



Selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista / TLA

VD/6066/10.02.08.00/2021

TLA/ILa/NKo

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä rakennusperintölaki velvoittavat huolehtimaan kulttuuriperinnöstä. Vantaan omista linjauksista kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten suojeluun ohjaavat mm. Vantaan arkkitehtuuriohjelma ja Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset. Ostoskeskukset on usein suunniteltu osana asuinalueen kokonaisuutta, mikä lisää niiden merkittävyyttä aikakautensa edustajina. Ostoskeskuksen merkitys osana kaupunkikuvan kerroksellisuutta ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennustyyppinä on kaupungissa ymmärretty. Vantaalla on useita vanhoja ostoskeskuksia, joiden kulttuurihistorialliset arvot on kartoitettu ja tunnistettu. Kunkin ostoskeskuksen suojelukysymys ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti osana asemakaavoitusprosessia vuorovaikutuksessa ostoskeskuksen omistajan tai omistajien kanssa.

Ostoskeskukset on inventoitu ja arvotettu

Asemakaavoitus ja Vantaan kaupunginmuseum ovat 2000-luvun alun jälkeen yhdessä tehneet tai asiantuntijoilla teettäneet useita rakennushistoriallisia selvityksiä ja inventointeja vantaalaisista ostoskeskuksista kulttuurihistoriallisen arvon selvittämiseksi. Selvitykset muodostavat kattavan kokonaisuuden, ja niiden perusteella ostoskeskusten arvottaminen on voitu tehdä kaupungin omana asiantuntijatyönä kaupunginmuseon toimesta.

Vuonna 2002 laadittiin laaja inventointityö Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, työssä oli mukana myös ostoskeskuksia. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi ”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961–1986.

Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista. Selvityksessä rakennukset arvotettiin paitsi rakennusperintöarvojen myös ristiintaulukoiden teknis-taloudellisten arvojen kautta. Selvitys hyväksyttiin kaavoituksen taustaineistoksi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.5.2015 § 11.

Vuonna 2020 Kaupunginmuseon laatima päivitys on vuoden 2015 inventoinnin pohjalta tehty ja siinä on arvotettu jako erittäin merkittäviin (R1), merkittäviin (R2) ja vaatimattomiin (V) ostoskeskuksiin. Työ on vantaalaisten ostoskeskusten osalta rakennusperinnön merkittävyyden kannalta riittävä, ajantasainen ja selkeä. Tähän arvotustietoon nojaututaan, kun vantaalaisen ostoskeskuksen suunnittelu- tai suojelutilanteesta keskustellaan. Päivitys on hyväksytty kaupungin johtoryhmässä ja kaikki tiedot löytyvät myös kaupunginmuseon Kirsti-tietokannasta.

Arvokkaimmista ostareista on kaavahankkeiden yhteydessä teetetty asiantuntijoilla tarkentavia rakennushistoriallisia selvityksiä ja myös kiinteistön omistajat ovat tehneet tarkasteluja esimerkiksi korjattavuudesta tai erilaisesta käyttötarkoituksesta. Kaupunginmuseum on myös tehnyt paljon työtä kiinteistön omistajien, asiakkaiden ja osallisten tietoisuuden lisäämiseksi ostoskeskusten arvoista osana paikallista muistia, asuinalueiden omaleimaisuutta ja vantaalaista rakennushistoriaa.



Kaupunginmuseon 2020 päivittämä merkittävien ostoskeskusten luokitus

Rakennusperintöarvoiltaan erittäin merkittävät kohteet R1	Mahdollinen huomio
Myyrinpuhos	Asemakaavamuutos kesken
Hiekkaharju	
Kaivoksela	Kaavarunkotyö
Mikkola	
Kuohukuja	Poistuu luettelosta kun puretaan

Rakennusperintöarvoiltaan merkittävät kohteet R2	
Rajatorppa	
Rautkallionkatu 3	Kaavarunkotyö
Kuulakuja	
Koivutori	Kaavarunkotyö
Merikotkantie 1	
Vantaanpuisto	
Korsontie 7	

Suojelukysymys ratkaistaan asemakaavan yhteydessä

Kunkin ostoskeskuksen suojelukysymys ratkaistaan osana asemakaavaprosessia, jonka tehtävänä on sovittaa yhteen kaikki toisinaan toistensa kanssa ristiriidassa olevat arvot ja osallisten näkemykset. Selvitysten pohjalta tehty arvotus ja siten myös suojelun edellytykset ovat on tiedossa myös kiinteistöjen omistajilla ennen kaavoitushankkeeseen ryhtymistä.

Kaavaprosessissa rakennusten suojelutarve käsitellään kaavan aloituskokouksessa ja viimeistään osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä. Tieto suojeluarvoista on asemakaavoituksen ja kaupunginmuseon yhteistyön ansiosta käytössä jo lähtökohtia selvitettyä ennen asemakaavan muutoshakemuksen jättämistä. Erilaisia säilyttäviä ratkaisuvaihtoehtoja tutkitaan ja tuodaan esille asemakaavaehdotuksen suunnitteluvaiheen aikana. Toisinaan rakennuksen korjaamiseksi tarvittavat tekniset muutokset ovat osoittautuneet niin mittaviksi, että olennaiset rakennustaiteelliset arvot heikkenisivät merkittävästi. Esimerkiksi 60–70-lukujen rakennusten matala sisäkorkeus rajoittaa tilojen käyttömahdollisuuksia.

Erittäin merkittävien ostoskeskusten kohdalla tulee kaavaprosessin yhteydessä esittää suojeluun tärkeä vaihtoehto. Vaihtoehtojen ja perusteluiden riittävä dokumentointi kaavaselostuksessa on tärkeää. Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaava asetetaan nähtäville. Lausuntojen ja muistutusten perusteella asemakaavaehdotusta voidaan muuttaa. Suojeluasioissa lausunnon antaa paikallisesti merkittävissä kohteissa kaupunginmuseo ja sitä merkittävimmissä ELY ja museovirasto. Lopullisesti asemakaavan vahvistaa kaupunginvaltuusto, jonka päätöksestä on mahdollista valittaa. Ostoskeskusten suojelua vaativia valituksia on tehty joitakin, mutta ne eivät ole menestyneet.



Omistajan tahdolla on painoarvoa rakennussuojelukysymyksissä. Ostoskeskukset ovat Vantaalla merkittävin osin yksityisessä omistuksessa. Tyypillisesti niissä on useita osakkeenomistajia, joilla on keskenään erilaiset näkemykset, tarpeet ja taloudellinen mielenkiinto koskien sitoutumista kiinteistön tulevaisuuteen. Rakennuksen suojelun ja säilymisen kannalta on oleellista, että sille on korjaamisen jälkeen käyttöä ja käyttäjiä eli maksukykyisiä vuokralaisia. Kaupunki ei lähtökohtaisesti osallistu suojelusta aiheutuviin taloudellisiin velvoitteisiin tai sitoumuksiin. Kerroksellisen ja arvokkaan kulttuuriympäristön asiantuntemuksen lisäksi kysymys on myös maa- ja kiinteistöpoliittinen. Ostoskeskusten suojelu edellyttää käytännössä osapuolten yhteistä tahtotilaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Lisätiedot:

Asemakaavapäällikkö Ilkka Laine, p. 050 540 2254

Asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p.050 302 9293

etunimi.sukunimi@vantaa.fi