

Asemakaavan muutosehdotus 002364 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019. Tällöin jätettiin kolme muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 Asunto Oy Myyränniitty	Kerros määrä rajattava kolmeen tai neljään, jolloin minimoidaan varjostuksen aiheuttama haitta.	–
Nro 2 Naapuri, Uomatie 15	Kaavamuutos on hylättävä. Ostoskeskus on suojeltava. Vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakentamista mahdollistava vaihtoehto.	–
Nro 3 Myyrmäkeläinen Koskikujalta	Ostoskeskusta ei tule purkaa. Aloitettava suojelu-kaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.	–

NRO 1 ASUNTO OY MYYRÄNNIITY

Muistutus

”Vaatimus: Kerrosmäärän alentaminen ehdotettuun asemakaavan muutosesitykseen

Perustelut: Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkailla sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi.

Erityisesti Asunto Oy Myyrinniityn osalta ehdotettu uudisrakennus olisi varsin haitallinen. Kaavaluonnoksen liitteiden mukaiset varjostustarkastelut ovat hyvät ja osoittavat selvästi, että taloamme korkeampi uudisrakennus idän puolella aiheuttaa varjonmuodostuksen keväällä ja kesällä auringon nousuajasta riippuen n. klo 9 saakka. Pidämme tästä meille aiheutuvaa haittaa sellaisena elinympäristön laadun heikkenemisenä, joka on laissa kielletty. Taloyhtiössämme asuu 146 ihmistä, joiden puolesta esitämme muutosta hankkeeseen.

Jatkotoimenpiteet: Esitämme, että uudisrakennuksen kerrosmäärää rajataan kolmeen tai neljään kerrokseen, jolloin minimoidaan esittämämme varjostuksen aiheuttama haitta.

Vastine

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupungin-hallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksan-kerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyysissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen.



Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle. / Google maps

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Tarkistukset

–

NRO 2
NAAPURI, UOMATIE 15

Muistutus

”Vaatimus: ehdotettu asemakaavan muutosesitys on hylättävä, koska se on lainvastainen.

Perustelut: Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kuohukujan ostari on kaikissa rakennushistoriallisissa inventoinneissa todettu erittäin merkittäväksi ja sen purkamisen on katsottava olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan kielletty.

Kaavanmuutosehdotuksen ostarin purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä ja kustannussyillä. Nämä eivät ole riittäviä perusteluja merkittävän kohteen purkamiselle. Ikävä kyllä vaikuttaa olevan maassamme yleinen tapa jättää rakennukset huonolle hoidolle, jolla sitten pyritään perustelemaan rakennusten purkamista. Omistajalla on kuitenkin velvollisuus pitää rakennuksensa kunnossa, joten huono kunto ei ole asiallinen perustelu purkamiselle. NykYTEKNIKoin voidaan rakennukset pitää hyvässä kunnossa kun halua siihen on.

Alueen täydennysrakentamisesta: kaupungin taholta kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteeseen sopivaa täydennysrakentamista. Tämän osalta on todettava, että lähistölle n. 300 metrin päähän tulee n. 30 uutta asuinkerrostaloa. Viherpuistoon on jo valmistunut 10 uutta kerrostaloa ja Uomatien päähän viheralueelle on tulossa noin 20 uutta kerrostaloa. Kaupungin perustelut täydennysrakentamistarpeelle ostarin tilalle ontuvat pahasti kun sanotaan, että tähän pitää lisärakentaa, jotta viheralueet säilyvät. Lisärakentamisella ei saisi huonontaa nykyistä hienoa miljöötä. Kaupungin perustelut lisärakentamistarpeelle eivät ole hyväksyttävät tässä kohteessa. Joillekin muille Myyrmäen alueille täydennysrakentaminen sopii paremmin kun asemien ympäristöt on rakennettu siten, että asuintalot ovat vähän kauempana. Louhelan asemantienoon ja Uomatien lähistön täydennysrakentamiseen sopivat alueet on jo käytetty.

Kaavaehdotuksen mukainen 8- kerroksinen talo aiheuttaisi lähialueen asukkaille sellaista elinympäristön laadun heikkenemistä, joka on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa kielletyksi. Rakennus muuttaisi oleellisesti alueen yleisilmeen nykyistä ahdistavammaksi, kun se kohoaisi selvästi ympäröiviä rakennuksia korkeammaksi. Erityisesti Uomatie 15 talon osalta aamuaurinko jäisi kokonaan pois ja Uomatie 11 osalta taas estäisi ilta-aurinko näkymisen.

Jatkotoimenpiteet: Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin mukaisesti ”Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuuri-historiallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristösyiden vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset)”. On siis harkittava sellaisten suojelumääräysten antamista, jotka takaavat ostarin säilymisen. Ehkä olisi vielä selvitettävä löytyisikö ostarin säilyttävä ja mahdollisesti pientä lisärakentamista mahdollistava vaihtoehto, joka tyydyttäisi riittävästi suojelutarpeet ja aiheuttaisi lähialueen talojen asukkaille mahdollisimman pienen haitan. Jos ei sellaista vaihtoehtoa löydy, niin kaavassa pitäisi antaa riittävät suojelumääräykset.

--- Pyydän päätöksen.”

Vastine

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta rakennusta ei ole suojeltu. Rakennuksen suojelukysymys on tutkittu tässä asemakaavamuutoksessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ovat hyvin yleispiirteisiä. Kaavan sisältöön vaikuttavat paitsi MRL 54 §:n sisältövaatimukset myös maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite, alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet ja asemakaavan tarkoituksypykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (arvio 2 200 000 € / 2018) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kaavaselostuksessa on jo arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 19.

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaavamuutoksissa. Myyrmäen kaavarunkoehdotuksessa esitetään suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Metropolian vanha osa ja Imatran Voiman pääkonttori (nyt Voimatalo, aiemmin Colosseum).

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 190 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrämäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupungin-hallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksan-kerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Uudisrakennus varjostaa Asunto Oy Myyränniityn taloa vain osittain ja ohimenevästi, 20.4. – 20.8. ja 2.12. – 21.1. välisinä aikoina ei ennen klo 9.00 ollenkaan. Myyrmäessä aurinko nousee klo 9.00 alkaen ajalla 21.1. – 2.12. (2019). Tällöin aurinko laskee aikaisintaan klo 15.20, jolloin päivän pituus on vähintään 6 tuntia 20 minuuttia. Pisimmillään päivä on kesäpäivän seisauksena 21.6. (2019), jolloin aurinko nousee klo 3.53 ja laskee 22.52, jolloin klo 9.00 jälkeen päivän pituus on 13 tuntia 52 minuuttia eli 77 % päivän aurinkoisesta ajasta. Varjoanalyysissä ei ole esitetty puita, jotka nekin varjostavat.

Kaupunkien rakentamisessa ei voida lähteä siitä, että mikään rakennus ei koskaan varjosta toista. Tämä ei täyty nykytilanteessa Myyrmäessäkään. Varsinkin aamuisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjainen.



Näkymä Kuohukujalta Asunto Oy Myyränniityn talolle (Uomatie 15). / Google maps

Asunto Oy Myyränniityn talossa on seitsemän asuinkerrosta ja maanpäällinen kellari, joka nykyisin lasketaan kerrokseksi. Siten kerroksia on kahdeksan, samoin kuin tulevassa uudisrakennuksessa.

Uudisrakennus sijoittuu väljälle paikalle. Asuinrakennusten väliin jää välimatkaa peräti 70 metriä ja isoja puita, jotka nekin varjostavat.

Ottaen huomioon sijainti tiivistettävällä tehokkaalla asuntoalueella, talojen sama kerrosluku, asuinrakennusten välinen etäisyys ja talojen väliin jäävät isot puut, ei uudisrakennuksen korkeutta ja varjostusta voi pitää kohtuuttomana eikä kaava aiheuta elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen (MRL 54 § 3 mom.).

Uomatie 11:n taloon on uudisrakennuksen 8-kerroksista asuinosa noin 55 metriä, eivätkä Uomatie 11:n taloyhtiö tai asukkaat ole muistuttaneet kaavamuutosehdotuksesta.

