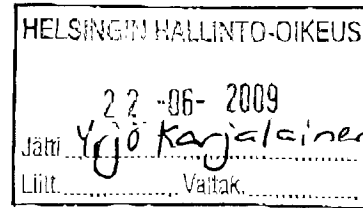


Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9, PL 120
00521 HELSINKI



VALITUS

Päätös, johon haetaan muutosta. 107 § KMS 2007-2729 Kaj/6
Helsingin kaupunginvaltuuston päätös Vartiokylän tonttien 45453/4 ja 12 ja 45454/30 sekä puisto- ja katualueiden (Varjakanmäki) asemakaavan muuttaminen (NRO 11717) 13.5.2009. Päätös on ollut nähtävänä 22.5.2009.

Liitteenä: -valtuuston päätös, -pöytäkirjanote/valitusosoitus
-keskustelupöytäkirja asiasta ja äänestyslista § 107 esityslistan asia nro 6,
-KHN:n ehdotukset 9/2009 13.5.2009 Kaj/6.

Päätökseen haetaan muutosta ehdotukseen sisältyvään Varjakanmäen puiston tontittamiseen neljään (4) omakotitonttiin ja nykyisiä puistossa olevia kahta yhdystietä tonteille 45454/30 ja 20.

Pyydämme, että kaavaehdotuksesta hylätään puistoon ehdotetut **neljä (4) omakotitonttia** ja tontittamiseen liittyvien kahden ehdotuksessa olevan **yhdystien levennykset** tonteille 45454/20 ja 30. Rakennetut kapeat yhdystiet tonteille 45454/30 ja myös tontille 20 ja ehdotukseen sisältyvä uusi kapea yhdystie tontille 45453/4 sekä puistokaistaleen liittäminen ehdotuksen mukaisesti tonteille 45453/4 ja 45454/30 säilytetään,

tai vaihtoehtoisesti asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi niin, että puistoalue jää ennalleen.

Kuten kaupunginvaltuutetut **Kauko Koskinen (KOK)** ja **Ilkka Taipale (SDP)** ovat valtuuston kokouksessa 13.5.2009 pidetyissä puheenvuoroissaan mm. todenneet kyseessä on varsin erikoislaatuinen (asemakaavassa puistoksi vahvistetun Varjakanmäen puiston) kaavahanke.

Kauko Koskisen puheenvuorossa, mitä Ilkka Taipale kannatti todetaan mm: ” ja vielä vuonna 2000 arkkitehti Anneli Lahti kaupunkisuunnitteluvirastosta on kirjallisesti vakuuttanut alueen asukkaille, että alue tulee säilymään puistona. Sitten kun kaupunginsihteeri Hertzenin poika sattui ostamaan tontin sieltä puiston reunalta, käynnistettiin tämä kaavahanke uudestaan. Se oli

kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuonna 2005 ja palautettiin sille uudelleenvalmisteltavaksi ”.

Lisäksi Koskinen toteaa mm., että

” lähes kaikki naapurikiinteistöjen omistajat vastustivat pienen puiston muuttamista tonteiksi, joita tässä kaavassa tuli kokonaista neljä kappaletta. Eli ympäristön asukkaiden tahtotilalla ei näiltä osin ole ollut mitään vaikutusta kaavan sisältöön ”,

”aikaisemmin puiston puolesta ovat ottaneet kantaa Helsingin luonnonsuojeluyhdistys, Puotila Seura, Vartiokylän ja Mellunkylän kiinteistöyhdistykset ”, sekä

”Eli tässä nyt on näyte kaupunkibyrokratian voimasta”

Lopuksi ehdotuksessa oli asia esitetty palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi niin, että puistoalue jää ennalleen.

Äänestyksessä palautusehdotus hylättiin ja valtuusto hyväksyi kauniin metsäpuiston hävittämisen.

Perusteet ja perustelut

A.

Kaupungin perusteltu kannanotto annettuihin muistutuksiin 14.4.2009 sekä muut tähän asiaan liittyvät lausumat ja asiakirjat.

Esitettyihin muistutuksiin kaupungin antama perusteltu kannanotto 14.4.2009 on osittain totuuden vastainen, jättää moniin kysymyksiin ja muistutuksiin kokonaan vastaamatta, vastaukset ovat väärinä ja vastaa myös asian vierestä. Kaupunki perustelee mielestämme ehdotusta usein lain ja asetusten sekä varsinkin niiden hengen vastaisesti ja käyttää vain ehdotusta näennäisesti tukevia kohtia, koska muut oleelliset ehdotukseen negatiivisesti vaikuttavat määräykset ovat ristiriidassa kaavan muuttamisen perustelujen kanssa sekä käyttää perusteetonta harkintavaltaa.

Lisäksi kannanotto sisältää lautakunnan jo aikaisemmin mainitseman vanhat kommentit lukuun ottamatta Kaj:n epätyytyttäviä vastauksia kirjelmäämme kaupunginhallitukselle 26.2.2009.

Viittaamme aluksi kaikkeen, mitä yhtiömme puolesta olemme perusteluina lausuneet tähän asiaan liittyen vuodesta 1983 lukien muistutuksissamme,

mielipiteissämme, kirjeissämme ja muissa kannanotoissamme kaikkiin mahdollisine liitteineen kuten:
 kaupungin kiinteistöviraston tonttiosastolle 21.11.2002,
 kaupunkisuunnitteluvirastolle 3.6.2003 (Pekka Korpiselle), 21.10.2003,
 15.4.2004, 28.6.2005, 24.5.2007 ja 5.10.2007,
 /lautakunnalle 12.2.2008,
 apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilälle 19.11.2008 sekä
 kaupunginhallitukselle 26.2.2009,
 sekä
 kaupunkisuunnitteluviraston, lautakunnan, kaupunginhallituksen ja valtuuston
 tähän asiaan liittyviin asiakirjoihin.

Virkamiesten taholta on ilmoitettu, että hallinto-oikeudelle lähetetään kaikki asiaan liittyvät ja kertyneet asiakirjat. Siitä syystä liitämme mukaan vain uutta aineistoa, mitkä eivät jo sisälly asiakirjanippuun.

A.1.

Kannanotto ei täytä kaikkia hallituksen esityksen perusteluissa (65§), vähintäänkin sen hengen edellyttämiä vaatimuksia, koska ilmoitukseen ei sisälly mainintaa, milloin asia tulee kannanoton tiedoksi saannin jälkeen valtuuston päätettäväksi.
 Muistutuksen tekijälle on ensiarvoisen välttämätöntä tietää milloin muistutus viimeistään on jätettävä.
 Perustelujen mukaan vastaus voi olla ote kaavan hyväksyvää elintä varten muistutuksista laadittavasta yhteenvedosta ja kunnan kannanotoista muistutuksiin,
kunhan siitä käy ilmi perusteltu vastaus muistutuksissa esitettyihin näkökohtiin.

A.2.

Soili von Hertzenin esteellisyys toimia poikansa asiamiehenä.
 Kirjeessämme kaupunkisuunnitteluvirastolle olemme mm. 15.4.2004 ilmoittaneet, että
 ” kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen kaupunginsihteerinä vuokramiehen äiti on ollut mielestämme esteellinen toimimaan aktiivisesti po. asiassa, koska hän on tiiviissä kanssakäymisessä päättäviin virkamiehiin ja omaa vaikuttamismahdollisuuksia toimenkuvaansa liittyvissä asioissa sekä allekirjoittaa niihin liittyviä asiakirjoja ”.

Lausutun perusteella asian käsittely esteellisyyden johdosta olisi virastossa pitänyt välittömästi keskeyttää sekä peruuttaa.

Kaupunginhallitus on vasta viiden (5) vuoden kuluttua myöntänyt rva Hertzenin toimineen asiassa poikansa asiamiehenä ja ottanut 14.4.2009 kantaa hänen toimintaansa.

Kannanotossaan se kuitenkin jättää täysin vastaamatta rva Hertzenin esteellisyydskysymykseen.

Se kiistää vain, että Hertzen olisi käynyt asiasta minkäänlaista keskustelua apulaiskaupunginjohtajan (Pekka Korpinen) tai kaava-asioista elokuusta 2001 lähtien valmistelleen kaupunginsihteerin kanssa. Kaupunginhallituksen ilmoituksen mukaan rva Hertzen hoiti vielä kaupunginsihteerin virkaa kesään 2003 saakka, ja jäi eläkkeelle 2004.

Kaupunginhallituksen väite ei ole uskottava.

Käytännössä on mahdotonta, että hän olisi millään voinut välttää keskusteluja kaavamuutosehdotuksesta ja asioimista muiden virkamiesten kanssa **pannessaan alulle koko prosessin**, toimiessaan Korpisen alaisena virassa kaupunginsihteerinä ja kaikkien kaupunginsuunnitteluviraston ja -lautakunnan jäsenten sekä muiden kiinteistöviraston virkamiesten hyvin tuntemana vieläpä melkein kaksi (2) vuotta syksystä 2001 kesään 2003.

