



Asemakaavamuutos 002400 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmeen asemakorttelit (Myyr York Downtown) / SP

VD/4201/10.02.04.00/2018

SP/TKA/VIK/HPI/KN

Myyrmeen kaupunginosassa on ollut vireillä asemakaavamuutos 002400 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka on koskenut kortteleita 15402, 15405 ja 15408. Esitetään, että asemakaavamuutoksen 002400 valmistelu lopetetaan, koska kaavamuutoksen valmistelun jatkamiselle ei ole tällä hetkellä edellytyksiä.

Tausta

Asemakaavamuutoshakemukset koskevat osaa korttelista 15402, kortteleita 15405 ja 15408 sekä katualueita, kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 15402 ja 15405.

Alue sijaitsee osoitteissa Liesikuja 1, Liesikuja 2, Liesitori 1, Jönsaksentie 6 sekä katualueita.

Kaavamuutoshakemukset ja hakijat

002302 / 25.1.2016, hakija Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, ei haettu tonttijakoa

002392 / 29.1.2018, hakija Liesikujan Autopaikat Oy, haettu myös tonttijakoa

002400 / 4.5.2018, hakija Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus, haettu myös tonttijakoa

Hakemuksia on käsitelty yhdessä kaavanumerolla 002400.

Hakemusten tavoitteet

Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Liesikujan Autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus ovat hakeneet asemakaavan muuttamista siten, että nykyiset ostoskeskusrakennukset ja pysäköintilaitos puretaan ja tilalle rakennetaan asumista, palveluita, liike- ja toimitilaa. Yhtiöiden omistajina hankkeessa ovat Citycon Oyj, Sato Oyj ja Taitokaari Oy. Katu- ja torialueet omistaa kaupunki. Hankkeessa esitettiin kerrosalaa yhteensä noin 66 000 k-m², joista asumiselle noin 54 000 k-m² sekä liike-, palvelu- ja toimitiloille noin 12 000 k-m².

Kaavan vaiheet ja osallistuminen

Kaavamuutoksen vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Osallistuminen 1 / 21.6. – 22.8.2018, jolloin 10 mielipidettä

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018, osallistuminen aluesuunnittelukilpailun järjestämiseen

Suunnittelukilpailu 3.10. – 15.12.2018

Osallistuminen 2, kilpailutyöt olivat esillä 25.2–8.3.2019, jolloin yksi mielipide.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019, suunnittelukilpailun tulokset

Osallistuminen 3 / 27.4. – 31.5.2021, jolloin 12 mielipidettä

Osallistuminen 4 / 13.9. – 1.10.2021, jolloin 65 mielipidettä

Kaavaan on laadittu viitesuunnitelma ja kaavaluonnos.



Vantaan kaupunginmuseon lausunto ja arvotus

Kaupunginmuseo 30.11.2021 lausui, että on esittänyt mielipiteissään Myyrinpuhoksen rakennuksen suojelua asemakaavassa, koska suojelun edellytykset täyttyvät rakennuksen osalta seuraavien perusteiden osalta: harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus. Rakennusperintölain kriteerien ulkopuolella on vielä arvioitu rakennuksella olevia rakennustaiteellisia arvoja ja ympäristöarvoja.

Vantaan kaupunginmuseo on arvottanut Myyrinpuhoksen rakennusperintökohteeksi.

Perustelut kaavan valmistelun lopettamiselle

Perusteita kaavan jatkamiselle ei ole, sillä kaava on ollut vireillä useita vuosia tuloksettomana, eivätkä maanomistajat ole kaupungin kanssa yksimielisiä kaavaratkaisusta. Myöskään pysäköintiratkaisusta ei ole päästy lopputulokseen.

Citycon Oyj ja Sato Oyj ovat esittäneet 7.10.2023 kaupungin laatimasta kaavaluonnoksesta oleellisesti poikkeavaa suunnitteluratkaisua. Taitokaari Oy ilmoitti 7.12.2022, ettei se hyväksy kaupungin laatimaa kaavaratkaisua, eikä osallistu muiden kiinteistönomistajien jättämään esitykseen. Taitokaari Oy jätti 24.1.2023 oman esityksen, jonka pohjalta kaavaa ei voitu laatia. Taitokaari Oy:n osalta puuttuvat myös oleelliset Myyrinpuhoksen kuntoa ja suojeluarvoja koskevat selvitykset, joita yhtiö ei useista pyynnöistä huolimatta ole suostunut toimittamaan. Tämä on osaltaan estänyt kaavaproessin etenemistä.

Maanomistajien uusien ehdotusten perusteella kaupunki katsoo, että maanomistajat eivät enää hyväksy kaavan perusteena olevaa vuoden 2019 suunnittelukilpailun tulosta (kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2019 § 10) eikä alkuperäisissä kaavahakemuksissa asetettuja tavoitteita mm. rakennusoikeuden määrästä ja massoituksesta. Maanomistajien uudet ehdotukset sekä kaupungin kaavaluonnos ja viitesuunnitelma ovat tämän päätöksen liitteenä. Niiden pohjalta on selvää, että kaavaproessia ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa nykyisistä lähtökohdista. Kun kaavan perusteet näin merkittävästi osin muuttuvat, vaihtoehtona on vain nykyisen kaavavalmistelun päättäminen.

Mitä tulee kaavoituksen jatkamiseen, kaupungin tulee aloittaa kaavoitusprosessi alusta, jotta asemakorttelien kehittämisen tavoitteet voidaan määritellä uudelleen. Myyrmäen keskustan kehitys on edennyt siinä määrin, että tarve on myös kaava-alueen uudelleen rajaamiselle. Tavoitteena on saada osa kaava-alueesta mukaan jo vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan.

Edellä mainitun esitetään, että liitteenä olevat kaavahakemukset (002302, 002392, 002400) hylätään. Kaupunki tulee jatkamaan Myyrmäen asemakorttelien kehittämistä yhteistyössä maanomistajien ja kaikkien alueen osallisten kanssa.

Valmistelukulut

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 3.11.2020 § 15 päättänyt, että kielteisen asemakaavamuutoksen valmistelukuluina peritään 1000 euroa. Näin ollen kolmelta maanomistajalta (Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Liesikujan Autopaikat Oy ja Kiinteistö Oy Myyrmäen Kauppakeskus) peritään kultakin kaavan valmistelukuluina 333,33 euroa.

Toimivalta

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 2 §:n kohdan 8 mukaan kaupunkiympäristölautakunta päättää kaavoitusaloitteiden hyväksymisestä. Näin ollen myös toimivalta kaavoitusaloitteiden hylkäämiseen on kaupunkiympäristölautakunnalla.



Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään lopettaa asemakaavamuutoksen 002400 sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen, 15 Myyrmäki / Myyrmäen asemakorttelit (Myyr York Downtown) valmistelu.

Käsittely:

Puheenjohtaja Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoshakemukset 3 kpl
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Taitokaari Oy:n esitys 24.1.2023
- Citycon Oyj:n ja Sato Oyj:n esitys 3.10.2023
- Kaavaluonnoksen viitesuunnitelma 11.11.2022
- Kaavamuutoksen luonnos 14.11.2023

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132,
projektijohtaja Sirkku Wallin, puh. 040 636 1813
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi