

Muistutus Anmärkning

Khs dnro	2007 - 2779 / 523
Stn dnr	-----
Saap./Anl.	13 -02- 2008
K2	

1/4

Helsingin kaupunginhallitukselle

Asunto Oy Helsingin Varjakankuja 3:n muistutus asemakaavaehdotuksesta:
Vartiokylä, Vartioharju/45453/4 ja 12 ja 45454730 sekä puisto- ja katualueet
(11717; Varjakankuja, Vehkalahdenkuja, Varjakanmäki).

Yhtiömme vastustaa ehdotusta jyrkästi Varjakanmäen puiston perusteetonta tontittamista, minkä johdosta edellytämme ehdotuksen palauttamista asemakaavaosastolle uudelleen käsiteltäväksi vuoden 2005 ehdotuksen mukaiseksi. Miten ajatus rakennusmaasta on syntynyt selviää liitekirjeestä Vehkalahdenkujan asukkaalta 15.11.2005.

Virkamiesten mukaan heille ei jäänyt muuta mahdollisuutta kuin tontittaa.

- 1) **Lainvoiman saaneen puiston tai puiston osan asemakaavan muuttaminen rakennusmaaksi vaatii aina painavia perusteita. Ehdotus ei sisällä ainuttakaan.**
- 2) **Perustelujen puuttumisen johdosta ehdotus on KHO:n ottaman kannan ja ao. lakien, asetusten sekä hallituksen esitysten perustelujen vastainen.**
- 3) **Moraaliton, epäeettinen ja epädemokraattinen.**
- 4) **Lisäksi monissa kohdin tarkoitushakuinen.**

1)

Perusteluna ei voida käyttää ao. lain 5 §:ään 2006 tehtyä 2 a lisäystä, vaikka hallituksen perusteluissa todetaan, että suunnittelun tavoitteisiin kuuluu riittävän asuntotuotannon turvaaminen ja että vastaava näkökulma on jo yleis- ja asemakaavojen oikeudellisissa sisältövaatimuksissa, sillä lisäys tarkoittaa alueidenkäytön suunnittelua, eikä siihen voida vedota Varjakanmäen kaltaisia pieniä lainvoimaisia puistoja kaavoitettaessa.

Painaviksi perusteluiksi ei voida myöskään hyväksyä Maija Anttilan ilmoitusta, että ” te ette tarvitse puistoa ja tontit tulee ” eikä Kari Piimiehen vanhaan kateuspykälään perustuvia perusteluja, että ” onhan teilläkin hieno paikka ”.

Kaava-asioiden valitusmenettelyssä 191 §:ään joulukuussa 2006 tehdyssä lisäyksessä on erotettu vaikutukseltaan vähäiset asemakaavan muutokset muista asemakaavoista tai niiden muutoksista. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta mm;

Jos muutetaan alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita tai heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä.

Yllä mainitut kolme kohtaa korostavat muiden ohella painavien perustelujen vaatimuksia puistokaavoja muutettaessa tai puistoja supistettaessa.

Lain perusteluissa viitataan myös Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa olevaan kaavamuutosten nähtävilläolopäiviin, minkä mukaan vaikutukseltaan vähäisille riittää vain 14 päivää.

KHO

KHO on myös ottanut kantaa ja lausunut, että jos muuttamiselle tai supistamiselle ei ole ollut erityistä syytä, muutosehdotus pitää hylätä

Heinolan kpv. oli hyväksynyt asemakaavan muutoksen, missä etupäässä puistoksi kaavoitetulle alueelle sijoitettaisiin kerrostaloja.

SisM jätti kpv:n päätöksen vahvistamatta.

Kaupunki valitti päätöksestä ja viittasi mm. alueen mahdollistavan korkeatasoisen alueen aikaansaamisen.

2/4

SisM valituksen johdosta antamassaan lausunnossaan esitti mm., että puiston vähentämiselle ei tässä tapauksessa ollut erityistä tarvetta.

KHO hylkäsi Heinolan valituksen ja lausui mm: ” ja kun ei ollut erityistä syytä puistoksi varatun alan supistamiseen katsoi, ettei päätös loukannut kp:n oikeutta ”.

Meitä myös hämmentää kaavamuutosehdotuksessa moni vastausta vaille jäänyt kysymyksemme kuten:

Miksi Vartioharjun ja puisto-osaston ilmoituksen mukaan kaikista Helsingin yhteensä 2.257 puistosta vain yksin Varjakanmäen puistokaavaa ollaan muuttamassa muutaman tontin tähden rakennusmaaksi, kun sillä ei ole kaupungilla tällä hetkellä jo olevaan n. 7,7 miljoonaan rakennusoikeusneliometriin (Kauko Koskinen) + Sipoon rakennusoikeuksiin verrattuna mitään vaikutusta Helsingin asutukseen, vaan aiheuttaa samalla mannerjäätikön kallioperällä sijaitseville mm. yhtiömme kolmelle rakennukselle ja vanhoille puiston ympärillä oleville asukkaille vakavaa kohtuutonta asumisvaaraa ja –haittaa ?

