

Helsingin hallinto-oikeudelle

Viite: Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 1894/16,
00495/16/4103/29.1.2016

Asia: Lausunto Vantaan kaupunginvaltuuston asemakaavamuutoksen nro
002178, Martinlaakso, hyväksymispäätöksestä 14.12.2015 § 14
tehtyyn valitukseen

Pyydettyinä lausuntonaan Vantaan kaupunginhallitus esittää
seuraavaa:

Vantaan kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 12. kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen. Koska kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen, on sen tehtävänä antaa nyt pyydetty lausunto.

Kaupunginhallitus toteaa aluksi, että Geetu Geeta Oy ei jättänyt asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa MRL 62 §:n mukaista mielipidettä eikä muistutusta, kun asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 §:n mukaan nähtävillä 12.8. – 10.9.2015, eikä muutenkaan ole osallistunut kaavan valmisteluun.

Kaavamuutoksen hakijan antaman tiedon mukaan Geetu Geeta Oy operoi ravintolaliiketoimintaa Martinkeskuksessa.

Valituksessa katsotaan, että kaava ei ole sisällöltään asianmukainen. Martinkeskuksen purkaminen heikentäisi elinympäristön viihtyisyyttä ja vähentäisi palveluita alueella. Martinkeskus haluttaisiin säilyttää kulttuurihistoriallisen arvonsa ja yhteisöllisen luonteensa takia. Valituksen mukaan kaavaa koskeva selvitystyö ei ole riittävää.

Kaavamuutosta on hakenut 8.6.2012 maanomistajina Vantaan kaupungin yrityspalvelut ja Martinlaakson Liikekeskus Oy, joka hakee nykyisen liikerakennuksen purkamista ja uusien asuin- ja liiketalojen rakentamista.

Kaavaselostuksesta poiketen Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Martinlaakson aseman seutu on jo esitetty **tiivistettäväksi alueeksi**. Maakunnallisena tavoitteena on keskittää asuntorakentamista raideliikenteen yhteyteen. Alue sijaitsee vain 300 metrin etäisyydellä kehäradan rautatieasemasta.

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on **keskustatoimintojen aluetta** C. Kaupungin maapoliittisena linjauksena (Kv 22.9.2014) on kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja keskustoja. Osan alueesta omistaa kaupunki.

Kaavamuutos pohjautuu myös Martinlaakson kehityskuvaan, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.3.2015 § 34. Siinä Martinkeskuksen paikalle on osoitettu **tehokasta asunto- ja liikerakentamista**. Tämä on todettu myös kaavamuutoksen selostuksessa sivulla 2 (kohta 1.3 kaavan nimi ja tarkoitus) sekä sivuilla 18-19 (4.4.1 lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet). Kaavamuutos perustuu Martinlaakson kehityskuvan periaatteisiin, siinä esitettyihin yleispiirteisiin suunnitelmiin ja osallisuusmateriaaliin.

On ollut tarkoituksen mukaista suunnitella sekä Martinkeskuksen alueen kaavamuutos 002178 että pohjoispuolinen Laajavuoren koulutontin kaavamuutos 002031 (uusi asuinkortteli ja päiväkotit) yhdessä. Asukkailta tullutta toivetta muun muassa Martinlaaksonpolun rauhoittamiselta autoliikenteeltä ei olisi voitu toteuttaa ilman alueen suurempaa kokonaistarkastelua. Tämä on edellyttänyt kummakin korttelin (Martinkeskuksen ja Laajavuoren koulun korttelit) uudelleen järjestelyä, Martinkeskuksen purkua sekä Martinkeskuksen tontin kautta esitettyä maanalaista ajoyhteyttä uudelle pohjoispuoliselle asuinkorttelille. Martinlaakson keskustan kehittämisessä on pidetty erityisen tärkeänä turvallista ja virikkeellistä jalankulkuympäristöä kaikille ikäluokille, koska lähistöllä on koulun ja uuden päiväkodin lisäksi paljon senioriasuntoja.

Martinkeskus (4 589 k-m²) on valmistunut 1970, avautuu sisäänpäin ja on sisältä nyt suurelta osalta tyhjillään. Toinen päivittäistavarakauppa on poistunut ja jäljelle jäänyt päivittäistavarakauppa on puolittanut tilansa. Lisäksi rakennuksen kunto on heikentynyt, muun muassa ulkoseinäelementtejä on vääntynyt. Jos rakennus säilytettäisiin, se vaatisi mittavan peruskorjauksen.

Martinkeskuksen sijainti on perustunut siihen, että sen alle olisi tullut metroasema, jota ei tehty vaan rautatieasema rakennettiin idemmäksi 1975. Rautatieaseman viereen on valmistunut kilpailijaksi 2011 Martinlaakson ostari, jossa on noin 9 000 k-m² liiketilaa ja se sisältää kaksi isoa päivittäistavarakauppaa.

Martinlaakson kaavamuutoksissa liiketilat eivät poistu kokonaan, vaan Martinkeskuksen kortteliin varataan liiketiloja 1 130 k-m² ja Martinlaaksonpolun pohjoispuoliseen kortteliin 150 k-m², yhteensä 1 280 k-m². Tämän lisäksi purkamisella saadaan uutta asuntorakentamista Martinkeskuksen kortteliin 18 350 k-m² ja Martinlaaksonpolun pohjoispuolelle Laajavuoren koulutontille 15 350 k-m², yhteensä 33 700 k-m². Rakennettavat uudet liiketilat, päiväkotit ja seurakuntatilat liittyvät julkisiin jalankulkualueisiin ja lisäävät siten kaduille urbaania sykkettä sekä näyteikkunoiden että jalankulkijoiden ja eri tapahtumien puolesta, kuten lukuisten eurooppalaisten kaupunkien kävelykaduilla on ominaista. Tämä lisää myös sosiaalista kontrollia ja kaupunkitilan viihtyisyyttä.

Martinlaaksossa on ollut 1990-luvulla kehityshanke, jonka aikana kerrostaloja on peruskorjattu eri menetelmillä sekä pihoja ja julkisia ulkotiloja (katuja ja puistoja) on kohennettu. Alueelle on myös tullut uutta rakentamista Laajavuorentielle ja Kivivuorentielle. Siksi Martinlaaksossa ei ole säilynyt 1970-luvun ilme.

Martinlaakson koulu vuodelta 1974 on merkitty asemakaavamuutoksessa 002031 (Kv 14.12.2015 § 10) suojeltavaksi rakennukseksi, koska on se on hyväkuntoinen ja on arvioitu ylimpään luokkaan R1, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti *erittäin merkittävä*. Kaava on kuulutettu voimaan 17.2.2016.

Kaupunginhallitus katsoo, että Martinkeskuksen paikalle tuleva asunto- ja liikerakentaminen on kaupungin kehittämisen kannalta merkittävää ja sijoittuu keskusta-alueelle lähelle kehäradan asemaa.

Valituksessa katsotaan, että kaava ei ole sisällöltään asianmukainen.

Kaavaselistuksesta (s. 18 – 20) ilmenee, että kaavamuutos perustuu Martinlaakson kehityskuvan (2014) periaatteisiin, osallistumiseen ja yleispiirteisiin suunnitelmiin.

Vantaan yrityspalvelut ja Martinlaakson Liikekeskus Oy hakivat 8.6.2012 asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista ja liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu.

Martinlaakson Liikekeskus Oy pyysi kirjeellä 5.6.2013 kaupungilta suunnitteluvarauksella kaupungin omistamalle pysäköintialueelle ja esitti, että nykyinen ostoskeskusrakennus on sekä teknisesti että toiminnallisesti elinkaarensa lopussa eikä sen peruskorjaus kaupalliseen käyttöön ole taloudellisesti perusteltavissa. Liikekeskuksen tavoitteena oli löytää kilpailuttamalla kortteliin suunniteltavalle hankkeelle uusi omistusjärjestely ja toteuttaja.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 30 myönsi suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi myös kaupungin omistamalle pysäköintialueelle. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-alueella on suunniteltu kokonaisuutena. Kilpailun voittanut Pohjola Rakennus Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotus oli kokonaisarvioinnin perusteella paras.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Martinlaakson keskustan kehittämistä on Martinlaakson kehityskuvasta alkaen tehty tiiviisti asukkaiden, paikallisten koululaisten ja opiskelijoiden sekä muiden osallisten kanssa. Kaavaprosessissa on otettu huomioon asukaspalautetta suunnittelun eri tasoilta.

Kehityskuvaan laadittiin MRL 62 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, mielipiteet pyydettiin 28.6.2013 mennessä.

Martinlaakson kehityskuvatyöhön liittyen järjestettiin kaksi työpajatyypistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaaksonpolun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on huomioitu keskustan kaavamuutoksissa.

Vuonna 2013 tehdyllä nettikyselyllä kartoitettiin asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden näkemyksiä Martinlaakson nykytilasta ja alueen kehittämisestä. Vastauksia saatiin yhteensä 289. Suurin osa vastaajista (72 %) kaipasi Martinlaakson imagoon muutosta. Martinlaakso koettiin hyväksi paikasta asua erinomaisten liikenne-yhteyksien sekä palvelujen ja luonnon läheisyyden takia. Sen sijaan aseman seudun turvattomuus, osittainen rähjäisyys ja lähiömäisyys koettiin asumisviihtyvyyttä alentavina tekijöinä. Kyselyssä pyydettiin myös vastaajia merkitsemään eri asioita vahvuuksiksi, mahdollisuuksiksi, heikkouksiksi tai uhkiksi swot-analyysin tavoin. Muun muassa 'Täydennysrakentamisella lisää asukkaita' koki vahvuutena tai mahdollisuutena 58 % vastaajista, heikkoutena tai uhkana sen koki 32 % (EOS 10 %). Alerakentamisen aikainen arkkitehtuuri ja Martinkeskuksen tontin kehittäminen jakoivat mielipiteet.

Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon Martinlaakson liikekeskuksen suunnittelukilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin kaavamuutokseen 002031) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013 – 2014) saatuun palautteeseen.

Asemakaavamuutoksesta laadittiin MRL 62 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.11.2014 ja se postitettiin osallisille. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä. Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä. Lisäksi kaavan vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015.

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Vain muutama asukas toivoi Martinkeskuksen säilyvän. Muuten rakentamista ei erityisemmin vastustettu. (kaavaselostus s. 18)

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Myös alueen uudesta nimistöstä on kysytty asukkailta kahdessa eri nettikyselyssä.

Viihtyisä elinympäristö ja palveluiden saatavuus

Martinlaakson kehityskuvassa todetaan, että Martinlaaksossa on hyvät päivittäistavarakaupan palvelut. Päivittäistavarakaupan myyntialaa on asukasta kohden selvästi enemmän kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin, vaikka myynti asukasta kohden onkin keskimääräistä pienempää (KSV 2013). Alueen päivittäistavarakaupat ovat hyvin saavutettavissa ja ne sijaitsevat rakenteellisesti järkevästi alueen eri osissa keskeisillä paikoilla. Keskimäärin päivittäistavarakauppa on saavutettavissa alueella reilussa kuudessa minuutissa (450 metriä), minkä johdosta saavutettavuus on merkittävästi parempaa kuin Vantaalla keskimäärin.

Martinlaakson ostoskeskuksessa on muutamia erikoiskaupan myymälöitä, mutta suuremmat erikoiskaupan keskittymät sijaitsevat Myyrmäen Myyrmannissa, Pakkanen Jumbossa ja Tammistossa. Tilaa vaativaa kauppaa suunnittelualueella ei ole.

Kaavassa esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Kokonaisuuteen sijoittuu päivittäistavarakauppa, kahvila ja kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskusta ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksella vahvistetaan ja parannetaan sekä Martinlaaksontien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilytetään palvelutarjontaa alueella.

Asemakaavamuutoksessa asuinkeuhkojen korttelialueelle AK osoitetaan asuntokerrosalan lisäksi 630 k-m² liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle KL osoitetaan 500 k-m² päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Lisäksi Martinlaaksonpolun pohjoispuolisen uuden asuinkeuhkon yhteyteen osoitetaan liiketilalle 150 k-m² sekä asumista palvelevalle

yhteiskäyttöiselle tilalle 300 k-m². Yhteensä näille kaavamuutosalueille voi siis tulla jopa 1 280 k-m² liiketilaa.

Alueen kaupunkikuvaan, arkkitehtuuriin ja yhteisöllisyyttä edistäviin suunnitteluperiaatteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota sekä kehityskuvassa että asemakaavamuutoksessa. Julkisivuista, toiminnallisuudesta ja katutilan elävyydestä on annettu tarkat kaavamääräykset. Lisäksi korttelialueista tehdään erikseen rakentamishojeet, joilla ohjataan muun muassa julkisivuratkaisuja, alueen väritystä ja taideaiheiden sijoittumista. Näilläkin keinoilla pyritään uudesta korttelista aikaansaamaan viihtyisiä ja mielenkiintoinen kokonaisuus, jossa myös yhteisöllisyys tulee esiin.

Rakennetun ympäristön vaaliminen

Kaupunki on arvioinut Martinkeskusta osana koko kaupungin modernia rakennuskulttuuria 2002 sekä kaikkien Vantaan ostoskeskusten inventointia 2008 ja arviointia 2015.

Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa (Amanda Eskola 2002) Martinkeskus arvotettiin luokkaan A2, kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä.

Kaupunki on jo ennen kaavamuutoksen vireille tuloa laatinut tarkemman selvityksen *Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961 – 1986* (Arkkitehtitoimisto Mustonen Oy 2008). Siinä Martinkeskus arvioitiin luokkaan 3, kohde on rakennushistorialliselta kannalta paikallisesti merkittävä. Selvitys tehtiin yksin rakennushistorian näkökulmasta eikä siinä otettu huomioon esimerkiksi rakennusten kuntoa eikä kaupallisia edellytyksiä.

Kaavaselostuksessa (s. 4 – 5) todetaan, että Vantaa on laatinut myös selvityksen *Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista*.

Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta mm. perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 11 päätti poistaa selvityksestä ostoskeskusten luokittelun ja merkitä tiedoksi raportti ja ottaa se huomioon kaavoituksen tausta-aineistona. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostoskeskusten joukkoon.

Kaupunki on siten selvittänyt laajasti ja riittävästi myös Martinkeskuksen suojelun mahdollisuuksia.

Martinkeskuksen nykykunnan todettu olevan huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut uusi ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Alueen asukailta ja muilta toimijoilla on tullut palautetta Martinkeskuksen alueen rauhattomuudesta ja järjestyshäiriöistä. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus vaatisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon.

Vantaan rakennetusta kulttuuriympäristöstä vastaa yhteistyösopimuksella Museoviraston sijaan Vantaan kaupungin-museo, joka on osallistunut edellä mainittujen selvitysten laadintaan.

Vantaan kaupunginmuseon nykyinen rakennusperintöluokitus on R2, inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kyseessä on inventointi, ei rakennussuojelupäätös.

Vantaan kaupunginmuseo ei esittänyt kannanotossaan 17.12.2014 eikä lausunnossaan 26.8.2015 Martinkeskuksen suojelua. Kannanotossa todetaan seuraavaa; *"Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta."*

Museovirastolla ei ollut kaavahankkeeseen huomautettavaa (mielipide 14, s. 18).

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan 26.8.2015 ehdotetun uudisrakentamisen tuottavan hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa. ELY-keskus pitää Martinkeskuksen purkua valitettavana, mutta ei edellytä sen suojelemista.

Näin ollen suojelevan vaihtoehdon enemmälle tutkimiselle ei ollut perusteita ja kaavoituksessa voitiin siirtyä yksin uudisrakentamisen suunnitteluun.

Kaavaselostuksessa on esitetty neljä keskeistä vaihtoehtoa.

Ympäristö on muuttunut 1990-luvulla Martinlaakson kehityshankkeen myötä, jolloin rakennuksia peruskorjattiin eri tavoin. Martinkeskuksella ei ole merkittävää kaupunkikuvallista arvoa eikä se ole enää osa Martinlaakson uudistunutta kokonaisuutta. Rakennus kääntyy sisäänpäin. Tontti sijaitsee yleiskaavan keskustatoimintojen alueella lähellä kehäradan rautatieasemaa. Kaupungin tavoitteena on keskustojen kehittäminen. Tontille voitaisiin rakentaa uusia asuntoja (18 350 k-m²), uusi päivittäistavarakauppa ja muuta uutta liiketilaa. Tällöin myös alueen kaupunkikuva paranee ja kaupunginosa saa uusia asukkaita ja keskusta uutta laadukasta kaupunkimaista ilmettä ja identiteettiä.

Koska Martinkeskus on osalle alueen asukkaista ollut tärkeä osa identiteettiä, kaupunkisuunnittelu on halunnut hyödyntää alueen asukkaita, lapsilta ja nuorilta kerättyä materiaalia uusissa suunnitelmissa. Suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vihreä raitti toriaukiointeen. Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031) on tulossa päiväkotia, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukiointiin. Yhteistila avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taideaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa on mm. asukkaiden tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa. Liikerakennuksen yhteyteen Martintorin puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrotaan alueen historiasta. Myös

nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi integroidaan suunnitelmiin.

Kaavaan liittyvät selvitykset

Valituksessa väitetään, että kaavaa koskeva selvitystyö ei olisi ollut riittävää.

Asemakaavamuutos perustuu maakuntakaavaan, yleiskaavaan, Martinlaakson kehityskuvan periaatteisiin, siinä esitettyihin yleispiirteisiin suunnitelmiin ja osallistumiseen sekä kaavamuutoksen yhteydessä tehtyihin selvityksiin, kilpailutukseen ja osallistumiseen.

Kaupunki laati kaikki ostoskeskukset sisältävän inventoinnin Laatusuunnitelma - Vantaan ostoskeskukset 1961 - 1986 / Arkkitehtitoimisto Mustonen Oy, 2008.

Martinlaakson kehityskuvan yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset ja koosteet palautteesta:

- Liite 1. Asukashaastatteluita
- Liite 2. Nettikysely Martinlaakson kehittämistä, touko- ja kesäkuu 2013, vastaukset ja palautteet
- Liite 3. Paavola, Susanna. Martinlaakson rakennusperintö, Vantaan kaupunginmuseo, 7.2.2014
- Liite 4. Asukastyöpajan palautteet 8.4.2014
- Liite 5. Mielipiteet ja lausunnot kehityskuvareportista 19.1.2015
- Liite 6. Harava - karttapohjaisen nettikyselyn palaute 4.12.2014

Asemakaavamuutokseen yhteydessä on tehty seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Arviolausunto liikekeskuksen markkinaolosuhteista ja kohteen arvosta 26.9.2009: Kiinteistötaito Peltola & Co Oy
- Kuntoriskien kartoitus 3.8.2009, päivitys 8.1.2010: Pöyry Building Service Oy
- LVV-kuntotutkimus 25.8.2009: Suomen Vuototekniikka Oy
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Liikennesuunnitelmat 29.6.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015

Asemakaavamuutokseen liittyvät muut selvitykset:

- Martinlaakson kehityskuva, kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015, Kh 26.1.2015
- Uudenmaan liitto (2013). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan liiton julkaisuja E-125 - 2013.
- 2007 yleiskaavan yhteydessä tehty alueelliset kaupalliset selvitykset
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015

Lopuksi

Martinkeskuksen Liikekeskus Oy:n osakkaiden enemmistö ei ole rakennuksen suojelun vaan hakemansa kaavamuutoksen mukaisen uudisrakentamisen takana.

Kaupunginhallitus huomauttaa, että kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 10 hyväksyi myös Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksen 002031 (asumista 15 350 k-m²), jossa ajoyhteys on järjestetty Martinlaaksonpolun ali nyt valituksenalaisen Martinkeskuksen tontin

kautta. Tämä kaava on kuulutettu voimaan 17.2.2016. Valituksen johdosta on syntynyt tilanne, jossa Laajavuoren koulutontille tulevan asuintontin pysäköintikellariin ei ole ajoyhteyttä. Myös Martinlaakson pohjoispuoliselle tontille suunnitellun päiväkodin rakentaminen vaikeutuu, jos Martinkeskuksen alueen ja ajotunnelin rakentaminen pitkittyy. alueella on pula päiväkotipaikoista, joten uuden päiväkodin rakentamisella on kiire.

Kaupunginhallitus toteaa yhteenvetona, että kaavamuutoksessa keskustan kehittäminen ja asuntorakentaminen on painotettu Martinkeskuksen suojelua tärkeämmäksi. Rakennussuojeluvaihtoehto on selvitetty ja otettu kaavan valmistelussa riittävästi huomioon. Asemakaavamuutosta varten tehdyt selvitykset ovat muutenkin riittävät. Asemakaavamuutos on kaikilta osin valmisteltu ja laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ja täyttää lain vaatimukset, minkä johdosta valitus tulisi aiheettomana hylätä

Koska oikeudenkäynti ei ole aiheutunut hallintolainkäyttölain 74 §:ssä tarkoitetulla tavalla kaupungin virheestä, tulee valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimus hylätä.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS