

ASEMAKAAVAMUUTOS 002504 KUOHUKUJA 1–3, MYYRMÄKI

Kaupunginhallitus 17.4.2023 päätti asettaa nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen 002504 Kuohukuja 1–3, ja se oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 3.5. – 1.6.2023. Tällöin jätettiin yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Yksityishenkilö	Ehdotus on MRL 54 §:n vastainen ja on hylättävä. Kuitenkin mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi.	–

NRO 1
YKSITYISHENKILÖ**Muistutus**

”Ehdotus asemakaavan muutokseksi on lainvastainen ja se on hylättävä. Ehdotuksen toteuttaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin vastainen, koska sillä hävitettäisiin rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen itäosan säilyttäminen ei tee kaavasta lain mukaista, koska ostoskeskus on kokonaisuus, jonka säilyminen on tärkeää. Ostoskeskusta on suojeltava nimenomaan sen paikallisten arvojen vuoksi. Nämä arvot on moneen kohtaan muutosehdotuksessa kirjattu.

Länsiosalle suunniteltu kerrostalo ei suinkaan eheytä aluetta vaan pilaa alueen hyvän kokonaisilmeen. Mikään taho ei tätä ole kannattanut. Ei ole mitään asiallisia perusteluita sille, että juuri tähän pitäisi täydennysrakentaa. Ostarin alue ei ole yleiskaavan mukaista kaupungin keskusta-aluetta, vaikka yleiskaavan selostusosassa ja muissakin kohdin näin väitetään. Lähialueen ja koko Vantaan jatkuva lisärakentaminen sekä ratikkaradan varrelle suunnitellut 60 000 lisäasukasta pudottavat pohjan esitetyiltä perusteluilta. Uusista asunnoista on vielä tuhansia myymättäkin. Mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi.

Vaikka rakennus on osaksi huonokuntoinen omistajan ja kaupungin laiminlyöntien johdosta, niin lähtökohtaisesti kunnossapitovelvollisuudesta huolehtiminen ei ole omistajalle kohtuutonta. Näin ollen asemakaavaratkaisun tulisi perustua vaihtoehdolle B.

Toistan asiassa mielipiteessäni esitetyn.”

Vastine

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 s. 13 arvioi edellisestä kaavamuutoksesta 002364, että ”Esitetyn selvityksen mukaan ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.” – Sittenmin on selvitetty, että ostoskeskuksen arvot eivät ole kansainvälisiä, kansallisia, maakunnallisia tai seudullisia vaan paikallisia.

Yleiskaavassa (Kv 25.1.2021) ostoskeskuksen tontti on **kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä** (ruudutus). Yleiskaavan päätavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja uudistaminen. Uusi asuintalo sijoittuu avaralle paikalle ja siten täydentää kaupunkirakennetta ja jättää naapuritaloille yhä avarat näkymät. Uomatie 15:n asuintaloon jää etäisyyttä peräti 70,3 metriä. Uusi rakennus edustaa luonnollisesti oman aikansa arkkitehtuuria. Kaupungin kasvu jatkuu tämänhetkisestä tilanteesta huolimatta, joten kaikki tontit ovat tarpeen erityisesti Myyrmäessä, jossa **on jo nyt** erittäin hyvä joukkoliikenne (juna ja kuusi seudullista bussirunkolinjaa) ja hyvät aluekeskustasoiset palvelut.

Muistuttaja sallii ostoskeskuksen länsiosan purkamisen, kunhan ”Mahdollinen uusi asuinosa ei saisi olla kolmea kerrosta korkeampi, jottei nykytilanne olennaisesti muuttuisi”.

Siten muistuttajan vaatimus ostoskeskuksen kokonaan säilyttämisestä ja tulkinta MRL 54 §:n sisällöstä eivät ole ehdottomia. Eikä länsiosan suojelu olisi olennaista vaan ikkunanäkymien säilyminen. Kolmekerroksinen talo on kaikkein epätaloudellisin rakentaa hissivaatimuksen vuoksi ja se olisi Uomatien katunäkymässä matalampi kuin muut asuintalot.

Ostoskeskus muodostuu kahdesta osasta. Arvokkaampi itäosa edustaa japanilaisvaikutteista arkkitehtuuria, on parempikuntoinen ja **kunnostettavissa asuintalohankkeen yhteydessä** nykykäyttöön liiketilaksi, varastoksi ja jätetilaksi. Sen sijaan länsiosa on tavanomainen, pääosin kannattamattomassa ja tappiollisessa varastokäytössä ja huonokuntoinen.

Vaihtoehto B on kannattamaton ja kiinteistön omistajalle taloudellisesti kohtuuton suhteessa länsiosan käyttöön, tuottoon, kuntoon, sijaintiin ja vain paikalliseen arvoon. Eikä vaihtoehto tuota uusia asuntoja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.

Kaavan osallistumisessa saatuihin mielipiteisiin on vastattu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

–