Väite ei myöskään mitätöi Rva Hertzenin esteellisyyttä.

A.3.

Toivomme kaupungilta vastausta myös kaupungin omista ohjeistuksista virkamiesten toimenkuvaan kuuluvaan tärkeään kysymykseemme, mikä liittyy rva Hertzenin käytökseen toimia asiamiehenä esteellisyydystapauksissa, tässä tapauksessa poikansa puolesta ja lupaamalla mahdollisia etuja (piirtämänsä liikenneympyrän liepeiltä) mihin hänellä ei ole ollut valtuuksia. Kaupunki ei ole ottanut tähän minkäänlaista kantaa.

A.4.

Kannanotossa Kaj ei vastaa myöskään siihen usein toistamaamme kysymykseemme, miksi alusta asti ja loppuun saakka on väitetty **nimenomaan perusteluna kaavamuutokselle mm.**, että puiston ympärillä olevien kuuden hakijatontin omistajien **käyttömahdollisuudet oleellisesti paranevat muutoin jyrkkien korkeuserojen vuoksi.**

Lautakunta on itse ilmoittanut jo 29.11.2007 sivulla 3, että **korkeusero puistoalueen ja korttelin 45454 tonttien 24, 25 ja 29 välillä on kuitenkin**

niin suuri, että ajoyhteyttä tonteille puiston kautta on käytännössä mahdoton järjestää ja tontin 29 omistaja perui myöhemmin hakemuksensa, sekä lisäksi tontille 45453/4 on katuyhteys Varjakankujan kautta ja tontille 45453/12 on katuyhteys Vehkalahdenkujalta, joten todellisia hakijoita oli vain rva Hertzenin poika Teemu Korhonen ja nyt uudet omistajat, Teinilät.

Kaupunki vähättelee perusteluissaan myös puiston räjäytystöistä aiheutuvia vaaroja ja asumishaittoja.

Räjäytystöiden aiheuttamaa vaaraa ja vahinkoa voidaan verrata asemakaavaosaston mainitsemaan Varjakankujalta puistoon johtavan pienen n. 6 m leveän kaistaleen räjäytystöiden aiheuttamiin vahinkoihin.

Sen osalta asemakaavaosasto esityslistassa 17.11.2005 toteaa sivuilla 9b ja 10b seuraavaa:

” Korkeusero on noin 10 m, lisäksi maa viettää voimakkaasti sivusuuntaan. ”
 ” että portaiden rakentaminen puistokaistaleelle vaatisi kohtuuttoman suuria rakennus- ja perustamiskustannuksia **räjäytystöineen, koska kyseessä on kalliomaasto. Lisäksi luonto tuhoutuisi enemmän, kuin jos alue on tonttien rajamaastoa ”.**

Noin puolen hehtaarin suuruisen puiston räjäytystöistä puiston ympärillä oleville asukkaille ja rakennuksille useaksi vuodeksi aiheutuva vaara ja kohtuuton asumishaitta pitäisi noteerata moninkertaisena verrattuna asemakaavaosaston 17.11.2005 todistaman pienestä puistokaistaleesta aiheutuviin räjäytystöihin ja luonnon tuhoutumiseen.

A.5.

Asukkaita myös huolestuttaa :

missä tulevat kulkemaan vesi- ja viemärilinjaukset Varjakankujalla ja puistossa ?

Linjaukset on jo suunniteltu ja piirretty, ja ne olisi vaivatonta näyttää.

Yleisluontoinen ilmoitus ei vastaa kysymykseemme.

Lautakunta mainitsee 29.11.2007 sivulla 11, että

” Alueelle on laadittu alustava suunnitelma kunnallistekniikan rakentamiseksi uusille tonteille.

Johdot kulkisivat Vehkalahdenkujaa pitkin tonteille ”.

Missä ne kulkisivat kujalla ja myös erikoisesti missä ne kulkisivat puistossa tonteille ?, näihin pyydämme jälleen vastausta.

Mikäli kaavamuutos vahvistetaan, ei sen jälkeen asukkailla olevalla valitusoikeudella putkilinjojen paikoista ole mitään merkittävää vaikutusta.

On varmaa, että neljälle talolle tulevien neljän vesi- ja viemäriinjojen putkivetojen vaatimien Vehkalahdenkujan ja puiston kallion räjäytystöiden ja muun rakentamisen jälkeen ei ainakaan nykyisestä vehreästä ja puuvaltaisesta puistosta ole mitään jäljellä.

Kapeimmillaan Vehkalahdenkuja on 3 m 7 cm ja kaupunki on rakentanut kujan asemakaavasta poiketen keskimäärin viittä (5) metriä kapeammaksi.

Kaavaehdotuksessa kujasta tulisi 6-6,5 m leveä.

Vehkalahdenkujan tapaisten umpikatujen leveys oli aikaisemmissa kaavoissa 3,5-4,5 m. (liite) 7

A.6.

Kannanotossaan Kaj ei ole vastannut xxxxxxxxxxxxxxxxxxx kirjeessä 19.11.2008 esittämiin kysymyksiin, vaan **ilmoittaa lautakunnan (27.11.2008)**

vastanneen esitettyihin virheellisiin väitteisiin? Kirje on liitteenä kaupungin asiakirjassa.

Lautakunta on mm. vastannut kysymykseen, mikä ei ollenkaan liittynyt kirjeessä mainittuun kysymykseen, minkä johdosta lautakunta vastaa ilmeisesti omaan kysymykseensä tai sitten se ei ole käsittänyt kysymystä väittäessään kirjeessä selostettua tonttiin 45454/30 liittyvää jyrkkyysväitettä virheelliseksi. Vaikka vastaus liittyyisikin kysymykseen, on se siinäkin tapauksessa väärä, koska esittelijäkin on todennut, ettei tontin jyrkkyyttä ole otettu riittävästi huomioon.

Kirjeen po. asiaa koskeva kohta on kokonaisuudessaan mainittu muistutuksessamme 26.2.2009 ja samalla olemme oikaisseet lautakunnan väitteen. Perusteltu kannanotto edellyttää huolellista perehtymistä ja myös lautakunnan väärän lausuman oikaisun ja vastauksen ”oikeaan” kysymykseen.

A.7.

Perusteltu kannanotto edellyttää myös vastaamista vastausta vaille jääneeseen ihmetteltyymme, miksi alueellamme olevista **35 puistosta vain**

Varjakanmäkeä ollaan muuttamassa rakennusmaaksi, vaikka moni puisto on hyvällä paikalla ja olisi ratkaisevasti helpommin rakentamiseen sopiva, kuin kallioinen, historiallinen vehreä luonnon metsäpuisto ?

Olemme myös viitanneet **Helsingin omistamiin n. 9 miljoonaan** rakennusoikeusneliömetrin arsenaaliin, kun tässä on kysymys promillen osista, eikä kaupungin asuntokantaan sillä ole yhtään mitään merkitystä, kun tontitusta lisäksi verrataan muutaman tontin rakentamisen aiheuttamaan vaaraan ja kohtuuttomaan asumishaittaan ympäristön asukkaille ja jopa samalla peruskalliolla sijaitseville rakennuksille.

7/15

Mielenkiintoista on myös viimeisissä tutkimuksissa ja lehdistössä kerrottu tulos, että,

" Tulosten mukaan kaupunkimetsät peittoavat selvästi rakennetut puistot ".

Näkymällä ikkunasta luontoon on artikkelin mukaan myös suuri merkitys ihmisen hyvinvointiin.

" Kun kansalainen puolustaa lähimetsiään rakentamiselta, kyse ei ole mustasukkaisuudesta, vaan hänellä on aito hätä hyvinvointia ylläpitävän ympäristön puolesta "

Varjakanmäki on nimenomaan puuvaltainen luonnonpuisto, eikä suinkaan mikään "puseikko", miksi Maija Anttila (SDP) ja Risto Rautava (KOK) ovat uutena perusteluna tontittamiselle sitä väittäneet valtuuston kokouksessa.

Anttilan ja Rautavan suhtautuminen asukkaiden mielipiteisiin on ollut alusta asti hyvin negatiivista. Rautavan kielteinen suhtautuminen on ihmetyttänyt jo vanhan lautakunnan aikana, kun hän ei ollut edes äänivaltainen jäsen, vain äänetön kaupunginhallituksen tarkkailija.

Ettei Varjakanmäki ole "puseikko" selviää jo viheraluesuunnitelmasta 2001 ja ensimmäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 11.3.2004.

Niissä todettu nykytilanne on toistettu moneen kertaan viraston ja lautakunnan esityslistoissa ja pöytäkirjoissa. Puuston osalta mainitaan, että

" Puistoalue on erittäin korkeaa kallioista tuoretta kangasmaastoa, jossa kasvaa 80-vuotiasta rauduskoivua, kuusta ja mäntyä, sekä nuorempaa 30-vuotiasta pihlajaa, vaahteraa, rauduskoivua ja kuusta. Korkein avokallio puiston pohjoisosassa on lähes 23 metriä merenpinnan yläpuolella ". (liite)2

Rautavan mukaan kaupunki myös tarvitsee juuri ne neljä (4) pientalotonttia rakennettavaksi.

Molemmat väittävät yhdistysten ja asukkaiden olevan väärässä, ja ovat vakuuttuneet ehdottomasta omasta oikeellisuudestaan käytyään **"muutaman kerran" alueella seitsemänjapuoenvuoden (7,5) aikana.**

Outo on myös Anttilan väite, että tontitus "selvästi parantaa myös sen alueen käytettävyyttä", kun tilanne muuttuisi täysin päinvastaiseksi.

8/15

Anttila on myös perustellut tontittamista sillä, että kaikilla on isot pihat, eikä puistoa tarvita. Esim. yhtiömme paritalon oleskelupihat ovat 3 x 5 m kumpikin.

Kun hallinto-oikeus tuskin suorittaa katselmuksen puistossa, muutama valokuva valaisee Anttilan ja Rautavan "puseikko" väitteen täysin vääräksi. (liite)3

A.8.

Olemme ihmetelleet kaavaehdotuksen palautuksen perustelujen puuttumista. Vain asiakirjoihin liittyvässä kirjeessä todettu Maija Anttilan lautakunnan kokouksessa marraskuussa 2005 esittämä vaatimus tontittamisesta on ollut ainoa tieto. Kun muuta ei ole ilmoitettu, lienee se ainoa peruste. Mikä on hyvin uskottavaakin, koska hän syksyllä 2006 ilmoitti yksikantaan aikaisemminkin mainitsemamme, että tontit tulee, on turha yrittää mitään ja tontituksen sisältävää uutta kaavaehdotusta hän oli pitänyt oikeana.

Tähän liittyy läheisesti myös kaupunkilaisten oikeusturvaan vaikuttava kysymyksemme :

missä vaiheessa, milloin ja kenen toimesta alkujaan (AO)/(AOR) rakennusmaa muutettiin puistoksi ? Tämä jättää tilaa luonnollisesti monille arvailuille. Asia ei ole selvinnyt kyseilyissä. On ilmoitettu, että arkkitehti Flemingin, joka on eläkkeellä, jättämässä asiakirjoissa saattaisi löytyä jotain selvyyttä, ei kuitenkaan toistaiseksi.

Lautakunnan kokouksessa 13.9.1979 pöydälle pantua mm. Varjakanmäkeä koskevaa kaava-asiaa jatkettiin 20.9.1979 § 8/esityslista ja pöytäkirja No 882/1458-79-515. Lautakunta oli hyväksynyt 21.12.1978 alueen asemakaavaluonnoksen. Siinä Varjakanmäki on merkitty erillisten pientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AOR).

Puistoalueeksi mainitaan vain muita alueita.

Lautakunnan kokouksessa 6.3.1980 pöydälle pantua saman asian käsittelyä jatkettiin 13.3.1980. Siinä lautakunta ehdottaa

" päätettäväksi lähettää 13.9.1979 päivätyn ja 13.3.1980 muutetun asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen n:o 8145 Khlle puoltaen sen hyväksymistä sekä ehdottaa, että tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot eivät anna aihetta enempään toimenpiteisiin ", joten mitään ei muutettu ja Varjakanmäki säilyi rakennusmaana.

9/15

Kun eri kaavoissa Varjakanmäki oli -60 ja -70 luvuilla ollut koko ajan rakennusmaana, se olikin yllättäen muuttunut pääasiassa puistoksi valtuuston kokouksessa 14.5.1980, minkä ministeriö sitten vahvisti 1.10.1981. Mitään selvyyttä, eikä kirjallista mainintaa eivät virkamiehet ole löytäneet äkkinäiselle muutokselle.

Valtuuton pöytäkirjassa 14.5.1980 N:O 16 todetaan vain, mm., että valtuuston 29.11.1972 (asia n:o 17) hyväksymässä yleiskaavassa 1970 alue on asuntovaltaista aluetta paikallisine palveluineen ja että lautakunta oli hyväksynyt 28.10.1976 Vartioharjun kaavarungon, jonka mukaan alue on

omakotimaista pientaloaluetta. Lautakunta hyväksyi 21.12.1978 alueen asemakaavaluonnoksen.

Lopuksi Khll:n ehdotuksen mukaisesti valtuusto päättääkin hyväksyä asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.9.1979 päivätyn ja 13.3.1980 muutetun piirustuksen n:o 8145 mukaisena, missä Varjakanmäki on puisto. Kartta on liitteenä kaupungin asiakirjoissa. (liitteitä).

