



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

ASIA

Järvenpään kaupungin lausunto kunnallisvalitukseen asiassa 7861/03.04.04.16/2025

Päätös johon valitus kohdistuu:

Järvenpään kaupunkikehityslautakunta, 28.10.2025, § 80 "Asemakaavan muutos, Järvenpään Bulevardikortteli"

VALITTAJAT

Järvenpään Kassatalo Oy

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunkikehityslautakunta
c/o kaavoitusjohtaja Hannele Selin
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Vaihe 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 26.11.2025 päivätyn kunnallisvalituksen Järvenpään kaupunkikehityslautakunnan kokouksessa 28.10.2025, § 80 tekemästä päätöksestä hyväksyä asemakaavan "Asemakaavan muutos, Järvenpään Bulevardikortteli", JARDno-2025-922, kaavatunnus 010112.

Vaatimuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:

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



Toimivalta lausunnon antamiseen

Järvenpään kaupungin hallintosäännön (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 31.3.2025 § 19) 22.1 §:n 16-kohdan mukaan lautakunta antaa vastineen mahdolliseen lautakunnan hyväksymää kaavaa ja muuta päätöstä koskevaan muistutukseen ja valitukseen. Koska tässä kyseisessä tapauksessa on kyse lautakunnan hyväksymästä kaavasta ja kyseistä lautakunnan päätöstä koskevasta valituksesta, on toimivalta lausua asiassa edellä mainitun mukaisesti lautakunnalla.

Kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin

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

- 1) Perhelän tontista solmitut sopimukset Järvenpään kaupungin ja YIT Suomen välillä sekä niissä mainitut viitesuunnitelmat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Vastine: Sopimusehtojen täyttymisellä ei ole merkitystä asemakaavanmuutosta valmisteltaessa tai kaavan vaikutusten arvioinnissa. Alueidenkäyttölain (132/1999, jäljempänä myös AKL) 51.1 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kaupungilla on siten edellä mainitulla tavalla oikeus ja velvollisuus pitää asemakaava ajan tasalla ja muuttaa sitä tarvittaessa.

- 2) Toteuttamissopimuksessa on sovittu yksityiskohtaisesti Perhelän korttelista ja viitesuunnitelmassa esitetyt rakennusmassat on toteutettu jo Helsingintien, Sibeliuksenkadun varrella sekä kansirakenteen osalta.

Vastine: Korttelin 131 rakentamishankkeet on toteutettu vaiheittain. Rakentamisen toimialaympäristön ja rakennushankkeiden toteuttamisperiaatteiden muuttuessa on kaavamuutoksen hakija kuitenkin osoittautunut, että rakennushankkeita ei voida toteuttaa loppuun niiden viitesuunnitelmien pohjalta, jotka ovat olleet voimassaolevan asemakaavan lähtökohtana vuosina 2019–20. Hankkeeseen on laadittu tarkistettu viitesuunnitelma, joka on asemakaavaluonnoksen pohjana. Kaupungilla on oikeus muuttaa asemakaavaa.

- 3) YIT Suomi Oy:n sopimus, kauppakirjaan liittyvä uutisointi rakentamisen aikataulusta ja omistuksen siirtyminen kiinteistösijoitusyhtiö Quadrolle.

Vastine: Asia on toteava, eikä liity asemakaavamuutokseen tai sen käsittelyyn.



- 4) YIT Suomi Oy:n hakema rakennuslupa 19.12.2022 noudattaa 5.8.2020 voimaan tullutta asemakaavaa.

Vastine: Asia on toteava, eikä liity asemakaavamuutokseen tai sen käsittelyyn.

- 5) YIT Housing Oy:n haki poikkeamis- ja rakentamislupia vuonna 2024. Niiden naapurikuulemisten yhteydessä Kassatalo Oy toimitti palautteet päähuomionaan se, että asemakaavassa kolmekerroksisen rakennusalamerkinnän alueelle ei voida sijoittaa 15-kerroksen korkuista rakennusta.

Vastine: Kassatalon kuuleminen näissä prosesseissa ja kaupungin harkinta on johtanut siihen, että nyt kyseessä oleva asemakaavan muutos käynnistettiin. Asemakaavan muutos käsiteltiin vaikutuksiltaan vähäisenä, koska voimassa olevan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta ei muuteta eikä rakennusoikeutta nosteta, ja koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

- 6) Kassatalo oy esitti, että kortteliin tuleva täydennysrakentaminen tulee tutkia asemakaavamenettelyllä. Kassatalo edellytti tässä, että ryhdytään osallistuvaan asemankaavan muutokseen, jossa Kassatalon näkökannat otetaan huomioon.

