

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle Järvenpään kaupunginvaltuuston päätöksestä 13.11.2025 § 97 tehdystä valituksesta asemakaava-asiassa

PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus päätti antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Hallinto-oikeuden diaarinumero 8254/2025, lausuntopyynnön päivämäärä 12.1.2026

Järvenpään kaupunginvaltuusto on 13.11.2025 § 97 hyväksynyt 6. kaupunginosan (Pöytäalho) korttelin 605 tonttia 10 koskevan asuinkerrostalojen korttelialueen asemakaavan muutoksen 31.3.2025 päivätyn ja 8.8.2025 tarkistetun piirustuksen numero 060065 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavamuutoksella mahdollistuu uuden asuinkerrostalon rakentaminen asuinkerrostalojen tontille. Valtuuston päätöksestä on tehty valitus. Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunginhallitusta hankkimaan valituksen johdosta kaupunginvaltuuston lausunnon määräpäivään 23.2.2026 mennessä.

Valitusten keskeinen sisältö

Valituksessa valittaja Asunto Oy Järvenpään Pöytäalhontie 76 (y-tunnus 2150433–9) vaatii, että Kartanontie 7 asemakaavan muuttamista koskeva kaupunginvaltuuston päätös kumotaan kokonaisuudessaan ja asia palautetaan kaupunginvaltuuston uudelleenkäsiteltäväksi.

Valittajan väitteet ovat seuraavat:

Valittaja viittaa asemakaavamuutoksen selostustekstiin (myöhemmin myös ”selostus”). Yhden tontin rakennusoikeuden lisäys korttelissa, jonka tehokkuusluvun muutos 0,54:sta 1,3:een ei valittajan mukaan ole tiivistämistä, vaan muiden kyseisen korttelissa toimivien asuntoyhtiöiden asukkaiden häiriöksi ja arvon alentamiseksi.

Selostuksessa ilmoitettiin virheellisesti, että kyseisen tontin 10 ympärillä olevat rakennukset ovat 3–5 kerroksia. Kaikki korttelissa olevat rakennukset ovat 4-kerroksisia lukuunottamatta Kartanontie 9 kiinteistöä, joka on kolmekerroksinen.

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

Selostuksessa todetaan, että asemakaava-alueen rakennusten sijainti keskustan välittömässä läheisyydessä tukee kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Joukkoliikenteen toimivuutta tulee arvioida kokonaisuutena eli junaliikenteen lisäksi tulee huomioida Järvenpään paikallisliikenne, joka ei toimi asemalle tai asemalta Kartanontie 7 kiinteistöön. Kiinteistön etäisyys asemalle on 750 metriä ja Järvenpään keskustan Prismaan 1,6 kilometriä.

Asemakaavamuutoksessa ei ole ollenkaan käsitelty, mistä täydennysrakentamiseen tulevat asukkaat muuttavat ja heidän tarve yksityisautoiluun.

Pysäköinti on ratkaisevassa asemassa uudisrakennuksen käyttöasteen saavuttamisessa, sillä paikka on otollinen kohde työpaikkaliikenteelle. Selostuksessa todetaan, että kiinteistön autopaikkojen määrä lisääntyy yhdeksällä paikalla, eli esitetystä uudisrakennuksesta saa autopaikan 9 huoneistoa. Ilman paikkaa jäisi 33 huoneistoa.

Asemakaavassa esitetyille autopaikoille on varattu paikka sisääntulon oikealle puolelle muuntamorakennukselle. Ko. muuntamorakennusta ei ole valittajan käsityksen mukaan huomioitu autopaikoissa.

Kartanontie 7:n asukkaiden vieraat ovat *valittajan mukaan* ajoittain pysäköineet kiinteistön vieraspaikoille.

Selostuksessa todetaan, että Kartanontielle ei ole tarkoitus toteuttaa kadunvarteen pysäköintirajoituksia, mutta mikäli tarvetta esiintyy, tielle voidaan ne toteuttaa. Valittaja katsoo, että lausunnon mukaan kaavoittaja ei itsekään usko.

Pihasuunnitelmassa on esitetty vanhan rakennuksen sisäänkäyntien väliin 70 AP. Valittaja on tiedustellut, mitä tämä tarkoittaa.

Tarkennetussa pihasuunnitelmassa ei ole esitetty kiinteistöjen pelastustietä eikä lumenkasauseräpaikkoja. Pihasuunnitelmassa ei ole myöskään esitetty tonttijakoa. Valittajan mielestä suunnitelma on näiltä osin puutteellinen.

Valitusoikeus ja määräajan noudattaminen

Alueidenkäyttölain 188 §:n 1 momentin mukaan muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan siten kuin kuntalaissa säädetään. Kuntalain 137 § 1 momentin mukaan valitusoikeus on sillä, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsenellä.