Puiston ympärillä oleva omakotialue kuuluu kallioräjäytysten johdosta ” vaaralliseen alueeseen ” (kallioräjäytykset/VnP mm. räjäytystöistä), minkä johdosta olemme erittäin huolestuneita mm. yhtiömme viiden alle kouluikäisen lapsen puolesta.

Lainvoiman saaneeseen puistokaavaan luottaminen ja rauhallinen sijainti on luonnollisesti ollut myös asunnonhankinnan pääsyy. Puisto-osaston virkailija ilmoitti myös, että Varjakanmäki tullaan säilyttämään luonnontilassa. Saman vahvasti arkkitehti Anneli Lahti vuonna 2000 kirjeellä, ettei Vartioharjun asutusten keskellä sijaitsevia pieniä puistoja eikä puiston osia tulla kaavoittamaan uudelleen. Tilanne ei ole vuodesta 2000 muuttunut miksikään.

Ehdotus on lisäksi vuoden 1998/ HE 101 hallituksen 5 §:n yksityiskohtaisten perustelujen tavoitteiden vastainen:

” Pykälässä ehdotetut tavoitteet koskevat keskeisiä kaavoituksella edistettäviä elinympäristön turvallisuuteen, terveellisyteen ja viihtyisyyteen liittyviä kysymyksiä ”. Tavoitteet ovat myös kaikille kaavamuodoille yhteisiä.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelun ja kiinteistötoimen uusi apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä on lisäksi ilmoittanut, että hän uskoo Sipoon olevan ratkaisu Helsingin tonttihuoliin (HS).

On ymmärrettävää ja hyväksyttävää, että isojen monta hehtaaria käsittävien alueiden asuntokaavoittaminen, ainakin osittain on tarpeellista, vaikka sekään ei aina onnistu, kuten olemme havainneet Haltialan peltojen, Kuninkaantammen ja Keskuspuistoon rajoittuvan yleiskaavassa rakennusmaaksi merkityn 4 ha:n alueen, minkä puistoasemakaava oli saanut lainvoiman samaan aikaan kuin Varjakanmäkikin vuonna 1981.

Ehdotuksessa on vähätelty puiston virkistysarvoja, mutta ilman perusteluja. Mistä virkamiehet voivat tietää virkistysarvon vähäisyyden ?

Toivoisi kaavoituksissa otettavan huomioon muitakin arvoja, kuin pelkkää kovaa kaavoittamista. Sosiaaligerontologian dosentti Tommi Sulander ja metsänarvioimistieteen professori Markus Holopainen kirjoittavat aiheesta HS. 4.9.2007.

Heidän mukaansa viherympäristö vaikuttaa, ylläpitää sekä parantaa hyvinvointia.

” Lisäksi viherympäristöllä on merkitystä ihmisten henkiseen hyvinvointiin ”.

” Jopa yksittäisten kasvien kasvun ja kehityksen seuraamisella on todettu olevan suuri merkitys mielihyvän tuottajina ”.

Varjakanmäen asutuksen keskellä sijaitseva pieni luonnontilainen (myös ensimmäisen maailmansodan aikainen) metsäpuisto on tyypillinen ympäristölle mielihyvän tuottajana ja henkistä

hyvinvointia parantavana sekä ylläpitävänä mm. runsaan kielo- ja valkokuokoesiintymien ja lintujen ansiosta.

3/4

Koska ehdotusta ei ole perusteltu, kaupunkisuunnittelulautakunnalla täytyy olla ” näkemyksensä oikeutuksen ” tueksi jotain muuta,

2)

Kaupungin epäeettinen ja moraaliton menettely Varjakanmäen puiston yksityisiä omistajia kohtaan.

Kun yksityiset kuolinpesän osakkaat omistivat Varjakanmäen, Vehkalahdentien ja Uiskotien välinen iso pääosin rakentamaton alue oli merkitty kaavarungossa 1979 erillisten pientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AOR).

Yllättäen kaavaesitystä muutettiin 1979. Varjakanmäen alueesta yli 90% (6.525 neliometriä) omistava kuolinpesä saikin kaavassa vain yhden rakennustontin 1.664 m². Muun osan kaupunki muutti runkokaavan pientaloalueesta Varjakanmäen puistoksi ja lunasti (lainhuuto 15.7.1983) sitten n. puolen hehtaarin (0,5 ha) alueen pilkkahinnalla 200.000,- markalla, kun asuntoyhtiömme oli maksanut jo kaksi (2) vuotta aikaisemmin 1981 mainitusta vajaan kolmasosasta 210.000,- markkaa. Kaupungin lunastaman 0,5 hehtaarin maan arvo olisi tonttimaana ja suhteutettuna as.oy:n kuolinpesälle maksamaan hintaan ollut n. 600.000,- - 700.000,- markkaa. Tämän hetkinen arvo lienee lunastushinnasta monikymmenkertainen yli yhdenmiljoonan (1.000.000) euron.

Muuttaminen rakennusmaasta ensin puistoksi ja takaisin rakennusmaaksi vain keinotellakseen kunnan asukkaiden oikeuksilla on kaupunkisuunnittelulautakunnalta moraaliton, epäeettinen ja epädemokraattinen teko.

3)

Vuoden 2007 ehdotuksen tarkoitushakuisuus.

Kautta linjan esityksessä painotetaan puistoalueelle tulevaa uutta kevyen liikenteen katua. Tontitus tulee siinä sivutuotteena. Todetaan, että puiston pinta-ala pienenee 3.900 m², mutta ei paljonko jää jäljelle. Puisto pirstotaan viiteen (5) suunnilleen yhtä suureen osaan, joten ”puiston ” osuus jää n. 700 m²:iin.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto ilmoittaa, ettei pienellä puistoalueella ole mitään virkistysarvoa.

Ehdotus jostain kumman syystä, poiketen 2005 ehdotuksesta, haluaa painottaa, että yhtiömme rikkoo asemakaavaa, kun olemme rakentaneet ajoyhteyden

” kaavasta poikkeavalla tavalla suoraksi. Ajoyhteyden pitäisi polveilla maaston muotojen mukaisesti ”.

Jokaikinen, myös piirroksen tehnyt kaava-arkkitehti, joka on käynyt paikan päällä katsastamassa alueen näkee, että kaavaan merkitty ajoyhteys olisi pitänyt sijoittaa polveilemaan järjen vastaisesti paikalle, mikä viettää jyrkäkkesti, on täynnä esteitä ja tie olisi vaatinut lisäksi paljon täyttömaata.

Tarkoitushakuisuuden mukaisesti esittelijä myös ilmoittaa, että ” Enemmistö mielipiteistä on ollut puiston säilyttämisen kannalla ”, vaikka paria poikkeusta lukuun ottamatta kaikki ovat puiston säilyttämisen kannalla. Kaupunginsihteeri Soili v. Herten haki nimiä laatimaansa kaavan muutosehdotukseen liitännätietä varten poikansa talolle ja lupasi allekirjoitusta vastaan ainakin meidän yhtiölle lisämaata puistosta. Liikenneympyräpiirros sisältyy 9.1.2002 jätettyyn ehdotukseen. Tonttiosasto kannattaa koko puiston tontittamista tai vaihtoehtoisesti rakennusoikeuden käyttämistä puiston vanhojen ympäristönttien laajentamiseen. Puisto-osaston mielenmuutos vuoden 2005

lausunnosta on totaalisesti muuttunut, jolloin se viittasi Rakennusviraston laatimaan viheraluesuunnitelmaan 2001-2010, minkä mukaan Varjakanmäki säilytetään ja kunnostetaan. Uudessa ehdotuksessa se ei mainitse enää säilyttämisestä mitään. Ilmeisesti ei myöskään halunne hoitaa pieniä puistoja, kun heidän mukaansa ne ovat kalliita hoitaa. Olemme jo aikaisemminkin todenneet, ettei puisto vaadi nykyisellään puisto-osastolta mitään hoitotoimenpiteitä. Olemme itse kunnostaneet ja hoitaneet puistoa mm. tilaamalla kaupungilta siirtolavoja puhdistusta varten.

Ehdotuksesta myös puuttuu lain edellyttämien kunnallisteknillisten töiden selvitys. Vehkalahden kuja on kapeimmalta kohdaltaan 3 m 7 senttiä, eikä 4 metriä, kuten esittelijä tarkoituspuheisesti väittää. Asukkaille ei ehdotusvaiheessa riitä, että tarkempi selvitys annetaan asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Erittäin jyrkkä kapea kuja on talvella aika ajoittain peilijäinen. Jo nyt isojen huoltoautojen liikkuminen aiheuttaa välillä ongelmia. Esittelijä puhuu vastoin parempaa tietoa, kun hän väittää, että tonttien tuoma autoliikenteen lisäys on vähäistä, vaikka liikenne lisääntyy yli puolella pahimmassa tapauksessa 16 autolla

Varjakanmäen alueen kaavoittamisessa ei aikanaan otettu huomioon asemakaavan asukkailta vaatimia velvoitteita. Kaavoittaja ei ole ymmärtänyt tonttimme jyrkkyyden korkeuseroja. Myöhemmin arkkitehti Anneli Lahti katsoi, että autopaikat olisi pitänyt louhia Varjakankujan puoleiseen kalliomäkeen.

Helsingissä, helmikuun 12. päivänä 2008.

ASUNTO OY HELSINGIN VARJAKANKUJA 3	
XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Satū Lanu	Yrjö Karjalainen
isännöitsijä	hallituksen pj.