On hämmentävää, kun muuttamiseen vaikuttavia perusteluja ei mistään löydy. Peruste lienee yleisen käsityksen mukainen, ettei haluttu antaa kuolinpesän osakkaille "liikaa".

Tätä tukee myös se, että taloyhtiömme oli maksanut 1664 m²:n tontista 210.000 mk vuonna 1980 ja kaupunki maksoi lainhuutotodistuksen mukaan Lehdon kuolinpesän osakkaille yli kolme kertaa suuremmasta n. puolen (0,5) hehtaarin alueesta muutamaa vuotta vuotta myöhemmin vain 200.000 mk. Kaupunki oli myös lunastanut Merivaaroilta yli 700 m²:n suuruisen tontin 100.000 markalla vasta vuonna 1992, vaikka tontin 45453/12 omistaja oli maksanut samana vuonna 660 m²:n suuruisesta naapuritontista 265.000 mk ja 1980 luvun lopulla aloitettu yleiskaavan suunnittelu puiston uudelleen mahdollistavaksi rakennusmaaksi oli valmistunut myös vuonna 1992. (liitteitä)✓

A.9.

Haluamme kaupungilta myös kannanoton mainitsemaamme epäkohtaan, taloyhtiön uima-altaan sijainnista ja siihen liittyvästä tontinmittauksen kustannusvastuusta.

Sen sijainti on vaihdellut 1940 luvulta lähtien, viimeisimmän tarkistusmittauksen mukaan se on jo kaavoitettu 1,4 m puiston puolelle Varjakankujalta tulevaan puistokaistaleeseen " kuiluun ".

10/15

Yleisötilaisuudessa jo ennen kaavamuutoksen vireilletuloakin paikalla ollut virkamies pyysi ostamaan kaupungilta kuilun, koska kaupunki ei tee sillä mitään vaikean maastonsa vuoksi. (Viittamme em. kohtaan A.4. 17.11.05 9b ja 10b lausuttuun).

Nyt kuilusta siirtyy ehdotuksemme mukaan yhtiömme tonttiin vain 52 m² ja loppuosa suostumuksemme mukaan 45453/4 tonttiin, millä rakennusoikeuden lisäyksellä on suuri merkitys tontin omistajalle. Vain näin se tulisi järkevästi hyödynnetyksi myös kaupungille.

Me olemme jo sopineet viraston edustajan kanssa hinnasta, minkä kaupunki perii.

Mielestämme vääryys syntyy siitä, että jos yhtiö haluaa käyttää 13 neliön rakennusoikeuden lisäyksen, yhtiön pitää maksaa siitä syntyvät tontin mittauskulut, tavallaan kahteen kertaan.

Virhe on kuitenkin kaupungin aiheuttama, eikä ole oikein maksattaa omasta virheestä aiheutuvia kustannuksia toisella.

B.

Muita perusteluja.

B.1.

Kaavaehdotus antaa myös aiheita epäillä, että Varjakanmäki oli jo päätetty tontittaa ennen lautakunnan marraskuun 2005 kokouksia, missä kaavamuutos palautettiin tontittamiseksi.

Epäilykseen antaa aiheita se, että lautakunnan asiakirjoissa viitattuun viheraluesuunnitelmassa mainittujen Liikkalan ja Pöytsaaren puistojen kunnostustyöt on suoritettu ennen Varjakanmäkeä. Niiden toimenpiteet on luokiteltu tehtäviksi 6-10 vuoden aikana vuosina 2006-2010.

Varjakanmäen toimenpiteet ovat siitä poiketen olleet **"kiireelliset" 2-5 v, jotka olisi pitänyt suorittaa loppuun vuoden 2005 aikana,**

eli ennen kuin kaavaehdotus palautettiin ja jäätiin odottamaan uutta tontin sisältävää ehdotusta, joten töitä ei turhaan tehty, kun alue kuitenkin ei säily puistona. (liitteitä)5

Edelleen tähänkin sopii entisen ja nykyisen kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajan Maija Anttilan ja Risto Rautavan puheenvuorot.

Kenelle ja miksi Varjakanmäen tontittaminen on tullut näin tärkeäksi ?
Vai onko kyse pelkästään byrokratian päätöksestä, tontit tulee ?

11/15

Pelkkä tonteista saatava raha kaupungille ei kaavoituksen muuttamista saa ratkaista.

Rautava on muiden mukana esittänyt, että Varjakanmäen tonteille on kysyntää.

B.2.

Haluamme myös kiinnittää huomiota siihen, että yhtiömme ei valita vain valittamisen vuoksi ilman perusteita, eikä ” takapiha ole se motiivi ”.

Me yksinkertaisesti muiden mukana olemme todella huolestuneista emmekä voi käsittää, että mahtikäskyllä voidaan asukkaiden ja järjestöjen mielipiteet täysin tyrmätä, vaikka

vuorovaikuttamista pidetään puolueiden puheissa ja kirjoituksissa tärkeänä, mutta totuus käytännössä on kuitenkin se, että ne ovat vain puheita, mitkä eivät käytännössä toteudu.

Kukaan alueen asukkaista ei ole tontteja halunnut puistoon. Alueelle on asukkaiden oma-aloitteisena toiveena esitetty rakennusaikaisen tien muuttamista vakinaiseksi ja yhtä uutta lyhyttä kapeaa kulkuväylää aivan puiston laitaan.

B.3.

Olemme alusta asti hyväksyneet tien tontille 45453/4 ja tontille 45454/20 faksikirjeessämme 24.5.2007.

(liite) 6

B.4.

Kannanotossaan kaupunki ei kiistä, ettei Varjakanmäen asemakaavan muutosprosessi olisi ennakkotapaus.

Aikaisemmin ei ole ollut tapausta, missä rakennusmaana ollut alue muutetaan puistoksi ja asukkaiden vahingoksi, lunastetaan halvalla (vuosina 1983 ja 1992) ja muutetaan takaisin tonteiksi.

Arkkitehti Piimiehen ilmoitettua vielä 19.10.2000 pidetyssä yleisötilaisuudessa, että Varjakanmäki säilyy puistona ja arkkitehti Anneli Lahden sen vielä kirjallisesti vahvistettua samana vuonna, Varjakanmäki säilyi ehdotuksissa puistona 17.11.2005 saakka.

Tilanne alkoi muuttua rva Hertzenin kerättyä nimiä asemakaavan muuttamiseksi vuonna 2001 syksyllä.

12/15

Kannanotossa Kaj toteaa, että puiston lunastuksesta omistajilta on kulunut 25 vuotta, eikä kaupungin linjana luonnollisestikaan voi olla se, että yksityisten tonteista ensin ostettaisiin alueita puistoon liitettäväksi ja sitten muutettaisiin tonttimaaksi. Se olisi harkintavallan väärinkäyttöä.

On väärin laskea, että lunastuksista olisi kulunut 25 vuotta, kun xxxxxxxxxxxxxx lunastettiin heidän osuutensa vasta 9 vuotta myöhemmin, kuin xxxxxxxx ja samana vuonna 1992 oltiin jo muutettu yleiskaavaakin rakentamisen suuntaan.

Kaupungin menettelyä ei millään voi puolustaa, eikä harkintavallan väärinkäyttö perustu ainoastaan moraalittomaan menettelyyn, vaan myös siihen, ettei Varjakanmäen kaavamuutokseen kaupunki ole esittänyt mitään todellisia perusteita, vain byrokraattisia mahtikäskyjä. Mainittu rantapuisto ei tietenkään ole korvaava. Ei pieniä lapsia sinne voi lähettää valvomatta.

Suuresti myös yhtiössämme hämmästyimme, kun Kaj väittää, että;
” Asunto Oy Varjakankuja 3 on alueen tonteista hyötynyt aiemmista kaavamuutoksista eniten ”.
” Nyt käsiteltävänä oleva kaavan muutos tuo samat edut myös joukolle naapuritontteja ”.

Kaj tietää, tai ainakin hänen pitäisi tietää, koska jätetyistä asiakirjoista (mm. kirjelmässämme ja sen liitteissä 26.2.2009 kaupunginhallitukselle) selviää, että kaupunki uhkasi ottaa tontin 30 lain mukaisesti haltuunsa, mikäli emme ryhdy 3 vuoden aikana rakennustoimiin, kun olimme siihen saakka yrittäneet saada rakentamisen mahdollistavaa tietä jo yli 7 vuotta.

Olimme kertoneet arkkitehti Mansikalle, ettei Varjakankujan kautta ole mitään mahdollisuutta sen jyrkkyyden takia rakentaa. Tämän myös kaupungin virkamiehet sitten vihdoinkin vuosien kuluttua myönsivät.

Meidän ” eniten ”saama hyöty on siinä, että kaupungin oli pakko antaa yhtiöllemme yhdystie,

koska tontillemme ei ollut mitään tietä, eikä myöskään katuyhteyttä.

” Joukko naapuritontteja ” käsittää uutena vain yhden, eli tontin 45454/20.

