

As. Oy Järvenpään Laaksokatu 9

10.11.2022

**Helsingin hallinto-oikeus**

Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI

**KUNNALLISVALITUS KAAVAMUUTOSASIASSA**

**Järvenpään kaupunginvaltuuston päätös 8/2022, 10.10.2022**

Asemakaavan muutos, osa korttelista 639 (Myllytie 24–26)

JARDno-2021-1109

1. Muutosalueella rakennus B on sijoitettu liian lähelle tontin 639-2 (Laaksokatu 9) rajaa.

**Liite 9.** Viitesuunnitelmassa (asemapiirros Luo arkkitehdit 2022) on esitetty katkoviivalla alue, jonka vähimmäisetäisyys naapuritontin rajasta tulee olla 4 m. Lähemmäksi naapuritontin rajaa ei kaava-alueella saa rakennusta sijoittaa. Liitteeseen on merkitty x-merkein pisteet, joissa maastossa on rajapyykit. Näiden rajapyykkien etäisyys toisistaan on mainittu 4 m.

Asemapiirroksesta nähdään lisäksi, että tontin 639-5 raja-alueella noudatetaan tuota 4 metrin etäisyyttä rakennukseen B. Kohtelu eri rajanaapureiden välillä ei siten ole tasavertaista.

**Liite 8. Ote Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksestä**

**6 §** Asemakaava-alueella rakennusta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa tonttia kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuksen korkeudesta ja kuitenkin vähintään neljä metriä. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy tai asemakaava sallii sen ja naapuritontin omistaja tai haltija antaa siihen luvan.

Laaksokatu 9 on tontin 639-2 haltija ja osaomistaja. Lupaa Laaksokatu 9 ei ole antanut.

2. Rakennusten korkeus ja korttelin kokonaiskuva.

**Liite 8. Ote Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksestä**

**5 §** Tontilla ja rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioon ottava kokonaisuus.

**7 §** Rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

**Liite 3. Varjostus selvitys.** Jos rakennukset rakennetaan 6,5- (B-talo) ja 7- (A-talo) kerroksisina aiheutuu merkittävää varjostushaittaa Laaksokatu 7 ja 9 asuntojen asukkaille. Laaksokatu 7 rakennukseen varjostusvaikutus alkaa keväisin jo ennen klo 12.00 ja Laaksokatu 9 rakennukseen ennen klo 15.00, erityisesti rakennusten

alimmissa kerroksissa asuville. Suunniteltujen rakennusten välistä tuleva valoisuus valoisuus on olematonta ja hetkellistä. Jos uudet rakennukset rakennettaisiin yhtä kerrosta matalammiksi, varjostushaitta merkittävästi vähenisi.

**Korttelin 639 kokonaiskuva.** Korttelin kaikki muut rakennukset ovat 4,5–5,5 -kerroksisia, joten sitä korkeammat rakennukset sopivat huonosti korttelin sopusuhtaiseen kaupunkikuvaan.

### 3. Asemakaavan selostus, kohta 5.1, kaavan rakenne

**Mitoitus.** Taulukosta korttelin 639 tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet voidaan todeta, että suunnittelualueen tehokkuusluku on  $e=1,42$ . Se on 2,4-kertainen korttelin muihin rakennuksiin nähden. On kohtuutonta, että suunnittelualueella tehokkuusluku moninkertaistetaan. Se ei sovi enää korttelin rakennuskannan sopusuhtaiseen kaupunkikuvaan, jossa korttelin tehokkuusluku on  $e=0,6$ .

**Asuntojakauma.** Kummassakaan rakennuksessa ei ole yhtään asuntoa parisuhteessa asuville, on käytännössä vain yhden hengen ja isompia lapsiperheen asuntoja (25m<sup>2</sup> ja 34m<sup>2</sup> asunnot eivät ole kahden hengen asuntoja). Tämä ei ole hyvä asuntojakauma. Se syrjii parisuhteessa asuvia.

### 4. Muuta.

Viitesuunnitelma antaa osittain harhaanjohtavan, jopa virheellisiin tietoihin perustuvan kokonaiskuvan kaavamutoksen eri käsittelyvaiheissa. Tiedot ovat osin epätarkkoja korostaen positiivisia näkökohtia ja jättäen vähemmälle tai kokonaan huomioon ottamatta kritiikin kohteeksi joutuneita asiakohtia. Muutama esimerkki:

#### **Asemakaavan selostus, kohta 3.1 alueen yleiskuvaus.**

Korttelissa on viisi kerrostaloa, joiden kerrosluku ajantasakaavan mukaan on 4,5–5,5. Ei 4-6 kuten kaavaselostuksessa väitetään.

#### **Suunnittelutilanne, kohta 3.2 Viitesuunnitelman asemapiirros.**

Suunnitelman mukaan alueelle on sijoitettu 6- ja 7 -kerroksiset talot. 6-kerroksinen B-talo on tosiasiaa ainakin 6,5 kerroksinen, koska se sijaitsee itään päin nousevassa rinteessä ja asuinkerrosten lisäksi talossa on pohjakerros väestönsuojatiloja, kerhuhuone- ja saunatiloja, polkupyörien säilytystiloja ja taloteknisiä tiloja varten. B-talon kerrosluku on siten 6,5 aivan samoin kuin korttelin muutkin rakennukset on ajantasakaavaan merkitty.

#### **Kaavan vaikutukset, kohta 5.4**

Ajantasakaavan mukaan nykyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee 4,5–5,5 välillä. Ei 4,5–6,5 välillä kuten suunnitteluaineistossa annetaan ymmärtää.

#### **Ympäröivä rakennuskanta.**

Lainaus: "Suunnittelun kokonaisuuden kanssa samassa korttelissa on 5- ja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja." Tämä ei pidä paikkaansa. Alueella on neljä 4,5 -kerroksista ja yksi 5,5-kerroksinen rakennus.

Rakennustapaohjeen (12.4.2022) sivulla kaksi on lisäksi virheellinen kerrosluku 6,5 tontin 639-5 rakennukselle. Oikea kerrosluku on 4,5 kerrosta.

**Liite 7. Laaksokatu 9 alkuperäiset lausunnot eri kuulemisvaiheissa**

Lausuntojen ja vastineiden tiivistelmät eivät kaikilta osin ota kantaa alkuperäislausuntoihin vaan vastaavat lähinnä mielipidekysymyksenä pidettäviin yksityiskohtiin. Eivät lausunnoissa esiintyviin kriittisimpiin näkökohtiin.

Edellä olevaan viitaten vaadimme Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Järvenpään kaupunginvaltuuston päätöksen ja palauttamaan asian uudelleen käsittelyyn, koska päätös perustuu eri käsittelyvaiheissa esiintyviin osittain virheellisiin asietietoihin.

**5. Liitteet**

Kaupunginvaltuuston päätös 8/2022 10.10.2022

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (9.6.2021)

Liite 2. Asemakaavamerkinnot ja määräykset (23.2.2022)

Liite 3. Varjostusselvitys

Liite 4. Lyhennelmät palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

Liite 6. Rakentamistapaohje

Liite 7. Laaksokatu 9 alkuperäiset lausunnot eri kuulemisvaiheissa

Liite 8 Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys siltä osin kuin se koskee valitusta.

Liite 9. Viitesuunnitelman asemapiirros (2022) suunnittelutilannetta kohta 3.2 koskien.

Järvenpäässä 10.11.2022

Asunto Osakeyhtiö Järvenpään Laaksokatu 9 puolesta