



Asemakaavan muutos 002504 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 / TLA

VD/3479/10.02.04.00/2022

TLA/TKA/VIK

Asemakaavamuutos sisältää Kuohukujan ostoskeskuksen itäosan suojelun (119 k-m²) sekä uuden 8-kerroksisen asuin- ja liiketalon Kuohukuja 1:n tontille (3 233 k-m²). Pysäköinti sijoittuu pääosin Kuohukuja 3:n pysäköintitontille, osin omalle tontille. Kuohupolku liitetään tonttiin. Kuohuaukio muutetaan jalankulkukadusta toriaukioksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15652 sekä katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 15653, osaa korttelista 15652 sekä katualueita.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 16552.

Alueen sijainti Kuohukuja 1–3.

Hakija

Kiinteistö Oy Myyrimäki.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Myyrimäki, Myyrmäen Huolto Oy ja Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijat ja konsultteina Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Sitowice.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa Kuohukujan ostoskeskuksen paikallisesti erityisen arvokas itäosa suojellaan. Tontin länsiosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja liiketila. Rakentaminen istuu Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolku liitetään tonttiin ja sen paikalla sallitaan yhä jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Tontista metrin levyinen kaistale Kuohukujan puolelta muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. Kuohuaukio muutetaan jalankulku- ja pyöräilykadusta torialueeksi.

Kuohukujan ostoskeskus on kulttuurihistorialliselta arvoltaan paikallisesti erityisen merkittävä erityisesti itäosaltaan. Ostoskeskus on kuitenkin heikkokuntoinen ja katto on vuotanut. Parempikuntoinen ja arvokkaampi itäosa suojellaan ja sen liiketila 48 k-m² ja varasto 71 k-m² korjataan, mutta arkkitehtuuriltaan tavanomainen länsiosa puretaan. Rakennuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.



Uusi asuin- ja liiketalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m² ja liiketilalle katutasoon 58 k-m². Rakennuksessa käytetään vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä, liiketilassa ruutujakoa ja mustia kehyksiä.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi edellisen kaupunginvaltuuston 18.5.2020 § 20 hyväksymän kaavam muutoksen 002364, jossa ostoskeskus oli hyväksytty kokonaan purettavaksi. Hallinto-oikeus totesi, että kaava perustui riittäviin selvityksiin, mutta se ei ollut MRL:n 54 §:n hävittämiskiellon mukainen. Hallinto-oikeus katsoi, että ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole maakunnallisia, seudullisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja. Sillä on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen arvokkaampi ja parempikuntoinen itäosa suojellaan ja korjataan. Heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo. Ostoskeskuksen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty tarkemmin kaavaselostuksen sivuilla 37–39.

Kaava on MRL 54 §:n mukainen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan.

Autopaikat sijoittuvat osin omalle tontille ja pääosin viereiselle LPA-tontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 28.3.2022.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa ja Vantaan Sanomissa.

Kaavatilaisuus pidettiin 11.4.2022.

Mielipiteissä vastustettiin erityisesti Uomatien alikulkujen poistamista ja uudistalon korkeutta sekä edellytettiin ostoskeskuksen suojelua kokonaan.

- Uomatien alikulut on rajattu pois kaavamutoksesta.

Mielipiteet vastineineen ovat kokonaisina kaavaselostuksessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 18.6.2018 § 9 ja Kv 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu osin kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 175 k-m², noin 75 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.3.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.3.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002504 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3.
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrimäki maksaa muutuskustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 11 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 21.3.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.3.2023

Seuraavat oheismateriaalit ovat luettavissa kaavan verkkosivulta

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kuohukujan-ostoskeskuksen-kaavatyo-aloitetaan-uudelleen>

- Rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Optiplan Oy 1.6.2018
- Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrimäki, Sitowice 21.12.2022
- Korjattavuusselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy 28.2.2023.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi