

HELSINGIN HALLINTO- OIKEUDELLE
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
helsinki.hao(at)oikeus.fi

Asia:

Kunnallisvalitus Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa tehdystä päätöksestä 15.02.2021 § 5 ” Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös ” (korjattu versio)

Kaupunginvaltuuston päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Päätökseen johtaneessa kaavoitusprosessissa ei ole noudatettu maankäyttö- ja rakennuslakia eikä hyvää hallintotapaa, päätöksen tontinluovutuskilpailun voittajasta tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa ja valtuustolle on annettu päätöksen pohjaksi virheellistä tietoa.

Kaavoitusmenettely ja vuorovaikutuksen puute

Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myynti liittyvät meneillään olevaan Sävelpuiston asemakaavamuutokseen, JARDno-2020-59 kaavatunnus 010108, joka kuulutettiin vireille 18.3.2020. Asemakaavaluonnos vaihtoehtoinen oli nähtävillä 20.5. - 18.6.2020, jolloin asukkaat ja muut osalliset antoivat mielipiteensä ja lausuntonsa. Näihin mielipiteiteisiin kaupunki ei ole antanut vastineita Kaupunkikehityslautakunnassa eikä missään muuallakaan.

Tähän ajankohtaan loppui tiedottaminen osallisille ja osallistumismahdollisuus sekä kaavoitustyön käsittely demokraattisesti valituissa kaupungin elimissä, kunnes kaupunginhallitus sai 25.1.2021 kokoukseen käsiteltäväkseen asian ”Sävelpuiston kumppanin valinta ja myyntipäätös” (ei valituskelpoinen päätös) ja lopulta Kaupunginvaltuusto teki k.o. päätöksen 15.2.2021.

Päätöksen liiteasiakirjoista selviää, että asemakaavatyö on viety hyvin pitkälle vain virkamiesvoimin. Kaupungin kaavoittaja on valmistellut asemakaavaa mm. teettämällä ”Sävelpuiston aluerakentamissuunnitelman 12.10.2020” ja järjestämällä rakennusliikkeille korttelin arkkitehti- ja suunnittelukilpailun ja valinnut suunnittelukilpailun voittajaksi NCC:n ehdotuksella ”Intro”. Tämä **lopputuloksen kannalta merkittävin työvaihe on tehty salassa osallisilta ja kaupunkikehityslautakunnalta**, joka ei vielä kertaakaan ole saanut käsittelynsä Sävelpuiston asemakaavamuutosta, vaikka hankkeen aikataulun mukaan ”Kaupungin kunnallistekniikka toteuttaa kadut ja liittymät (katualueella) ja rakennuttajat kiinteistöllään 1/2021-6/2021”.

NCC:n suunnitelma ”Intro” on aivan uudenlainen ratkaisu ja se poikkeaa merkittävästi viime kesän kaavaluonnoksesta. Se vastaa sisällöltään uutta kaavaluonnosta ja sen vuoksi se olisi tullut käsitellä kaavaluonnoksen tavoin tiedottamisineen ja kuulemisineen. Etenkin suhteessa naapureihin, viereissä olevaan pientaloalueeseen, uusi ratkaisu on epäonnistunut. Pitkä ja korkea, muurimainen pysäköintilaitos-rivitalo-hybridi ei sopeudu alueen mittakaavaan ja se myös vaarantaa osayleiskaavan säilyttäväksi määräämän puuston kasvuolosuhteet.

NCC:n suunnitelma "Intro" tulee viedä kaupunkikehityslautakunnan käsittelyyn ja panna julkisesti nähtäville kuulemisineen, jonka jälkeen voidaan laatia suunnitteluohjeet kaavaehdotuksen laadintaa varten ja tarkistaa NCC:n kanssa laadittu kauppakirjaluonnos ja tontin myyntiehdot. Vuorovaikutus kaavoituksen alkuvaiheissa ei riitä, kun se nyt tärkeimmässä vaiheessa puuttuu, vaikka suunnitelma on radikaalisti muuttunut. **MRL 1 § 2 mom, 6 §, 62 § ja MRA 30 §.**

Asioiden yhteenkoplaus, piilotettu ja vuorovaikutuksen puute

Valtuuston kokouksen pykälässä 5 koplattiin yhteen ja päätettiin kytkeytyä kaupalla monesta merkittävästä asiasta. Vaikka otsikkona oli "kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös", niin varsinaiseen päätöstekstiin on lisätty NCC:n ehdotuksen "Intro" hyväksyminen.

Asioiden sitovuudesta toinen toiseensa jäi merkittävä epäselvyys valtuuston jäsenten ja kansalaisten mieleen, mikä kävi ilmi kokouksessa käydystä keskustelusta. Pykälän harhaanjohtavasta otsikosta poiketen saatiinkin yllättäen, ilman ennakkoesittelyä, uusi pitkälle viety suunnitelma eli "pihvi" tonttikaupan kylkiäisenä. **Tämä epäeettinen menettely, jossa rakennusliikkeen toteutukseen tähtäävän suunnitelman hyväksyminen piilotetaan muiden päätösten taakse, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaista eikä Järvenpään kaupungin omien, avoimuutta ja asukkaiden kuuntelemista korostavien arvojen mukaista. MRL 1 § 2 mom, 6 §, 62 § ja MRA 30 §.**

Tontin myynnillä ja "Intron" hyväksymisellä ei ikäänkuin katsottu olevan muodollisesti tekemistä alueen asemakaavoituksen kanssa. Asiaa valtuustossa käsiteltäessä ei kuitenkaan puhuttu mistään muusta kuin NCC:n suunnitelma "Introsta" eli tosiasiallisesti kyse oli siitä, miltä pohjalta asemakaava laaditaan. "Introa" esiteltiin laajasti, tosin osittain harhaanjohtavasti. Käsittely kesti yli kaksi tuntia ja keskustelu koski niin taiteellisia, toiminnallisia kuin teknillisiä kysymyksiä yksityiskohtia myöten. - Palautusehdotus hylättiin. Samoin ponsiehdotus, jossa päätökseen olisi lisätty että "Hyväksytään kilpailuehdotus jatkosuunnittelun pohjaksi ponnella, että tontin itäosan osalta (parkkitalo/rivitalohybridi) tutkitaan muitakin vaihtoehtoja", hylättiin.

Sävelpuiston kaavoitusprosessi, tontin myyntiprosessi ja kilpailutusprosessi on kokonaisuutena ketjutettu laittomaksi kytkeytyä kaupaksi, mikä hyödyttää ostajaa, mutta syrjäyttää asukkaat. Kun valitaan kilpailutuksessa voittajaehdotus, perustellaan, että asemakaavaa ei tässä yhteydessä ratkaista vaan vasta myöhemmin. Mutta kun asemakaava jatkossa tulee käsittelyyn, niin perusteena voidaan käyttää, että valtuusto on jo aikaisemmin hyväksynyt NCC:n kilpailuehdotuksen "Intro" eli alueen maankäyttö on jo ratkaistu eikä siihen enää ole mahdollista puuttua. - Saako kaavoitus toimia näin?

Todettakoon, että Järvenpään kaupunki on kehittänyt erityisen kumppanuuskaavoitukseen pohjautuvan kaupunkisuunnittelumallin, joka oli kokouksen esityslistan liitteenä. Siinä kaavoitusprosessi, tontin myyntiprosessi ja rakentamisprosessi on koplattu yhteen tavalla, joka palvelee liike-elämää, mutta jossa asukkaiden ja muiden osallisten on mahdotonta saada mielipidettään kuulluksi. Kumppanuusmalli sopii kovin huonosti alueelle, jossa jo asutaan, jollei siihen kytketä oikea-aikaista yhteistyötä naapureiden ja muiden osallisten kanssa, kuten monin paikoin muualla on toimittu.

Järvenpään kaupungin ohjeessa "MITEN ASEMAKAAVA LAADITTAAN?" sanotaan, että **"Kaavan tavoitteisiin ja lähtötietoihin voi antaa palautetta aina kaavan ehdotusvaiheeseen saakka."** **Kaavoittaja on kuitenkin aktiivisesti estänyt palautteen antamisen** kieltäytymällä luovuttamasta NCC:n suunnitelmista tietoa pyynnöistä huolimatta. Vielä tänäkään päivänä suunnitelmia ei ole pantu nähtäville, joskin ne sittemmin paljastettiin kaupunginhallituksen esityslistan yhteydessä, mistä suurin osa asukkaista tuskin niitä huomaa. Kaupunki ei ole noudattanut omia prosessimallejaan eikä suunnitteluohjeitaan.

Viranomaisen toimivallan ylitys

Vain muutama paikallinen asukas on sitkeän salapoliisityön avulla päässyt selville siitä, miten Sävelpuiston asemakaavatyötä on viety eteenpäin kesästä 2020 lähtien. Maankäyttöjohtaja Juhana

Hiironen teki 22. joulukuuta 2020 päätöksen §1 JARDno 2020- 2970: ” Päättän varata Sävelpuiston kaavoitettavan korttelin 169 rakennusyhtiö NCC: lle yhteissuunnittelua ja kaavoitusta varten 31.3.2021 saakka, tai kunnes päätösvaltainen toimielin on tehnyt päätöksen tontin osan myymisestä valitulle taholle. Päätös varauksesta perustuu neuvottelumenettelyssä pyydettyjen korttelisuunnitelmien ja 3D- suunnitelmien arviointiin, jonka pohjalta tuleva toimija valittiin”.

Päätöksen tehnyt viranomainen ylitti toimivaltansa, kun valitsi kilpailun voittajaksi ja tulevaksi toimijaksi NCC: n ehdotuksella Intro, vaikkei edes Kaupunkikehityslautakunta ollut käsitellyt asiaa. ”Intro” suunnitelma ei ollut nähtävillä, eikä naapureita ja muita osallisia kuultu maankäyttö- ja rakennuslain velvoittamalla tavalla.

NCC:n ”Intro”-suunnitelmasta

Tiedoksi asukkaiden huoli:

Kilpailun voittajaksi on valittu kahdeksan ehdotuksen joukosta hyvin massiivinen ehdotus, jossa erityisesti rivitaloratkaisu on kilpailun huonoin. Kolmikerroksinen pysäköintilaitos-rivitalokompleksi on korkea ja noin 120 metriä pitkä muuri, joka kääntää takapuolensa itään ja asettuu röyhkeästi pientaloalueen ja puuston yläpuolelle. Tämä erottava muuri voisi olla perusteltu, jos takana olisi kaatopaikka tai iljettävä slummi. Mutta vieressä onkin viehättävä Juholankadun pientaloalue ja Sävelpuiston Lastenmetsä, joka on istutettu v. 2001 syntyneiden pienokaisten kunniaksi.

”Intro” ei liian massiivisena sovellu kansallismaisemaan Tuusulanjärven rannalle Sibeliuksenväylän varteen. Järvenpään kaupungin sisääntulomaisema tarvellaan ja etelästä kohti keskustaa nouseva kaupunkinäkö suojeltuine kirkkorakennuksineen katoaa. Katso havaintopiirroksot 1- 3 sivulla 6.

Virheellistä tietoa rakennustavasta ja rakennusoikeudesta

Kaavoittaja on käyttänyt virheellisiä laskentatapoja ja tulkintoja, jotka poikkeavat osayleiskaavan kaavamääräyksistä ja vakiintuneesta kaavoituskäytännöstä. Nämä virheet ovat osaltaan harhautaneet valtuutettuja päätöksenteossa. Puuttumatta muuten kaavoitustyön sisältöön yksityiskohtaisesti tuomme esiin harhaanjohtavia väitteitä, joilla ”Introa” valtuustolle markkinoitiin.

1) Rakennustapa

Asukkaat esittivät mielipiteissään kesällä 2020, että olisi tutkittava osayleiskaavan kaupunkikuvaselvityksen esittämä vaihtoehto ”TIIVIS JA MATALA”, joka sopeutuisi parhaiten olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavoituslaskelmissa yleisesti tarkoitetaan pääosin 1-2 kerroksista urbaania rakentamista. Em. kaupunkikuvaselvitys on valitettavasti poistettu Sävelpuiston asemakaavasivuilta.

Järvenpään kaavoittaja markkinoi nyt NCC:n ”Introa” valtuustolle sanoilla ”tiivis ja matala”, joka muka toteuttaa asukkaiden toiveet, vaikka massiivisissa kerrostaloissa on kerroksia III- V.

2) Rakennusoikeus

Kokouksessa ja sitä ennen myös sosiaalisessa mediassa esiteltiin runsaasti ylimitoitettuja rakennusoikeuslaskelmia, jotka herättivät suurta huolta päättäjien joukossa: ”kaupunki menettää myyntituloja!”. Tämä alennusmyynnillä spekulointi harhautti valtuustoa Sävelpuiston tonttikaupassa.

Järvenpään kaavoittaja esitti virheellisesti valtuustolle Sävelpuiston minimirakennusoikeudeksi n. 13100 kem2 ja että NCC:n suunnitelma ”Intro” alittaa minimin sisältäen kerrosalaa n. 11500 kem2. Tämä herätti ymmärrettävästi valtuutettujen huolen tontin myyntituloista.

Oikein laskettuna minimirakennusoikeus on n. 10500 kem2, joten ”Introsta” pitäisi vähentää kerrosalaa ainakin n. 1000 kem2, jotta päästään tavoiteltuun kerrosalaan eli tonttitehokkuuteen e=0,8. Kun vielä huomioidaan tavanomaiset lisäkerrosalat niin todellinen tonttitehokkuus tulee nousemaan yli 1,0.

Perustelut:

Tonttitehokkuus e = kerrosala jaettuna tontin pinta-alalla. Osayleiskaavassa Sävelpuiston tonttitehokkuuden minimi on 0,8 (mikä pidetään tavoitteena keskustan laita-alueella). Rakennusoikeus saadaan siis kertomalla tonttimaan pinta-ala 0,8:lla.

Tonttimaan pinta-ala:

Tontit muodostuvat vasta asemakaavatyön tuloksena, kun nähdään paljonko tarvitaan maata puistoille, liikenteelle ja muille tarpeille. Osayleiskaavassa on tästä muistutuksena määräys:

5000000 Yleistä:

...

Maankäyttövaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi - muita asemakaavalla tarkemmin määrättäviä käyttötarkoituksia

- alueen sisäisiä liikenneväyliä ja pysäköintialueita
- kevyenliikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen asukkaita palvelevia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä virkistys- ja puistoalueita
- yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Sävelpuiston tapauksessa tontin rajaukseen ja kokoon ovat vaikuttaneet mm. meriviemäri, säilytettävä puisto ja liikennejärjestelyt. Viime kesäisen kaavaluonnoksen mukaan tonttimaata oli 14077m² ja nyt siitä on vielä vähennetty säilytettävän puuston takia vähän alle 1000 m², joten tonttia on n.13000-13300 m². Rakennusoikeutta on siis $0,8 \times n.13100 = n. 10500$ kem². M.O.T. Myös käydyn arkkitehti- ja suunnittelukilpailun ohjelman minimikerrosalaksi oli laskettu sama 10500 kem² ja siinä painotettiin erityisesti laatutavoitteita.

Järvenpään kaavoittaja mittaa tonttimaan pinta-alan virheellisesti osayleiskaavasta, maankäyttövarauksen pinta-alasta, joka on n. 19000m². Tämä johtaa rakennusoikeuden ylimitoittamiseen ja laatuongelmiin toteutuksessa, kuten on äskettäin käynyt Juholankadun pohjoispäässä entisen huoltoaseman ja Jyskin tonteilla.

Suunnitelma ”Introssa” nämä ongelmat näkyvät. Kun tonttimaata ei ole riittänyt ylimitoitetuille asunnoille ja aputiloille, on NCC keksinyt sijoittaa rivitalot korkean, maanpäällisen pysäköintilaitoksen katolle ilman puisto- ja pihayhteyttä. Tämä kolmikerroksinen, 120 m pitkä muurimainen kompleksi ei sovellu mittakaavaltaan lainkaan Lastenmetsän kylkeen eikä Juholan pientaloalueen yksikerroksiseen naapurustoon.

Jatkossa kaupunki lahjoittanee vakiintuneen käytännön mukaisesti tontin ostajalle asuntokerrosalan lisäksi monenlaista lisärakennusoikeutta erilaisten apu- ja taloustilojen sekä pysäköintilaitoksen rakentamiseksi, yhteensä tuhansia kerrosneliömetrejä. Se ei suinkaan ole näkymätöntä, vaan erittäin näkyvää vaikuttaen todelliseen tonttitehokkuuteen, joka tulee olemaan $e > 1$.

Vertailu vastaavaan kilpailuun Riihimäellä

Riihimäen kaupunki järjesti äskettäin avoimen tontinluovutuskilpailun Peukaloisen korttelin suunnittelusta ja rakentamisesta asemaseutunsa kehittämiseksi. Tämä kilpailu järjestettiin esimerkillisellä tavalla alan ammattilaisten avulla. Kilpailuohjelma, kilpailun arvostelu ja arvostelupöytäkirja tehtiin huolella. Kilpailun tuomaristossa oli mm. kaupunginjohtaja, neljä kaupunkikehityslautakunnan jäsentä ja kolme arkkitehtia, joista yksi oli ulkopuolinen, riippumaton Suomen Arkkitehtiliiton jäsen, ns. SAFA- tuomari.

Kilpailuehdotukset asetettiin kilpailun verkkosivuille nähtäväksi ja yleisöllä oli mahdollisuus antaa palautetta ehdotuksista. Tätä palautetta tullaan hyödyntämään alueen jatkosuunnittelussa. Kilpailun voitti NCC Rakennus Oy 19. tammikuuta 2021.

Tämä kilpailuprosessi osoittaa, kuinka tärkeää on vuorovaikutus asukkaiden ja kaupunkikehityslautakunnan kanssa. Tällä tavoin saadaan kaikkien osallisten asiantuntemus ja voimavarat käyttöön. Järvenpään kaupungin tulisi ottaa soveltuvin osin oppia Riihimäen kaupungilta Sävelpuiston kaavoitukseen.

Tavoitteena tulee olla hyvä ympäristö sekä korttelin uusille että vanhoille asukkaille.

Vaatimukset

- 1) **Edellä mainituin perustein Järvenpään Valtuuston päätös 15.2.2021 § 5 ” Sävelpuiston kumppanin valinta ja tontin myyntipäätös” tulee kumota ja palauttaa uudelleen valmisteltavaksi.**
- 2) **Sävelpuisto tulee asettaa toimenpidekieltoon. Rakentamista, rakentamisen valmistelua ja kunnallistekniikan toteutusta ei saa aloittaa ennen kuin asemakaava on lainvoimainen.**

Järvenpäässä 27.3.2021

LIITTEET JA VERKKO-OSOITTEET

- Liite 1: Päätös, johon haetaan muutosta valittamalla ja selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta.
- KV 15.2.2021 § 5 löytyy tietoverkosta seuraavalla osoitteella (liitteiden linkit avautuvat täällä): [https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_1522021/Savelpuiston_kumppanin_valinta_ja_myynti\(18743\)](https://jarvenpaa.cloudnc.fi/fi-FI/Toimielimet/Kaupunginvaltuusto/Kokous_1522021/Savelpuiston_kumppanin_valinta_ja_myynti(18743))
- Keskustan osayleiskaava 2030: <https://www.jarvenpaa.fi/files/2e8420a2ba73-fe74029157b3f36a69cafcc42dca/koyk-2030-hyvaksytty-kv-21092015.pdf>
- Keskustan osayleiskaava 2030:n selostusosa: https://www.jarvenpaa.fi/files/593f67546b2588b31a694c6be06af630f8bdede/keskustan-osayleiskaava-2030-selostuksen_tekstiosa_optimized.pdf
- Sävelpuiston asemakaavasivun polku: Järvenpää/maankäyttö ja kaavoitus/vireillä olevat asemakaavat



Keskustan osayleiskaava 2030:n selostuksessa esitetty näkemys Sävelpuistosta

HAVAINTOPIIRROKSET 1- 3



Asukkaiden huolena on, että NCC:n "Intro" on liian massiivinen



NCC:n "Intro" pientaloalueelle päin