



Asemakaavamuutos 002364 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1 - 3 (kvalt) / HP

VD/8716/10.02.04.01/2017

HP/TLA/TKA/MKU/LS

Asemakaavamuutoksella esitetään purettavan Kuohukujan ostoskeskuksen paikalle uutta arkkitehtuuriltaan korkeatasoista 8-kerroksista asuinrakennusta ja yksikerroksista liikerakennusta, yhteensä 3 645 k-m². Autopaikat sijoittuvat osin pysäköintihalliin, jonka katolle tulee oleskelupiha, ja osin LPA-tontille. Sauna sijoittuu asuinrakennuksen katolle.

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15652.

Alue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa osoitteessa Kuohukuja 1-3 ja koskee korttelia 15653 ja korttelin 15652 LPA-alueena olevaa tonttia 10 sekä katualuetta kaupunginosassa 15, Myyrmäki. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asuintonttiin osoitteessa Kuohukuja 5, etelässä Uomatiehen, idässä viereiseen asuintonttiin ja lännessä Kuohukujaan. Suunnittelualueella sijaitsee Kuohukujan ostoskeskus, parkkialue, aukio sekä Kuohupolun katualuetta.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Myyrmäki.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa lukuun ottamatta katualueita.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Kari Leppänen Arkkitehdit Oy, Optiplan Oy ja Helimäki Akustikot Oy konsultteina sekä T2H Oy rakennuttajana.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on tehokasta asuntoaluetta (A1) kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Suunnittelualue sijoittuu n. 350 m päähän kehäradan Louhelan asemasta (LJ).

Asemakaavan muutos

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaupunkirakenteen sopivaa täydennysrakentamista. Asemakaavalla muutetaan nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua Kuohupolun katualuetta asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi AK. Nykyinen ostoskeskusrakennus puretaan ja tilalle esitetään 8-kerroksista asuin- ja liiketiloja ja liiketilaa kivijalkakerrokseen. Kerrosalaa asumiselle esitetään 3 300 k-m², mikä mahdollistaa noin 80–90 asuntoa 85–95 asukkaalle. Asuinrakennuksen maantasokerrokseen Uomatien ja viereisen aukion suuntaan esitetään liike- ja palvelutilaa liiketilaa 190 k-m². Asuinrakennuksen kaakkoiskulmaan tulee sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Varsinainen oleskelupiha on sijoitettu 1-kerroksen rakennusmassa katolle. AK-korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ajoyhteys, jolla huolto ja tontille ajo on sallittu. Autopaikat sijoitetaan osin pysäköintilaitokseen, osin maan tasoon LPA-alueelle.



Kaavamääräyksissä on painotettu erityisesti uudistuvan korttelin arkkitehtuuria sekä kytkeytymistä alueen kaupunkirakenteeseen.

Kuohukujan ostoskeskus on monissa selvityksissä todettu kulttuurihistorialliselta arvoltaan erittäin merkittäväksi, mutta se on huonokuntoinen ja siksi osin tyhjillään. Kaavatyössä on tutkittu myös ostarin säilyttävä vaihtoehto sekä osittainen uudisrakentamisvaihtoehto. Kaupunkisuunnittelu teetti Kuohukujan ostoskeskuksen uudiskäytön mahdollisuuksista selvityksen, jonka laati Optiplan Oy.

Asemakaavamuutoksen mukaista, ostoskeskuksen purkavaa vaihtoehtoa perustellaan rakennuksen heikolla kunnolla, osittaisella käyttämättömyydellä sekä kustannussyillä. Lisäksi ratkaisulla saadaan lisää uusia, esteettömiä ja hyvin ääni- ja lämpöeristettyjä asuntoja Myyrmäkeen.

Ostoskeskuksessa ei ole päivittäistavarakauppaa, se on naapuritontilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 1.2.2018

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.2.2018 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 2.3.2018 mennessä (MRL 62 §) sekä erillisellä kuulemisella 3.8.2018 mennessä ja niitä saatiin 16 kappaletta, joista kaksi on saman asuntoyhtiön. Lisäksi hankkeesta järjestettiin 12.2.2018 asukastilaisuus sekä erillinen kuuleminen naapurikiinteistöille 14.6.2018. Mielipiteissä nousi esille muun muassa nykyisin tyhjillään olevat liiketilat sekä autopaikkamäärän säilyminen. Osa asukkaista koki, että rakentaminen varjostaa ympäröiviä asuinrakennuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 300 k-m², (noin 85–90 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 000 €), yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 26

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Myyrinmäki maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.11.2018–2.1.2019.

Tällöin jätettiin kolme muistutusta, joissa esitettiin

- rakennus saisi olla korkeintaan kolme- tai neljäkerroksinen,
- kaavamuutos on hylättävä,
- ostoskeskusta ei tule purkaa, aloitettava suojelukaavan valmistelu Myyrmäen pohjoisosaan.

Muistutukset vastineineen ovat liitteenä.

Lausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Kaupunginmuseolta pyydettiin lausunto, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.

Rakennus on kuitenkin heikon kunnon vuoksi pääosin tyhjillään eikä rakennusvalvonnan arvion mukaan ole taloudellisteknisesti korjattavissa.

Lausunto ja vastine on liitteenä.

Tarkistukset

Kaavaselostusta on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,



- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Maija Vanhanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 4.3.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
- c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Sopimus:

Asiaa koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 28.2.2019.

Kaupunginhallitus 25.3.2019 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
- c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 8.4.2019 § 22

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon,



- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,
- c) lähettää kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen I varapuheenjohtaja Sade Tahvanainen esitti kaupunginhallituksen jäsen Pirkko Kotilan kannattamana asian palauttamista takaisin valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista takaisin valmisteluun äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin kuusi (6) jaa-ääntä (Juurikkala, Kaira, Multala, Norrena, Orpana, Rokkanen) ja kuusi (6) ei-ääntä (Abdi, Hakulinen, Kaukola, Kotila, Puoskari, Tahvanainen). Äänestyksessä annettujen äänten näin mennessä tasan, ehdotus, jota puheenjohtaja on äänestänyt, tulee päätökseksi, joten asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 20.5.2019 § 14

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 25.2.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginvaltuuston jäsen Jouko Jääskeläinen esitti asian palauttamista takaisin valmisteluun. Palautusta kannattivat Keskustan valtuustoryhmä, vasemmistoliiton valtuustoryhmä ja sosialidemokraattinen valtuustoryhmä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian palauttamista takaisin valmisteluun äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 32 jaa-ääntä ja 33 ei-ääntä, joten asia palautettiin valmisteluun.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kaavaehdotuksen uudelleen valmistelu

Palautuksen johdosta kaavaehdotukseen on tehty seuraavia tarkistuksia:

Huoneistojakauma on tarkistettu siten, että yksiöitä on 22 kpl eli 28,6 % ja perheasuntoja (3 h+) 16 kpl eli 20,8 %. Samalla asuntojen lukumäärä on vähentynyt 88 asunnosta 77 asuntoon. Sauna sijoitetaan asuinrakennuksen katolle ilmastointihuoneen viereen, minkä myös nähtävillä ollut kaavaehdotus sallii. Huoneistojakauma sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Vanhassa ostoskeskuksessa ei ole käyttökelpoisia rakennusosia. Ne eivät täytä nykyisiä rakentamismääräyksiä tai ovat kunnoltaan huonoja tai eivät ole alkuperäisiä. Katto on vuotanut, palkit ovat taipuneita ja pilarit alapäistään lahot. Vain liimapuupalkkeja voidaan käyttää katoksessa.



Uudisrakennuksessa voidaan kuitenkin käyttää uudella tavalla vanhan ostoskeskusrakennuksen aiheita: tummaa tiiltä, liimapuupalkkeja, ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä. Puupilarit rekonstruoidaan.

Kaavamuutosehdotus määräyksineen on tarkistettu uutta luonnosta vastaavaksi, erityisesti

- Liiketilojen julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia julkisivuaiheita: ruutujakoa, mustia kehyksiä ja oransseja levyjä.
- Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja on käytettävä katosrakenteissa.
- Vanhan ostoskeskuksen uudelleen käytettävistä rakenteista on tehtävä tutkimus sekä järjestettävä katselmus ennen purkutyön aloittamista ja sen aikana.
- Lentokentän laskeutumisvyöhykkeellä ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan on asunnoissa 35 dB ja liiketiloissa 28 dB.
- LPA-tonttia ei pienennetä vaan katuvalaisimen ja kaapelin saa sijoittaa LPA-tontin puolelle.
- Tarpeettomiksi jääviä kaavamääräyksiä on poistettu.
- Lisäksi kaava on piirretty uuteen tietojärjestelmään.

Uusi rakennusoikeus on 3 475 k-m² + liiketiloja 170 k-m², yhteensä 3 645 k-m².

Muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavan nähtävilläolon aikana annettuihin muistutuksiin ja lausuntoon annetaan tarkistettua kaavaehdotusta vastaavat vastineet.

Kaavaan on saatu myös kaupunginmuseon pyytämä lausunto, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019.

Myyrmäen Huolto Oy on kuultu tarkistuksista MRA 32 §:n mukaisesti sähköposteilla 20.12.2019 ja 2.1.2020.

Vastauksessaan 14.1.2020 Myyrmäen Huolto Oy edellytti sopimusta jätehuollon sijoituksesta sekä mahdollisten autokatosten ja autotallien rakentamisesta.

Tarvittavat yksityisoikeudelliset sopimukset eivät vaikuta kaavaratkaisuun.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.2.2020 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1–3,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Sopimus

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 27.3.2020.

Kaupunginhallitus 6.4.2020 § 21

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 11.2.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002364 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kuohukuja 1-3,
- c) kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.2.2020
- Muistutukset ja vastineet 11.2.2020
- Lausunto ja vastine 11.2.2020
- Lausunto, Arkkitehdit Leppänen Oy 13.12.2019

Täytäntöönpano: laki ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi