2024. Kaavamuutosta esiteltiin luonnosvaiheessa 21.9.2022 ja ehdotusvaiheessa 19.8.2024 asukkailla. Vireilletulosta ja nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Asemakaavamuutoksesta saatiin luonnos- ja ehdotusvaiheissa runsaasti palautetta, joka on otettu valmistelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan. Palaute koski suurelta osin kunnallistekniikan ja liikennesuunnittelun kysymyksiä, joihin asemakaavalla ei voida suoraan vaikuttaa. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioitiin kaupungin asiantuntijatyönä ehdotusvaiheessa, kun kaavaratkaisu oli täsmentynyt. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, liikenteeseen ja ilmastoon sekä muut vaikutukset on kuvattu asemakaavaselostuksessa. Näin ollen osallisten mahdollisuuksia arvioida kaavan vaikutuksia voidaan pitää säädösten mukaisina.

Asemakaavamääräysten mukaan kortteliin 403 asuinpientalojen korttelialueelle AP-28 voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tämä mahdollistaa toteutuksen yksi- tai kaksiasuntoisina pientaloina. Korttelin 403 pientalot on tarkoitus toteuttaa yhtiömuotoisena, koska useamman tontin muodostamista ei voida pitää korttelialueen muodon ja ajoyhteyksien sijoittamisen kannalta perusteltuna. Kortteliin 401 asuinpientalojen korttelialueelle AP-26 voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Melusuojaus varmistetaan radanpuoleisella yhtenäisellä kaksikerroksisella rakennuksella. Kummassakin korttelissa rakennusalat on osoitettu väljästi, mikä mahdollistaa erilaiset toteutusratkaisut. Rakentamistapaohjeen havainnekuva esittää vain yhtä mahdollista



toteutustapaa. Lopullinen toteutus suunnitellaan rakennushankkeessa erikseen ja ratkaistaan rakentamisluvassa, kun asemakaava on tullut voimaan ja alueen toteuttajataho on valittu.

Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella voidaan yhteenvetona todeta, ettei valituksessa ole tuotu esiin mitään sellaista, minkä pohjalta kaupunginvaltuuston päätös 9.12.2024, § 86 hyväksyä asemakaava "Asemakaavan muutos, Stenbacka ja Tanhumäenpolku" 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 aiemmissa käsittelyvaiheissa lausumaansa.

Asemakaavan muutosta "Stenbacka ja Tanhumäenpolku" koskeva valitus Helsingin hallinto-oikeudelle tulee hylätä ja kaupunginvaltuuston 9.12.2024, § 86 tekemä päätös tulee jättää voimaan.

Järvenpäässä 7.4.2025

Hannele Selin

Kaavoitusjohtaja, Järvenpään kaupunki