



HELSINGIN HALLINTO-OIKEUELLE

ASIA

Järvenpään kaupungin lausunto kunnallisvalitukseen asiassa 5529/03.04.04.16/2022

Päätös johon valitus kohdistuu:

Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2022, § 74 asiassa "Asemakaavan muutos, osa korttelista 639 (Myllytie 24-26)"

VALITTAJA

Asunto Oy Järvenpään Laaksokatu 9

LAUSUNNON ANTAJA

Järvenpään kaupunginhallitus
c/o Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula
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 10.11.2022 päivätyn kunnallisvalituksen Järvenpään kaupunginvaltuuston kokouksessa tehdystä päätöksestä 10.10.2022, § 74 asiassa "Asemakaavan muutos, osa korttelista 639 (Myllytie 24-26)".

Vaatimuksena valituksessa on esitetty seuraavaa:

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



Perusteina edellä mainituille vaatimuksille valittaja on esittänyt tiivistettynä seuraavaa:

- 1) *Suunniteltu rakennus on sijoitettu liian lähelle tontin 639-2 (Laaksokatu 9) rajaa.*
- 2) *Suunnitellut rakennukset ovat liian korkeita korttelin kokonaiskuvaan nähden.*
- 3) *Suunnittelualueen rakentamistehokkuus on liian suuri ja korttelin kaupunkikuvaan sopimaton.*
- 4) *Asuntojakauma syrjii parisuhteessa asuvia.*
- 5) *Viitesuunnitelma antaa osittain harhaanjohtavan, jopa virheellisiin tietoihin perustuvan kokonaiskuvan kaavamuutoksen eri käsittelyvaiheissa.*

Kaupungin vastine valituksessa esitettyihin väitteisiin

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

Suunnitellun rakennuksen sijainti

Valituksessa todetaan, että suunniteltu kerrostalo on sijoitettu liian lähelle tontin 639-2 (Laaksokatu 9) rajaa, ja että kaava-alueella etäisyyden tulisi olla vähintään neljä metriä. Toiseen rajanaapuriin 639-5 nähden neljän metrin rajaa noudatetaan, jolloin eri rajanaapureiden kohtelu ei ole tasavertaista. Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen 6 § mukaan 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 kuin neljä metriä 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. Laaksokatu 9 ei ole antanut lupaa.

Vastine: Kortteli 639 on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu kerrostaloalueeksi, joka sisältyy keskustan asemanseudun tiivistettävään vyöhykkeeseen. Vähintään neljän metrin etäisyyttä rakennuksesta naapuritontin rajaan ei voida pitää ehdottomana vaatimuksena keskeisellä asemakaava-alueella. Esimerkiksi korttelissa 639 rakennukset Laaksokatu 7 ja Laaksokatu 9 tonteilla sijaitsevat alle neljän metrin päässä naapuritontin rajasta. Valituksesta ei käy ilmi, mitä konkreettista haittaa suunnitellun rakennuksen sijainnilla olisi naapurikiinteistöille.

Suunnitellun rakennuksen etäisyys lähimpään naapurirakennukseen (Laaksokatu 7) on noin 18 metriä ja Laaksokatu 9 rakennukseen noin 37 metriä, eli selvästi yli puolet rakennusten korkeudesta. Asemakaavassa osoitetun rakennusalan uloin kulma on 1,5 metrin päässä Laaksokatu 9 (tontin 639-2) rajasta. Kun otetaan huomioon rakennusalan määrittelemä rakennusten välinen etäisyys ja suuntaus, uuden rakennuksen sijainnin ei voida katsoa heikentävän Laaksokatu 9 olosuhteita.



Asemakaavalla on mahdollista sallia rakentaminen lähemmäs kuin rakennusjärjestyksen 6 §:ssä määritellylle neljän metrin vähimmäisetäisyydelle tontinrajasta. Rakentaminen lähelle naapuritontin rajaa tai siihen kiinni edellyttää sopimusta kiinteistönomistajien kesken maanalaisten rakenteiden ulottamisesta naapurin puolelle (esimerkiksi routasuojaus). Myös piha-alueen viimeistely kiinteistönrajan tuntumassa saattaa vaatia sopimuksia. Kattovesien johtaminen ja lumenputoamisesteet suunnitellaan erikseen ja ratkaistaan rakennusluvassa. Tarvittavat rasitesopimukset tulee tehdä asemakaavan voimaantulon jälkeen, ennen rakennusluvan myöntämistä.

Uusien rakennusten sijainnin ja suuntauksen suunnittelussa on otettu huomioon naapurirakennusten sijainti, varjostustilanne ja maasto-olosuhteet. Rakennusten väliin on osoitettu istutettava tontinosa, joka vastaa voimassa olevan asemakaavan tavoitetta yhtenäisestä korttelipihaista. Suunnittelualan kaakkoisreunaan suunniteltua neljän metrin levyistä istutettavaa tontinosaa voidaan pitää naapurirakennuksen sijainnin ja suuntauksen kannalta perusteltuna ja rakennusten sijainti huomioon ottaen rajanaapureiden kohtelun kannalta tasapuolisena.

Rakennusten korkeus ja varjostushaitta

Valituksessa todetaan, että Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen 5 § mukaan tontilla ja rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava kaupunkikuvaltaan sopusuhtainen ja alueen luonnonarvot huomioonottava kokonaisuus, ja että rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen. Valituksessa väitetään, että jos rakennukset rakennetaan 6½- ja 7-kerroksisina, siitä aiheutuu merkittävää varjostushaittaa Laaksokatu 7 ja 9 asuntojen asukkaille. Laaksokatu 7 rakennukseen varjostusvaikutus alkaa keväisin jo ennen klo 12 ja Laaksokatu 9 rakennukseen ennen klo 15, erityisesti alimmassa kerroksissa asuville. Varjostushaitta vähenisi merkittävästi, jos uudet rakennukset rakennettaisiin yhtä kerrosta matalammiksi. Korttelin kaikki muut kerrokset ovat 4½ – 5½ -kerroksisia, joten sitä korkeammat rakennukset sopivat huonosti korttelin sopuuhaiseen kaupunkikuvaan.

Vastine: Suunnitteluala sijaitsee Myllytien varressa vastapäätä Järvenpään uutta sosiaali- ja terveyskeskusta ja uusia asuinkerrostaloja, jotka ovat tiivistäneet Myllytien vartta kaupunkimaiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku Myllytien vastakkaisella puolella on seitsemän. Varjostustilanteet ovat olleet asemakaavasuunnittelun aikana tarkasteltavissa alueen 3d-mallista Järvenpään verkkosivuilla. Suunnittelualan rakennusten korkeus ja etäisyydet on sovitettu muihin rakennuksiin kaupunkikuvan ja varjostuksen suhteen edullisimmalla tavalla.

Korkein, seitsemänkerroksinen rakennus on Myllytien ja Laaksokadun kulmassa. Matalampi kuusikerroksinen rakennus on suunniteltu tontin takaosaan. Kerrosta matalamman rakennuksen varjostusvaikutusta ei voida pitää merkittävästi edullisempaan Laaksokatu 9 alimpien kerrosten kannalta rakennusten välisen etäisyyden takia. Kesäkuussa (15.6.), kun aurinko paistaa



korkealta, suunnitellut rakennukset eivät varjosta nykyisiä lainkaan, mutta viereisen Laaksokatu 7 rakennuksen varjo lankeaa iltapäivällä Laaksokatu 9 rakennuksen alimpiin kerroksiin. Suunnitellut rakennukset eivät sijaintinsa takia varjosta nykyisiä rakennuksia lainkaan aamupäivällä ja varhain iltapäivällä. Syksyllä ja talvella, kun aurinko paistaa matalalta, kaikki rakennukset varjostavat toisiaan osan ajasta. Laaksokatu 7 kiinteistönomistaja ei ole hakenut muutosta asemakaavan hyväksymispäätökseen.

Suunnitellut rakennukset ovat liitettävissä kaupungin vesihuoltoverkostoon. Tontille rakennetaan hulevesien viivytysjärjestelmä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Suunnitelmat esitetään rakennuslupahakemuksessa ja viivytysmenetelmä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Edelläolevan perusteella voidaan todeta, että asemakaavan toteutus noudattaa Järvenpään rakennusjärjestyksen periaatteita sopusuhtaisesta ja luonnonarvot huomioonottavasta kokonaisuudesta.

Rakentamistehokkuus

Valittaja toteaa, että suunnittelualueen tehokkuusluku on $e = 1,42$, mikä on 2,4-kertainen korttelin muihin rakennuksiin nähden. Suunnittelualueen tehokkuusluvun moninkertaistaminen on kohtuutonta. Se ei sovi enää korttelin sopusuhtaiseen kaupunkikuvaan, jossa tehokkuusluku on $e = 0,6$.

Vastine: Asemakaava noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, maakuntakaavan tavoitteita alueiden tiivistämisestä sekä voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita keskeisten alueiden täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämisestä. Kortteli 639 on yleiskaavassa osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Rakennukset on sovitettu täydentämään korttelissa jo olevaa rakennusryhmää. Korttelin keskelle jää istutettava alueen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohje, joka ohjaa alueen toteutusta.

Asuntojakauma

Valituksessa todetaan, että suunnitelluissa rakennuksissa ei ole yhtään asuntoa parisuhteessa asuville. Käytännössä on vain yhden ja kahden hengen ja isompia lapsiperheen asuntoja, mikä ei ole hyvä asuntojakauma. Valituksessa väitetään, että se syrjii parisuhteessa asuvia.

Vastine: Asemakaavan pohjaksi laadittujen viitesuunnitelmien asuntojakauma vastaa kaupungin luovuttamilla tonteilla noudatettavaa asuntojakaumaa. Asemakaavassa ei määritellä asuntojen määrää tai kokoa saati asukastalouksien kokoa, joten sitä ei voida pitää mitään asukasryhmää syrjivänä.



Harhaanjohtavat ja osin virheelliset tiedot eri käsittelyvaiheissa

Valituksessa esitetään, että viitesuunnitelma antaa osittain harhaanjohtavan, jopa virheellisiin tietoihin perustuvan kokonaiskuvan kaavamuutoksen eri käsittelyvaiheissa. Tiedot ovat osin epätarkkoja ja korostavat positiivisia näkökohtia. Viitesuunnitelman asemapiirroksessa suunnitellut rakennukset ovat 6- ja 7-kerroksisia. Suunniteltu 6-kerroksinen talo on tosiasiasa 6½-kerroksinen, koska se sijaitsee rinteessä ja asuinkerrosten lisäksi siinä on pohjakerros, jossa on väestönsuojatiloja, kerhohuone- ja saunatiloja, polkupyörien säilytystiloja ja taloteknisiä tiloja.

Valituksessa esitetään, että ajantasakaavan mukaan nykyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee 4½ - 5½ välillä, eikä 4½ - 6½ kuten suunnitteluaineistosta annetaan ymmärtää. Asemakaavaselostuksessa ja rakentamistapaohjeessa esitetään virheellisiä kerroslukuja.

Valituksessa väitetään, että lausuntojen ja vastineiden tiivistelmät eivät kaikilta osin ota kantaa alkuperäislausuntoihin vaan vastaavat lähinnä mielipidekysymyksenä pidettäviin yksityiskohtiin, eivät lausunnoissa esiintyviin kriittisimpiin näkökohtiin.

Vastine: Havainneaineisto esittää yhden asemakaavan mahdollistaman toteutustavan. Suunnitelmia täsmennetään ennen hankkeen toteutusta, joka ratkaistaan rakennusluvassa. Viitesuunnitelman ja muun havainneaineiston voidaan siten katsoa antavan riittävän kuvan päätöksenteon pohjaksi asemakaavan nähtävällepano- ja hyväksymisvaiheissa.

Suunnitellun B-rakennuksen pohjakerroksen aputiloja ei lasketa kerrosalaan, mutta siinä on myös asuntoja. Rakennuksessa on kuusi kerrosta, joten asemakaavassa rakennuksen suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu kuusi.

Asemakaavaselostuksen luvussa 3.1 mainittujen kerroslukutietojen lähteenä on käytetty alueen pohjakarttaa, jossa suunnittelualueen ulkopuolisten rakennusten kerrosluvut vaihtelevat välillä IV-VI. Selostustekstiä ei näin ollen voida pitää virheellisenä. Rakentamistapaohjeen asemapiirroksessa esitettyä suunnittelualueen ulkopuolella sijaitsevan rakennuksen virheellistä kerroslukua ei voida pitää oleellisena päätöksenteon kannalta.

Laaksokatu 9 kiinteistön osalta kaavatyön eri vaiheissa annetussa palautteessa kiinnitetään huomiota mm. suunniteltujen rakennusten sijaintiin, kasvillisuuden säilymismahdollisuuksiin, varjostukseen, rakentamistehokkuuteen ja rakennusten korkeuteen, hulevesien käsittelyyn, liikenteeseen ja pysäköintiin, elinympäristön viihtyisyyteen ja suunniteltuun asuntojakaumaan, joita kaavoituksen vastineissa on käsitelty. Lisäksi kaavan ehdotusvaiheessa annettuun palauteteseen on vastineessa todettu, että rakennukset on mahdollista toteuttaa niin, että kaikki maanalaiset rakennukset ovat oman tontin puolella, mutta asiasta tulee tehdä tarvittavat sopimukset. Annettuja vastineita voidaan näin ollen pitää kriittisimpien näkökohtien kannalta riittävinä.



Yhteenveto

Edellä sanotun perusteella voidaan yhteenvetona todeta, ettei valituksissa ole tuotu esiin mitään sellaista, minkä pohjalta kaupunginvaltuuston korttelin 639 osan (Myllytie 24-26) asemakaavan muutosta koskeva päätös 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 aiemmissä käsittelyvaiheissa lausumaansa.

Korttelin 639 osan asemakaavan muutosta koskeva valitus Helsingin hallinto-oikeudelle tulee hylätä ja kaupunginvaltuuston 10.10.2022, § 74 tekemä päätös tulee jättää voimaan.

Järvenpäässä 16.1.2023

Sampo Perttula

Kaavoitusjohtaja, Järvenpään kaupunki