Vastine: Kaupunki käynnisti asemakaavamuutoksen Kassatalo Oy:n toiveen mukaisesti. Kassatalo Oy:llä on ollut mahdollisuus antaa kaavasta palautetta sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa. Kassatalo Oy on jättänyt mielipiteensä ja muistutuksen kaavasta, ja kaupunki antanut vastineensa osana kaavaprosessia.

Kaupunki katsoo, että asemakaavan vuorovaikutus ja käsittelytapa on ollut alueidenkäyttölain (AKL) 62 ja 65 §:n mukainen.

- 7) Kassatalo Oy katsoo, että asemakaavan selostuksessa esitetty päätelmä kaavamuutoksen luokittelusta vähäiseksi on virheellinen. Voimassa olevan rakennusalan kerroskorkeusmerkinnän muutos kerrosluvusta III kerroslukuun XV sekä kattokorkeuden nouseminen on Kassatalon näkemyksen mukaan merkittävä. Nykyinen viihtyisä ympäristö ja näkymän avaruus lounaistuuntaan tulisi säilyttää.

Vastine: Kaupunki toteaa, että asemakaavan luokittelu vähäiseksi ei perustu yksinomaan kerrosluvun muutokseen, vaan kokonaisarvioon kaavan vaikutuksista. Rakennusoikeus pysyy kokonaisuudessaan samana kuin voimassa olevaan asemakaavaan.

Todettakoon erikseen, että suurin sallittu kerroskorkeus oli aiemmin 20 lähestulkoon koko matkan kassatalon edustalla. Pieneltä osin kassatalon edustaa kerroskorkeus oli aiemmin 3. Nyt käsiteltävänä olevassa asemakaavassa korkeuskorkeudet ovat 12 ja 15. Myös käyttötarkoitus on pysynyt samana asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena.



Rakennusoikeuden määrä ei asemakaavamuutoksessa muuttunut, ainoastaan rakennusten massoittelu tältä pieneltä osalta korttelia.

Asemakaavan vaikutusten kokonaisarvioinnissa on huomioitu myös kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa, ympäröivä rakennuskanta, yleiskaavan tavoitteet sekä kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja kaupunkikuvaan. Esitetty rakentaminen ei ole poikkeuksellista keskustassa eikä vaikutuksiltaan sellainen, että kaava olisi tullut käsitellä tavanomaisena asemakaavamuutoksena.

Kaupunki on tehnyt kaavaprosessin kuluessa vaikutusten arviointia erityisesti Kassatalon esittämiin auringonvaloisuuteen liittyviin seikkoihin. Mannilantien puoleisten rakentamattomien tonttien toteutus on sovitettu keskustan kaupunkikuvaan tarkistamalla rakennusten kerroslukua ja kaavamerkintöjä. Varjostusanalyysien perusteella ei ole kyse merkittävästä vaikutuksista. Kaupungin keskusta-alueelle on tyypillistä korkeampi rakentaminen eikä vaikutuksia voida pitää merkittävinä.

Sen sijaan pitkäaikaisen, rakentamattoman työmaa-alueen voidaan katsoa ratkaisevasti haittaavan korttelin 131 nykyisiä toimintoja ja kaupallisten palvelujen toteuttamista sekä heikentävän keskustan kaupunkikuvaa ja ympäristön viihtyisyyttä.

Kaupunki katsoo, että asemakaavan käsittelytapa on ollut sekä kaupungin oman hallintosäännön että alueidenkäyttölain (AKL) 50 ja 54 §:n mukainen. Kaupunki katsoo myös, että asemakaavan vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (AKL 9 §) on ollut riittävää.

- 8) Asemakaavoituksen vaikutukset ovat pitkäaikaisia, eikä muutoksen perusteena voi olla pelkästään rakennuskustannuksien tai asuntokaupan menekien arviointi. Alueidenkäyttölaissa ei myöskään viitata rakennusalan suhdanteiden vaihteluun. Alueidenkäyttölain mukaisesti asuin ympäristön suunnittelun tavoitteena tulee olla ylevämmät perusteet mm. ympäristön viihtyisyyden säilyttämiseksi ja edistämiseksi.

Kassatalo Oy on asemakaavamuutoksen luonnoksen ja ehdotuksen suunnitteluvaiheessa pyytänyt, että kaavahankkeen naapurusto otetaan mukaan osallisiksi hankkeen suunnitteluun. Kassatalo toteaa, että käytännössä kaavahankkeen naapurustoa ei ole otettu muutoksen suunnitteluun mukaan. Vuorovaikutusta ei asemakaavan muutoksessa ole toteutettu.

Vastine: Kaupunki toteaa, että kaavan valmistelun yhteydessä on alueidenkäyttölain (AKL) 9 §:n mukaisesti arvioitu asemakaavan merkittävät vaikutukset, mukaan lukien vaikutukset asumisviihtyvyyteen, kaupunkikuvaan, varjostukseen ja ympäristön toiminnallisuuteen. Vaikutusten kokonaisarviointi ja -harkinta on perustunut kaavaselostuksessa esitettyihin selvityksiin ja kaikkien vaikutusten kokonaisarviointiin. Pelkkä rakennusten korkeuden kasvaminen jollakin alueella ja väheneminen toisella alueella ei sellaisenaan ole peruste



asemakaavan lainvastaisuudelle. Kaavaratkaisu täyttää alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavan luonnosaineisto oli nähtävillä (AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti) 4. – 19.6.2025 välisen ajan ja muutosehdotus nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti) 10. – 23.9.2025. Asemakaavamuutoksessa on tunnistettu naapurikiinteistöt osallisiksi ja heillä on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä ja jättää muistutus.

Kassatalo Oy on jättänyt mielipiteensä ja muistutuksensa kaavasta, ja kaupunki on antanut asiassa asianmukaiset vastineet perusteluineen. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt muistutuksesta jätetyt vastineet osana hyväksymispäätöstä 28.10.2025, § 80.

Kaupunki katsoo, että asemakaavan vuorovaikutus ja käsittelytapa on ollut Alueidenkäyttölain (AKL) 62 ja 65 §:n mukainen.

- 9) Järvenpään Kassatalo Oy painottaa, että asemakaavamuutoksessa tulee turvata omistamansa naapurikiinteistön elinympäristön olosuhteet. Tavoite on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen. Kassatalo oy painottaa, että mikäli asemakaava ei täytä viihtyvyyden edellytyksiä, on se katsottava lain vastaiseksi. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenellekään kohtuutonta haittaa.

Vastine: Rakennusten korkeuden kasvu/laskumuutos ei sellaisenaan ole peruste asemakaavan lainvastaisuudelle. Kaupunki katsoo, että kaavamuutoksella ei aiheuteta naapurikiinteistölle tai muille kohtuutonta haittaa.

Kaupunki katsoo, että asemakaavamuutos on laadittu alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:n mukaisesti.

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

Vastine: Asemakaavamuutoksessa on tarkasteltu rakennusten kerroslukua ja sijoittumista tontilla. Käyttötarkoitus on pysynyt samana asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueena. Asemakaavamuutos ei ole AKL 58 § vastainen.

Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella voidaan yhteenvetona todeta, ettei valituksessa ole tuotu esiin mitään sellaista, minkä pohjalta kaupunkikehityslautakunnan päätös 28.10.2025, § 80 hyväksyä asemakaava ”Asemakaavan muutos, Järvenpään Bulevardikortteli” olisi alueidenkäyttölain tai jonkin muun lain vastainen tai tulisi kumota. Valituksessa ei myöskään ole osoitettu päätöksen syntyneen virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehneen viranomaisen ylittäneen toimivaltansa tai päätöksen olevan muutoin lainvastainen. Valitus



kohdistuu kaupungin näkemyksen mukaan asemakaavan tarkoituksenmukaisuuskysymyksiin, joiden osalta Järvenpään kaupungin toimivaltaisella toimielimellä on täysi toimivalta.

Edellä olevien vastineiden lisäksi kaupunki viittaa asiasta kaavan aiemmissa käsittelyvaiheissa laadittuihin mielipiteiden ja muistutusten vastineisiin.

Edellä esitetyn perusteella kaupunki katsoo, että asemakaavan muutosta ”Järvenpään Bulevardikortteli” koskeva valitus Helsingin hallinto-oikeudelle tulee hylätä ja kaupunkikehityslautakunnan 28.10.2025, § 80 tekemä päätös tulee jättää voimaan ja pysyttää kaupunkikehityslautakunnan asiassa tekemän päätöksen.

Järvenpäässä 27.1.2026

Järvenpään kaupunkikehityslautakunta

Liitteet:

kaavakartta

kaavamerkinnot ja -määräykset

kaavaselostus lopullisessa muodossaan

kaavaan liittyvä mitoitustaulukko tilojen rakennusoikeudesta

kaavaehdotuksesta annetut lausunnot

kaavan vaikutuksista tehdyt selvitykset ja muut kaavaselostuksessa mainitut liitteet