Muutoksenhakijan kotipaikka on Järvenpää, joten heillä on asiassa valitusoikeus. Kuntalain 138 §:n mukaan valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Alueidenkäyttölain 188 § 3 momentin mukaan kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tuleen asianosaisten tietoon silloin, kun päätös on kuntalain 140 §:n mukaisesti asetettu yleisesti nähtäville.

Kaupunginvaltuuston 13.11.2025 päivätty pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 14.11.2025. Valitus on toimitettu hallinto-oikeudelle 8.12.2025. Valitus on toimitettu määräajassa.

Lausunto valituksen johdosta

Järvenpään kaupungin asemakaavoitus toteaa, että kaupunginhallituksen tulisi antaa valitusten johdosta hallinto-oikeudelle seuraava lausunto.

Lausunto on laadittu yhteistyössä Järvenpään kaupungin lakipalveluiden kanssa.

Valituksen hylkääminen ja tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein valitusten hylkäämistä. Kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025 § 97 ei ole syntynyt alueidenkäyttölain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti. Kaava perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Päätös on muiltakin osin lainmukainen.

Perustelut valituksen hylkäämiselle

Lähtökohdat

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys) mukainen, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kaupunginvaltuuston 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16 hyväksymän yleiskaavan tavoitteiden mukainen (kaavaselostus s. 19) (lausunnon liite 4 ja 8).

Asemakaava edesauttaa kaupungin strategisen tavoitteen, kestävän ja hallitun kasvun, edistämistä täydennysrakentamisen avulla.

Asemakaavamuutos toteuttaa maapoliittista ohjelmaa (Kaupunginvaltuusto 25.3.2019 § 10), jonka mukaan keskusta-alueella on tarkoituksenmukaista tiivistää kaupunkirakennetta.

Vuorovaikutus

Asemakaavoituksen aikana järjestetty vuorovaikutusmenettely ilmenee kaavaselostuksesta (lausunnon liite 4) ja lausuntojen, mielipiteiden ja muistutuksen lyhennelmistä ja vastineista (selostuksen liite 4).

Kaavan laatimisvaiheissa on järjestetty kaavapäivystys ja nähtävilläoloaikana saatuihin muistutuksiin, mielipiteisiin ja lausuntoihin on vastattu lyhennelmissä ja vastineissa mielipidekohtaisesti. Niiden pohjalta on tehty tarkistuksia kaavaselostukseen ja liiteaineistoon (kaavaselostus s. 23–26, 29 ja s. 32, lausunnon liite 4). Asemakaavamuutokseen ei tehty muutoksia muistutuksen perusteella, koska eivät antaneet aihetta muutoksiin.

Asiassa järjestetty vuorovaikutusmenettely täyttää alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännökset. Osallisilla on ollut lainmukaisesti mahdollisuus osallistua kaavoitukseen, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Lain mukainen vuorovaikutus ei edellytä, että suunnittelu tulisi johtaa kaikkien asiassa esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen, vaan kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteensovittamista kaavoituksen tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten rajoissa.

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain 54 §:ssä.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava 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.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. 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.

Tonttitehokkuus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Yleiskaava 2040 (lausunnon liite 8) keskusta-alueen tiivistyvän asemanseudun vyöhykemerkinnän alueella (yhden kilometrin säde), jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen. Tavoiteltu aluetehokkuus vaihtelee asemanseudun kerrostaloalueilla 0,5–1,5 välillä. Korttelin 605 nykyinen aluetehokkuus on noin 0,56 ja asemakaavamuutoksella se on noin 0,71.

Suosittelutonttitehokkuus on yli 1. Asemakaavan muutos kasvattaa tontin tehokkuuslukua 0,54:stä 1,3:een. Asemakaavamuutoksen ulkopuolisilla korttelinosilla tehokkuus ei kasva.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu alueen nykyistä rakentamista yksittäistä korttelia laajemmin. Rakentaminen on 3–5-kerroksista.

Liikenne

Selostuksen (lausunnon liite 4) vaikutusten arvioinnissa liikenteen osalta sanotaan, että asemakaavassa suunniteltu täydennysrakentaminen ei vaikuta huomattavissa määrin alueen liikennemääriin, eikä täten aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Valittajan antamat luvut liikennemäärän kasvusta vuoteen 2040 perustuvat lähtötiedossa mainittuun Yleiskaavaa 2040 varten tehtyyn ennustearvioon, joka huomioi koko kaupungin kehityksen, eikä pelkästään kyseisen asemakaavan muutosaluetta.

Tavanomaisella kävelynopeudella Järvenpään asemalle on noin 12 minuutin kävelymatka osoitteesta Kartanontie 7 ja 750 metriä, joka on käveltävä etäisyys junaliikenteeseen. Asemakaavaa varten on tutkittu läheiset linja-autopysäkit ja palveluiden etäisyydet. Palveluiden osalta muun muassa Järvenpään citymarket ja sosiaali- ja terveyskeskus sijaitsevat noin 10 minuutin kävelymatkan päässä.

Asemakaavaa laadittaessa tulevien asukkaiden nykyiset asuinpaikat eivät käytännössä ole ikinä tiedossa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään voimassa olevan asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (17.9.2020 § 39 Kaupunkikehityslautakunta, päivitetty 27.4.2023 § 29) mukainen pysäköintimäärä. Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjeissa tiivistyvällä asuinkerrostaloalueella keskustan normitus on 1 autopaikka per 110 kerrosneliömetriä asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 autopaikkaa per asunto. Autopaikkojen määrään voidaan sallia kiinteistöyhtiömuotoisessa vuokra-asuntokerrostalorakentamisessa 10 %:n vähennys. Selostukseen

(lausunnon liite 4) laskettu pysäköintimäärä perustuu määräykseen. Pysäköintipaikkojen jakaminen perustuu kiinteistön päätökseen.

Asemakaavan liitteenä olevassa maankäytön viitesuunnitelmassa (lausunnon liite 7) ei ole ollut esitettynä muuntamoa, johon kaavavalituksessa viitataan. Muuntamorakennuksen tarve nousi asemakaavatyön aikana mutta viitesuunnitelmaa ei päivitetty asemakaavatyötä varten. Asia ei liity asemakaavaan, sillä pihasuunnitelman tulee vastata asemakaavan määräyksiä pysäköintimäärästä ja muuntamorakennuksesta vasta rakentamislupavaiheessa.

Mahdollisen luvattoman pysäköinnin ratkaiseminen ei ole asemakaava-asia. Valittajan tulee käsitellä asiaa kiinteistön kanssa muuta kautta.

Kaavamuutosalue ei sisällä katualuetta. Mahdolliset pysäköintiä tai muita katuun liittyviä järjestelyjä koskevat muutokset toteutetaan katusuunnitelman tai erillisen liikennemerkkipäätöksen perusteella.

Maankäytön viitesuunnitelma

Asemakaavaratkaisun taustaksi on laadittu viitesuunnitelma (lausunnon liite 7), jossa on tutkittu maankäytöllisiä ratkaisuja tontilla. Viitesuunnitelma osoittaa, että tontilla mahdollistuvat riittävät tilavaraukset pyörä- ja ajoneuvopysäköinnille, pelastautumiselle ja lumen säilytykselle. Lopullinen pihasuunnitelma toimintoihin esitetään rakentamisluvan asemapiirroksessa.

Asemakaavassa määrätään, että tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Viitesuunnitelman perustella tontille mahdollistuu pysäköintialue, jolle mahtuu 70 polkupyörää.

Rakennusten sijoittelu asemakaavan mukaisesti mahdollistaa pelastustiet ja -paikat kiinteistön alueella. Pelastautuminen rakennuksista on mahdollista parvekkeiden kautta pelastuslaitoksen nostokoriaajoneuvolla.

Lumien varastointi ratkaistaan kiinteistön alueella. Järvenpään rakennusjärjestyksen (Kaupunginvaltuuston päätös 13.11.2025 § 98) 36 § mukaan rakennuspaikalta on varattava lumien varastoinnille riittävästi tilaa. Lumien varastointipaikat on osoitettava rakentamis- ja maisematyöluvan asemapiirroksessa.

Riittävät tutkimukset ja selvitykset

Asemakaavassa on tehty asianmukaiset selvitykset lähtökohdista ja kaavaratkaisun vaikutuksista. Lähtökohdat on selvitetty kaavaselostuksen (lausunnon liite 4) sivuilla 11–21, asemakaavan muutoksen kuvaus sivuilla 27–30 ja toteuttamisen vaikutukset sivuilla 31–40.

Sisältövaatimusten mukaisuus

Kaavamuutos täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n vaatimukset.

Kunnallisvalitusmenettelyssä voi vedota vain kaavan lainvastaisuuteen. Kaavan tarkoituksenmukaisuuteen kuuluvat väitteet tulee siten jättää tutkimatta. Kunnalla on laaja harkintavalta kaavan tavoitteita ja sisältövaatimuksia koskevien säännösten puitteissa päättää kaavaratkaisujen vaihtoehtoista, rakentamisen sijoittumisesta ja kaupunkikuvallisista seikoista.

Valituksen tutkimatta jättäminen

Kaupunginhallitus pyytää valituksen tutkimatta jättämistä siltä osin, kun ne kohdistuvat valtuuston päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen. Kunnallisvalitusta ei voi kuntalain 135 §:n 2 momentin mukaan tehdä päätöksen tarkoituksenmukaisuuteen liittyvillä perusteilla.

Yhteenveto

Valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella päätös tulisi kumota. Kaava täyttää alueidenkäyttölain 54 §:n sisältövaatimukset ja perustuu lain edellyttämiin riittäviin selvityksiin. Kaavapäätös ei ole siten syntynyt kuntalain 135 §:n 2 momentti tarkoittamalla tavoin virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lain vastainen.