

00495/16/4103 V Mas

ASIANAJOTOIMISTO
JURENTIA 

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

Asia



Valitus Vantaan kaupungin kaupunginvaltuuston päätöksestä 14.12.2015, jolla on hyväksytty 9.11.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002178 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen

Valituksenalainen ratkaisu

Vantaan kaupunginvaltuuston päätös 14.12.2015 koskien asemakaavamuutosehdotusta 002178 ja tonttijakoehdotuksen sekä tonttijaon muutosehdotuksen hyväksymistä.

Valittaja

Geetu Geeta Oy (2050098-5)
c/o Sangeeta Bajaj
Ojahaanpolku 6 A 15
01600 VANTAA
Kotipaikka, Vantaa

Yhtiön kotipaikka on Vantaa. Yhtiö omistaa toimitilan hallintaan oikeuttavat osakkeet kaava-alueella Martinlaakson Liikekeskus Oy:n hallinnoimalla kiinteistöllä, jota asemakaavamuutos koskee. Asemakaavamuutoksessa edellytetään Martinlaakson Liikekeskus Oy – ostoskeskuk-
sen (Martinkeskus) purkamista, jossa valittajan toimitilat sijaitsevat. Asia koskee suoraan yh-
tiön oikeutta. Asia vaikuttaa välittömästi yhtiön etuun.

Asiamies ja prosessiosoite

AA Jukka Pasanen
Asianajotoimisto Jurentia Oy
Unikkotie 13
01300 Vantaa

gsm	045 111 4820
puh	09 271 5940
fax	09 271 5936
s-posti	jukka.pasanen@jurentia.fi

VAATIMUKSET

1. Vantaan kaupunginvaltuuston tekemä asemakaavaa koskeva päätös on kumottava ja asia palautettava uudelleen valmisteltavaksi.
2. Vantaan kaupunki on veloitettava korvaamaan valittajan oikeudenkäyntikulut korkolain mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun hallinto-oikeuden ratkaisun antamisesta on kulunut kuukausi.

PERUSTEET

Taustaa

Vantaan kaupunginvaltuusto on 14.12.2015 hyväksynyt asemakaavan muutoksen 002178 sekä tonttijaon muutoksen. Asiaa koskeva pöytäkirja on tarkastettu 21.12.2015. Pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi 23.12.2015.

Kaavamutoksen tavoitteeksi on asetettu Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan sekä toteutettavuudeltaan laadukkaan kerrostalorakentamisen toteuttaminen sekä vähäisemmässä määrin päivittäistavarakaupan sekä muun liiketilan rakentaminen. Osana asemakaava-

muutosta kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas Martinkeskus-ostoskeskus ("Martinkeskus") puretaan. Suunnittelussa on ilmoitettu painotetun yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan soveltuva ratkaisu.

Vuonna 2013 päätettiin järjestää suunnittelukilpailu, joka toteutettiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Pohjola-rakennus voitti kilpailun ja ehdotettu ratkaisu otettiin asemakaavasuunnittelun perustaksi. Kaavaa koskevassa vuorovaikutusmenettelyssä tuli asukkaiden osalta ilmi toive Martinkeskuksen säilyttämisestä.

KAAVAA KOSKEVA PÄÄTÖS LAIN VASTAINEN

Kaava ei sisällöltään asianmukainen

Yleisesti

Kaavamuuotos olisi tullut toteuttaa tavalla, joka olisi säilyttänyt paitsi kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeän Martinkeskus-ostoskeskuksen, myös turvannut korttelin ja sen lähialueen palvelut. Asemakaavaa laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että luodaan edellytykset viihtyisälle elinympäristölle ja palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavamuuotos ei täytä sille MRL 54.2 §:ssä asetettuja edellytyksiä. Lisäksi asemakaavamuuotos heikentää alueella asuvien sekä alueella yritystoimintaa harjoittavien elinympäristöä sekä toimintaedellytyksiä.

Purettavaksi kaavaillun Martinkeskuksen kaupunkikuvallinen merkitys sekä kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo on merkittävä. Nyt puheena olevassa kaavassa rakennus on suunniteltu purettavaksi, kun se olisi pikemminkin tullut osana kaavapäätöstä suojata. Suojaamiselle ei ole asetettavissa täysin yksiselitteisiä ulkoisia tai historiaan liittyviä kriteereitä, mutta arviointi tulisi kuitenkin tehdä laajasti ja vaihtoehtojen punninnan mahdollistavalla tavalla. Nyt näin ei ole valittajan näkemyksen mukaan toimitettu.

Viihtyisä elinympäristö ja palvelujen saatavuus

Kaavassa toteutettu Martinkeskuksen purkaminen heikentää elinympäristön viihtyisyyttä. Asuinrakennusten lisärakentaminen ei sinänsä heikennä asuinympäristöä, mutta yhteisöllisyyttä tukevan rakennetun ympäristön eli Martinkeskuksen purkaminen asuinhuoneistojen rakentamiseksi sen sijaan heikentää. Martinkeskus toimii alueen asukkaiden sekä nuorten kohtaamispaikkana.¹ Kaupunki tavoittelee kaavasuunnittelussaan *urbaania sykettä*², joka menetetään, mikäli kaava toteutetaan nykyisessä muodossaan Martinkeskuksen purkaen. Kokoon-tu-mismahdollisuuksia luova ja yhteisöllisyyteen kannustava Martinkeskus on kaupunginosakulttuurin merkittävä tekijä. Martinkeskuksen purkaminen heikentää elinympäristön viihtyisyyttä.

Kaavassa toteutettu Martinkeskuksen purkaminen heikentää palvelujen saatavuutta. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle. Kaavaselosteessa on kirjattu auki Martinlaakson uuden ostoskeskuksen merkitystä palvelujen tuottamisen turvaajana. Martinlaakson uusi ostoskeskus ei kuitenkaan tarjoa samanlaista viikeympäristöä kuin Martinkeskus eikä sen palvelutarjontakaan pääosin ole päällekkäistä Martinkeskuksen palvelurakenteen kanssa. Kaavan mukaan Martinkeskus puretaan ja uuteen kaavaan sijoitetaan ainoastaan joitain satoja neliötä liiketilaa. Muilta osin tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja – kaupunkikuva muuttuu merkittävästi.³ Lisäksi kaavamuutos heikentää Martinkeskuksessa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä. Muutos lisää alueelle palvelunkäyttäjiä, mutta vähentää alueella tarjolla olevia palveluita. Muutos ei turvaa palvelujen saatavuutta.

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Kaava-alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittäväksi kohteeksi luokiteltu Martinkeskus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Karvinen vuonna 1970. Se on ollut osa Martinlaakson rakennus- ja palvelukantaa kaupunginosan rakentamisen (1970-

¹ Asemakaavamuutos-selostus, s. 5

² Asemakaavamuutos-selostus, s. 18

³ Asemakaavamuutos-selostus, s. 31

luku) alusta lukien. Martinkeskus on osa suurempaa 1970-luvun aluerakentamisen suunnittelukokonaisuutta, mitä myös kaava-alueita ympäröivä alue rakennuksineen edustaa. Ostoskeskuksella on ollut ja on yhä keskeinen kaupunkikuvallinen rooli.

Martinkeskuksen rakennusperintöarvot ovat merkittävät.⁴ Rakennetun ympäristön vaaliminen on kirjoitettu laissa varsin ehdottomaan muotoon ja rakennetun ympäristön arvojen hävittämiseksi on asetettu kielto. Asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaava on laadittava niin, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava eikä niihin sisältyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaava-alueen erityinen kulttuurihistoriallinen arvo tulisi ottaa huomioon kaavoitusratkaisuja tehtäessä. Historiallisesti arvokkaan ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen kerrostaloasuintaloilla muuttaa kulttuuriympäristöä, rakennettua maisemaa ja alueen toiminnallista kokonaisuutta ratkaisevasti. Alueellisesta keskuksesta tulee enemmässä määrin asuinympäristö. Tätä kaupunkikuvallista muutosta ei ole riittävässä määrin arvioitu kaavaa valmisteltaessa. Kaava-alue muuttuu yhteisöllisyyttä luovasta historiallisesta ostoskeskusympäristöstä 6-8 kerroksiseksi asuinrakennusalueeksi – muutos on merkittävä.

Museoviraston lausunnossa on vahvistettu, että Martinkeskuksella on erityistä perinne- ja kulttuuriarvoa. Museovirasto on vahvistanut, että Martinkeskus on Vantaan kaupungin moderni rakennuskulttuurikohde (luokka R2), jolla on kulttuurihistoriallista arvoa historiallisen todistusvoimaisuuden, harvinaisuuden, edustavuuden ja alkuperäisyyden mittapuun mukaan.⁵ Lisäksi museovirasto on todennut, että liikekeskuksen purkaminen vähentää entisestään alueen kulttuurihistoriallista kerroksellisuutta.

Rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskevan sisältövaatimuksen täyttyminen edellyttäisi, ettei asemakaavaan oteta määräystä rakennuksen purkamisesta, vaan pikemminkin tulisi antaa MRL 57.2 §:n mukainen suojelumääräys, jolla kyseisen rakennuksen purkaminen kiellettäisiin. Kun kuitenkin rakennuksen purkaminen on kaavan to-

⁴ Asemakaavamuutos-selostus, s. 9-10

⁵ Museoviraston lausunto, s. 3

teuttamisen nimenomainen edellytys, ei tällaista toimenpidettä ole luonnollisestikaan toteutettu. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen sekä kaupunkikuvallinen arvo kuitenkin puoltavat Martinkeskuksen purkamatta jättämistä. Tehokkuusajattelu on ohittanut asemakaavalle asetetut muut arvot.

Rakennusperintökohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioivan Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennusperintökohteiden luokituksessa (kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI) Martinkeskus on arvioitu inventointitietojen pohjalta luokkaan R2. Perusteena ovat erityiset rakennushistorialliset arvot, historialliset arvot, säilyneisyysarvot, rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot sekä ympäristölliset ja maisemalliset arvot.⁶ Edelleen kohdetta tulee arvioida suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun kanssa, joka on arvioitu luokkaan R1.

Kaavaa koskeva selvitystyö ei ole riittävää

Edellä yksilöidyt rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot asettavat vaatimuksensa myös kaavaa koskevalle suunnittelu- ja selvitystyölle. Edelleen palvelujen saatavuuteen vaikuttavat kysymykset asettavat vaatimuksia kaavaa koskevalle suunnittelu- ja selvitystyölle. Kaavan suunnittelu ja sisältö perustuu jo ennalta lukittuun tavoitteeseen aluepolitiikan sanelemana. Asemakaavoituksen ratkaisuja on etsitty suunnittelukilpailun avulla, mikä ei luonteensa vuoksi-kaan edes pyri turvaamaan alueen historiallisia tai kulttuurillisia arvoja. Kaavaa ei ole laadittukaan rakennussuojelun tai kulttuurihistoriallisen arvon lähtökohdista vaan tehokkuuden ja toimivuuden lähtökohdista – perusteltu lähtökohta tämäkin, mutta se jättää muun arvioinnin puuttuessa alueen omaleimaisuuden arvioinnin täysin toteuttamatta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä asetetaan vaatimukset kaavan perusteeksi tuleville riittäville tutkimuksille ja selvityksille. Kaavan tulisi perustua kaikki kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa tulisi selvittää suunnitelman ja vaihtoehtojen yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset sekä muut vaikutukset. Kaavaa koskeva tutkimus- ja selvitystyö ei ole ollut riittävää.

⁶ Asemakaavamuutos-selostus, s. 9-10

Kaavaselosteessa on esitetty, että Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, purkavia ja säilyttäviä.⁷ Tällaisista selvityksistä ei ole asemakaavamuutos-selostuksessa selvitystä. Näin muodoin tosiasiallisesti kaavasuunnittelu ei ole perustunut olemassa olevien vaihtoehtojen arvioinnille, vaan jo ennen osallistumisprosessin aloittamista tavoitellun lopputuleman valitsemiselle.

Olemassa olevan selvityksen mukaan kaavan mukaisen purkamisen ja rakentamisen vaikutus kulttuuriympäristöön on suuri ja se vaarantaa kulttuuriympäristön arvojen säilymistä. Asemakaavamuutos-selostuksessa ei ole arvioitu rakennetun ympäristön muutosten vaikutusta kaupunkirakenteeseen sekä yhteisöllisyyteen. Kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty, mitä Martinkeskus purkamalla menetetään. Huomio on kiinnitetty ainoastaan siihen, mitä uusi kaavaratkaisu tarjoaa. Lausuttu on puute kaavan suunnittelussa. Alueen toiminnallinen ja kulttuuria tukeva rakenne muuttuu merkittävästi.

Alueellisia keskuksia tulee kaavoituksella vahvistaa monipuolisiksi urbaaneiksi palvelukeskuksiksi sekä turvata palveluntarjonnan toiminnalliset edellytykset. Kaava-suunnitteluun tulisi sisällyttää laajempi selvitys siitä, että alueelliset palvelut pysyvät alueella. Nyt tällaista selvitystä ei ole riittävässä laajuudessa tehty. Kaava-alue Martinlaaksossa muodostaa itsenäisen toiminnallisen alueen, jota Martinkeskus osaltaan tukee. Kyseessä ei ole tavanomainen kauppakeskus vaan kaupunkirakenteen ja – ympäristön virikkeellisuuden osatekijä.

Historiallisesti arvokkaan ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen kerrostaloasuintaloilla muuttaa kulttuuriympäristöä sekä maisemaa ja alueen toiminnallista kokonaisuutta ratkaisevasti. Alueellisesta keskuksesta tulee enemmän määrin asuin ympäristö alueellisen keskuksen sijaan. Tätä kaupunkikuvallista muutosta ei ole riittävässä määrin arvioitu. Asemakaava toteuttamalla tuhotaan merkittävä osa alueen toiminnallisesta ympäristöstä.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosi-

⁷ Asemakaavamuutos-selostus, s. 5

aalliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Martinkeskuksella on kiistatta MRL 57.2 §:ssä yksilöityjä arvoja, jotka kuitenkin ovat ristiriidassa kaavalle asetettujen tavoitteiden kanssa. Lausuttu asettaa erityisiä vaatimuksia kaavaa koskevalle selvitykselle, jotta asiassa olisi mahdollisuus arvojen keskinäiseen punnintaan.

Kaava ei suojele kaupunkiarvoja riittävästi mahdollistaessaan perinteisen kaupunkinäkökuvan ja –rakenteen muuttumisen viriillisestä liikekeskusalueesta asuinkortteliksi. Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on käsitelty asemakaavamuutos-selostuksessa todeten, että kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni oma kokonaisuus, joka ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.⁸ Viitaten aiemmin lausuttuun, ei esitetty selvitys rakennetun ympäristön muutoksista ole riittävää.

Lopuksi

Edellä on yksilöity rakennetun ympäristön vaalimisen, palvelujen saatavuuden sekä elinympäristön heikentämisen kiellon merkitystä kaavan toteutumiselle. Valittajana olevan alueella toimivan yrityksen näkökulmasta asian merkitys tyhjenee viimekädessä siihen, mitä edelliset tarkastelukannat kaavoitusalueelle tarkoittavat.

Nyt käytössä oleva vireä ja historiallisesti arvokas ja poikkeuksellinen kokoontumispaikka häviää ja tilalle tulee kerrostaloasuntoja, jotka olisivat kaavoituksellisesti sijoitettavissa toisaalle. Kaupunginosa menettää omaleimaisen kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen piirteensä kerrostaloasuntojen rakentamiseksi. Mitään pakottavaa syytä kerrostaloasuntojen sijoittamiselle juuri kyseiseen kortteliin ei Vantaan kaupungin tai Martinlaakson kaupunginosan kaavoitusmahdollisuuksien perusteella ole.

⁸ Asemakaavamuutos-selostus, s. 33

TODISTELU

Kirjallinen todistelu

1. Asemakaavamuutos 002178 – päätösasiakirja

Teema:

- asemakaavamuutoksen sisältö
- asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet.

2. Asemakaavamuutos – selostus

Teema:

- Martinkeskuksen purkaminen aiheuttaa merkittävän kaupunkikuvan muutoksen, jota ei ole riittävästi selvitetty.
- Martinkeskuksen purkamisen vaikutus rakennetun ympäristön muutokseen on merkittävä.
- Martinkeskuksen erityiset rakennushistorialliset arvot, historialliset arvot, säilyneisyysarvot, rakennustaiteelliset arvot, esteettiset ja visuaaliset arvot, ympäristölliset ja maisemalliset arvot.

3. Museoviraston lausunto

Teema:

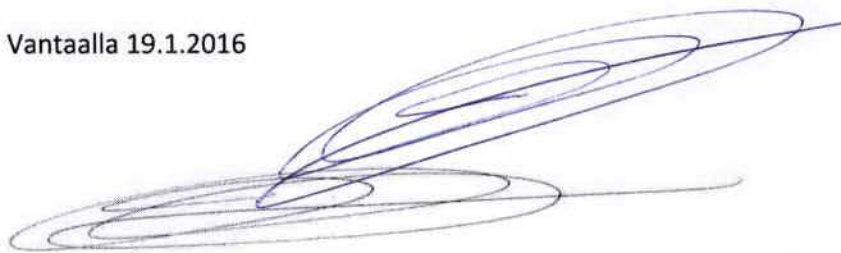
- Martinkeskuksen erityiset rakennushistorialliset arvot, historialliset arvot, säilyneisyysarvot, rakennustaiteelliset arvot, esteettiset ja visuaaliset arvot, ympäristölliset ja maisemalliset arvot.

4. Yhtiön kaupparekisteriote

Teema:

- kotipaikka Vantaa
- edustuskelpoisuus

Vantaalla 19.1.2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jukka Pasanen
asianajaja, Vantaa