

VANTAAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS NRO 002364
/ KUOHUKUJA 1 - 3
15 MYYRMÄKI
LAUSUNNOT JA VASTINEET
25.2.2019**

Kaupunkisuunnittelu / TKA

Kaupunginhallitus 12.11.2018 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002364 / Kuohukuja 1 - 3. Lausuntoja pyydettiin yksi ja saatiin yksi.

Lausunnonantaja	Lausunnon tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 Vantaan kaupunginmuseo	Kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskus-rakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot.	Tarkistetaan kaavaselistusta.

**NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO**

Lausunto

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Kuohukuja ostoskeskuksen asemakaavamuutosehdotuksesta nro 002364. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa nykyinen asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), sekä viereistä katualuetta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaava voimistuessaan mahdollistaa Kuohukujan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ostoskeskusrakennuksen purkamisen. Museo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteensä kaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.3.2018 (Dnro 026/2018). Museo totesi kannanotossaan, että tehtyjen selvitysten perusteella rakennuksessa on riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen. Näin ollen museo esitti kaavatyön lähtökohdaksi säilyttävän vaihtoehdot tutkimisen.

Kaavatyön aikana tehtiin selvitys "Ostarien uudet konseptit" (1.6.2018, Optiplan Oy), jossa visioitiin uutta käyttöä kolmelle ostoskeskukselle. Näistä yksi oli Kuohukujan ostoskeskus. Selvityksessä todettiin, että Kuohukujan ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jossa rakennusosat on suunniteltu ja toteutettu tarkasti. Siksi liimapuu-rakenteiden, julkisivun dominoelementtimukaelmien, värimaaliman sekä betonilaattojen ja kaiteiden muodostaman kokonaisuuden säilyttäminen on tärkeää. Etenkin rakennuksen itäpääty koettiin yhdessä aukion kanssa tärkeäksi.

Selvityksessä ideoitiin kahta erilaista maankäytön vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa A ostoskeskus kunnostetaan säilyttäen ja vaihtoehdossa B rakennus korvattaisiin osittain uudisrakennuksella, tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen. Konseptikuvaukset ovat viitteellisiä ja niiden oli tarkoitus näyttää suuntaa alueen ja rakennusten kehittämiselle siten, että kulttuurihistoriallisia arvoja voidaan vaalia.

Kaavaselostuksessa olevassa OAS -vaiheen vastineessa (s.13) on vaihtoehdon A hylkäämistä perusteltu sillä, että uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa, kaupungilla ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille ja että säilyttävä vaihtoehto on kiinteistön omistajan kannalta liian kallis. Vaihtoehto B:n hylkäämistä perustellaan sillä, että palveluasuminen ei ole mahdollista ja tavalliselle asumiselle ei riitä autopaikat.

Museo näkemys on, että Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään. Syyt kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi todetun rakennuksen purkamiseen eivät ole riittävän perusteltuja. Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, jossa myös kiinteistön omistaja voi saada taloudellista hyötyä. Ratkaisun ei tarvitsisi noudattaa juuri Optiplanin selvityksessä esiin tuomia vaihtoehtoja. Selvityksellä on kuitenkin pystytty osoittamaan, että säilyttäminen on mahdollista, jos suojelutahtoa on riittävästi.

Kaavaselostuksessa ei Asemakaavan kuvaus -luvussa ole selostettu riittävästi kaavan toteutuksen vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Luvussa 3.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön todetaan ainoastaan, että muutos on positiivinen kaupunkikuvan kannalta. Jos kaavaehdotus hyväksytään nykyisenlaisena, niin museon näkemyksen mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Tämä tulisi lisätä vaikutuksien kuvaukseen.

Kuohukujan asemakaavan sanotaan noudattavan Myyrmäen kaavarungon tavoitteista muun muassa paikallisidentiteetin vahvistamista ja paikanhengen luomista. Museon näkökannan mukaan nämä tavoitteet eivät toteudu uudisrakentamisen keinoin, vaan vaalimalla olemassa olevaa rakennuskantaa muuttuvassa ympäristössä. Kuohukuja ostoskeskuksen suojeleminen tai osittain suojeleminen on myös Maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavan sisältövaatimusten § 54 mukaista. Laki määrää, että asemakaava on laadittava siten, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”

Vastine

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

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 tarkoitukspykälän ohjaustavoitteet (MRL 1, 5 ja 50 §).

Rakennetun ympäristön vaaliminen ei merkitse, että juuri Kuohukujan ostoskeskus olisi suojeltava, saati että rakennettua ympäristöä olisi vaalittava kaikissa mahdollisissa kaavamuutoksissa. Myyrmäen kaavarunkoehdotuksessa (Kala 25.1.2019) esitetään suojeltaviksi Myyrmäen kirkko, Kilterin koulu, Metropolian vanha osa ja Imatran Voiman pääkonttori (nyt Virtatalo, aiemmin Colosseum).

Selvityksessä Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1916 – 1986 maankäytön mahdollisuuksista (Kala 18.5.2015) Kuohukujan ostoskeskuksesta todetaan sen kulttuurihistoriallinen merkitys, mutta yleiskaavoituksen arvion mukaan merkitys palveluverkossa on vähäinen ja rakennusvalvonnan arvion mukaan rakennuksen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellisesti teknisesti korjattavissa. Rakennuksesta on myös sen omistajan teettämiä kuntoselvityksiä.

Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla. Ostoskeskuksessa ei ole

päivittäistavarakauppaa, joka on naapuritontilla, ja enää kolmannes rakennuksesta on käytössä heikon kunnan vuoksi.

Kaavaselostuksessa on jo arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto (Optiplan Oy 2018), jotka on hylätty epärealistisina, perustelut kaavaselostuksessa s. 30. Kaupunginmuseo on osallistunut selvityksen tekemiseen. Arviointia täydennetään kaavaselostukseen.

Kaupunginmuseolle annettua vastinetta tarkistetaan kaavaselostukseen, s. 21 – 22.

Kaavaselostukseen lisätään kaupunginmuseon arvio, jonka mukaan kaavan toteutuminen hävittää alueelta vanhaan ostoskeskusrakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot. Ostoskeskus kuitenkin korvataan arkkitehtonisesti korkeatasoisella uudisrakennuksella, joka sisältää myös liiketiloja 190 k-m². Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle kokoojakadun risteykseen ja rakennukseen tulee muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Näin uusi asuin- ja liikerakennus vahvistaa paikallisidentiteettiä ja paikan henkeä. Aukio säilyy.

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 kaavarunkoehdotuksessa (Kala 25.2.2019) Myyrmäkeen yleisesti ja Kuohukujalle erityisesti osoitetaan kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. Kaupungin maa- ja asuntopoliittisina tavoitteina (Kv 18.6.2018) on täydennysrakentaminen erityisesti keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille sekä korkean rakentamisen lisääminen asemakeskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Tarkistukset

Tarkistetaan kaavaselostusta.