13/15

Muuta uutta teiden osalta ei ollut, sillä tonteille 45453/4 ja 12 oli käytännössä kaikkien hyväksymä yhdystie jo merkitty ensimmäiseen kaavamuutosehdotukseen marraskuussa 2005. Väitteet eivät ole totuuden mukaisia.

Väite, että saamamme 0,05 tehokkuuden lisäys johtuisi tonttimme jyrkkyydestä ja olisi erikoisetu, on myös väärä.

Mainitun rakennusoikeuden lisäyksen Vartioharjun alueella saa jokainen hakemuksesta, jos ei ehdi tai malta odottaa yleistä kortteleittain annettavia lisäyksiä.

Lisäksi autopaikat olisi pitänyt louhia Varjakankujan puolelle kalliomäkeen, mikä on asemakaavassa

” Tontin tai alueen osa, jossa on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto, joka on säilytettävä ”.

Arkkitehti Anneli Lahti on edelleenkin pitänyt sitä hyvänä ratkaisuna ja että autotallit olisi pitänyt louhia rinteeseen. Pidämme esitystä kohtuuttomana.

Kaupungin väkisin ajama kaavamuutos on toteutettu perä edellä. Ensin väitetään vastoin parempaa tietoa, että jyrkkyyden takia muutkin tontit tarvitsevat teitä ja ohimennen mainitaan, että tulee myös 4 tonttia. Nykyiset tiet tonteille 30 ja 20 ja tuleva uusi tieyhteys tontille 45453/4 ei muuta Varjakanmäen luonnetta mitenkään, että se olisi niin riepoteltu, ettei Varjakanmäkeä enää kannattaisi säilyttää puistona.

B.5.

Kaavoituskatsauksissa pitää lain mukaan kertoa kaikki merkittävät kaava-asiat. Tätä ennakkotapauksen luonteista ei niissä ole kuitenkaan mainittu. Viimeisessä 2009 kaavoituskatsauksessa virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi kauniisti toteaa,

” Kaupunkirakenteen tiivistäminen ei saa tarkoittaa sitä, että tinkisimme asuinympäristömme laadusta tai hyvästä viheralueverkostosta ”, ja

” Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen on tehtävä siten, että asukkaat otetaan prosessiin mukaan heti alusta alkaen ”.

14/13

Lopuksi

Asemakaavan muutossuunnitelmissa ei ole otettu huomioon yhtiömme huolen aiheita. Olemme kysyneet miten jyrkän tonttimme ongelmia olisi voitu korjata uusien suunnitelmien myötä.

Mm. posti- ja jätepalvelu eivät mahdu tontillemme. Tehdyissä suunnitelmissa ne jäisivät keskelle tulevaa tietä.

Koska yhteistyö on ollut erittäin hankalaa jo vuodesta 1983 lähtien, haluamme, että yhtiömme saisi tältäkin osin vastauksia ja ehdotuksia ongelmakohtiin ja aikanaan tehtyihin virheisiin.

Yhteenvedona myös lopuksi toteamme:

-ettei kaavamuutokseen tontittamisen ja kahden nykyisen kapean tien leventämiseen ole esitetty perusteltua kannanottoa, eikä muita perusteita,

-ettei Varjakanmäki ole mikään ”puseikko”,

-ettei Uiskotien hakijatonteille ole esittelijänkään lausuman mukaan mahdollista edes rakentaa yhdystietä puiston kautta mäen jyrkkyyden takia,

-että erikoisperusteluna mainittu raha, ei saisi olla missään määrin tontittamisen perusteena, ”tonteille on kysyntää”,

-ettei muutama tontti vaikuta Helsingin asuntopulaan mitään, ottaen huomioon Helsingin n. 9 miljoonan rakennusoikeusneliömetrit,

-ettei yhdistysten ja asukkaiden melkein totaalinen vastustus saisi jäädä kaupunkibyrokratian tyrmäämäksi, ja poliitikoille kunniakysymykseksi ”tontit tulee”,

-että kaupunki ei saa keinotella asukkaiden kustannuksella,

Kaikkeen lausuttuun vedoten pyydämme, että Helsingin hallinto-oikeus hylkää mainitun Helsingin kaupunginvaltuuston päätöksen siltä osin, kuin olemme pyytäneet.

15/15

Helsingissä, kesäkuun 21. päivänä 2009.

ASUNTO OY HELSINGIN VARJAKANKUJA 3
Varjakankuja 3, 00950 Helsinki

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Yrjö Karjalainen
hallituksen pj.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Satu Lanu
isännöitsijä

Huoneisto A

Huoneisto B

Huoneisto C

Huoneisto D

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XX
XX
XX
XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
XX
XX
XX