Tarkistukset

–

NRO 3 MYYRMÄKELÄINEN KOSKIKUJALTA

Muistutus

Myyrmäki on Vantaan ensimmäisiä 1960-luvun suuria aluerakentamiskohteita. Kaupunginosan vanhimmat korttelit (Asemakaava Myyrmäki I, 21.5.1970) ovat omaleimainen esimerkki ihmisläheisestä rakentamisesta, jossa huomioitiin kallioinen maasto, säästettiin luontoa pieniksi puistikoiksi ja tehtiin yhtenäiset jalankulkureitit kauppoihin, kouluihin ja päiväkoteihin. Myyrmäen ensimmäinen ostoskeskus pääkadun Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa viereisine aukioineen ovat kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja oleellinen osa pääkadun eheää arkkitehtonista ilmettä. Aukiolle on sijoitettu Vantaan kaupungin ensimmäinen julkinen taideteos vuonna 1972.

Ostoskeskusta ei tule vähäisen käyttöasteen tai kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi purkaa. Tontille ei tule antaa rakennuslupaa korkealle, tummapintaiselle alueen ilmeeseen sopimattomalle rakennukselle. Sen sijaan Kuohukuja 1:n kiinteistölle tulee tehdä tarpeellinen peruskorjaus ja saada se vastaamaan kiinteistössä pitkään vuokralaisina toimineiden liikeyritysten sekä alueen asukkaiden tarpeita.

Kaupunginosan samanikäisten asuinrakennusten kunnosta ovat kaikki taloyhtiöt huolehtineet ja noudattaneet korjauksissaan kaupungin ohjeita julkisivujensa materiaaleja ja väritystä myöten. Näiden vanhimpien kortteleiden rakennuskanta on säilynyt yhtenäisenä ja vastaa peruskorjausten jälkeen täysin tämän päivän vaatimuksia. Myyrmäen vanhin osa vaaleina taloineen vihreyden keskellä on eheä ja näyttävä esimerkki 1960-luvun lähiösuunnittelusta. Sen säilyminen on vielä mahdollista, sen rikkominen olisi vastuutonta.

Vantaan kaupungin on syytä huolehtia arvokkaasta lähihistoriastaan – nykyisenkin suuren kasvun aikana. Vantaan kaupunki voisi vuonna 2019 juhlistaa suuren läntisen kaupunginosansa 50-vuotista historiaa aloittamalla suojelukaavan valmistelun Myyrmäen vanhimmalle osalle (asemakaava-alue 1, 21.5.1970).

Vastine

Asemakaavamuutos vastaa kasvavan kaupungin asuntotuotantotavoitteeseen. Tavoitteena on myös jo rakennetun infran (kadut, kunnallistekniikka, koulut, Kehärata) hyödyntäminen.

Myyrmäki on osoitettu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi ja Vantaan yleiskaavassa tehokkaaksi asuntoalueeksi. Maakuntakaavan tavoitteena on asumisen keskittäminen ratayhteyksien varsille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Lisäksi Myyrmäen kaavarunkoluonnoksessa (kaupungin-hallitus 23.4.2018) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti on osoitettu kahdeksan-kerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (kaupunginvaltuusto 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Kuohukujan ostoskeskus on inventoitu, mutta sitä ei ole suojeltu. Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (kaupunkisuunnittelu-lautakunta 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisesti teknisesti korjattavissa.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen (arvio 2 200 000 € / 2018) suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnon vuoksi. Rakennus edustaa 1970-luvun kevyttä rakentamista.

Kuohukujan ostoskeskus korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää kaksi uutta liiketilaa. Nykyinen ostoskeskus on tumma ja punatiilipintainen. Uomatien pohjoispuolisissa kerrostaloissa on punatiilipäädyt. Naapuritaloja jonkin verran tummempi julkisivun värisävy on korostanut ostoskeskusta. Nykyisin maanpäällinen kellari lasketaan kerrokseksi, joten naapuritalotkin ovat kahdeksankerroksisia.

Kaupunginmuseo ei ole arvottanut Pohjois-Myyrmäkeä rakennusperintökohteeksi.

Tarkistukset

–