



# 002504 KUOHUKUJA 1–3 MYYRMÄKI

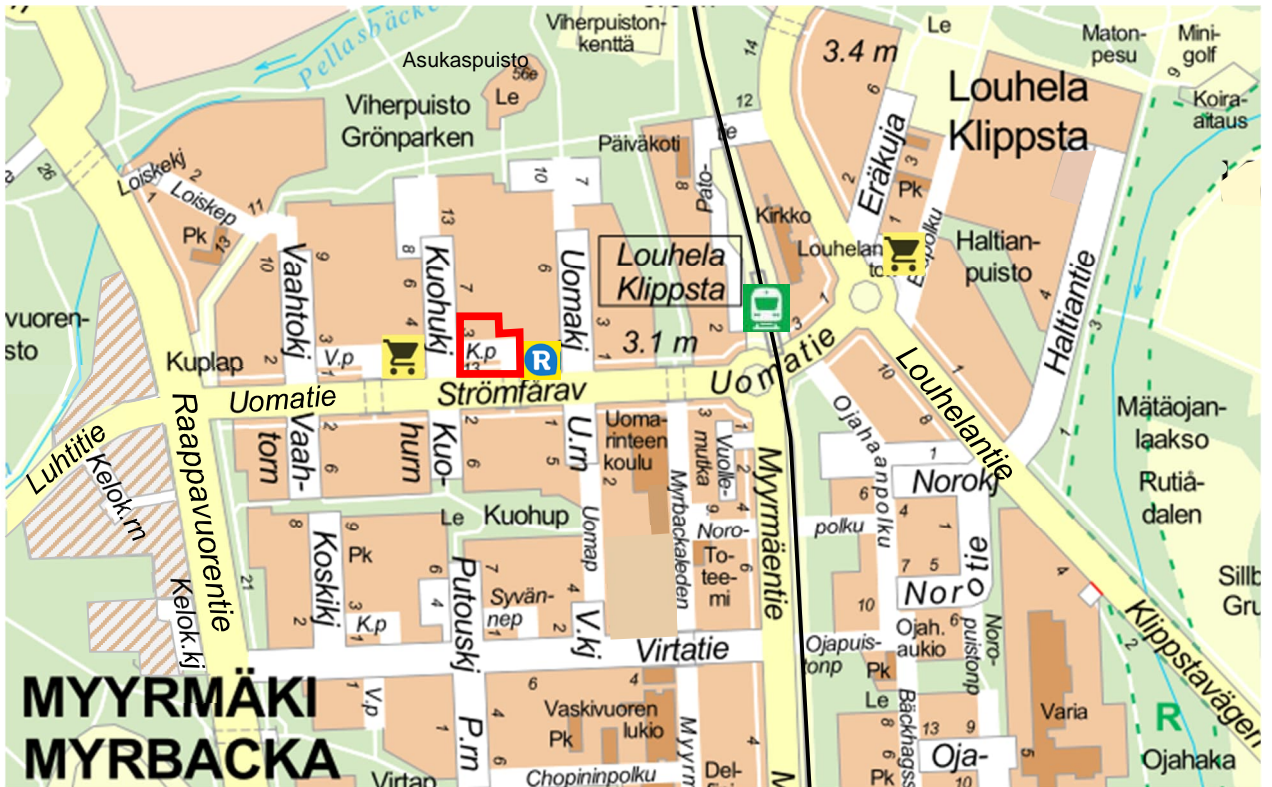


KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos,  
joka koskee 21.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002504

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos sisältää Kuohukujan ostoskeskuksen itäosan suojelun (119 k-m<sup>2</sup>) sekä uuden 8-kerroksisen asuin- ja liiketalon Kuohukuja 1:n tontille (3 233 k-m<sup>2</sup>). Pysäköinti sijoittuu pääosin Kuohukuja 3:n pysäköintitontille, osin omalle tontille. Kuohupolku liitetään tonttiin. Kuohuaukio muutetaan jalankulkukadusta toriaukioksi.



Alueen sijainti, lähipalvelut ja suhde kaupunkirakenteeseen.

### Asemakaavan muutos

Vantaan kaupunki, kaupunginosa 15 Myyrmäki  
Osa kortteliä 15652 sekä katu- ja torialueita  
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15653 sekä katualueita)

### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa kortteliä 15652

### Kaava-alueen sijainti

Kuohukuja 1–3

### Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4	Asemakaavan kuvaus	35
5	Asemakaavan toteutus	56

# 1. TIIVISTELMÄ



Näkymä Uomatieltä. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

Google earth 2023

**Yleiskaavassa** alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC ja kestävän kasvun vyöhykettä.

**Asemakaavamuutoksessa** Kuohukujan ostoskeskuksen paikallisesti erityisen arvokas itäosa suojellaan ja tontin länsiosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen 8-kerroksinen uusi asuinkerrostalo ja liiketila. Rakentaminen istuu Myyrmäen kaupunkirakenteeseen ja Uomatien kaupunkikuvaan.

Kaavamuutoksessa nykyinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kuohupolku liitetään tonttiin ja sen paikalla sallitaan yhä jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Tontista metrin levyinen kaistale Kuohukujan puolelta muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle. Kuohuaukio muutetaan jalankulku- ja pyöräilykadusta torialueeksi.

**Helsingin hallinto-oikeus** 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston 18.5.2020 hyväksymän kaavapäätöksen 002364, jossa ostoskeskus hyväksyttiin kokonaan purettavaksi. Hallinto-oikeus totesi, että kaava ei ollut MRL 54 §:n hävittämiskiellon mukainen, selvitykset olivat riittävät, ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole maakunnallisia, seudullisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja. Sillä on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja korjataan. Heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo. Kaava on MRL 54 §:n mukainen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi ja parempikuntoinen itäosa suojellaan.

**Kuohukujan ostoskeskus** on heikkokuntoinen ja katto on vuotanut. Arvokkaampi itäosa suojellaan ja sen liiketila 48 k-m<sup>2</sup> ja varasto 71 k-m<sup>2</sup> korjataan, mutta heikkokuntoinen länsiosa 963 k-m<sup>2</sup> puretaan. Rakennuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.

**Uusi asuin- ja liiketalo** korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Uutta kerrosalaa tulee asumiselle 3 175 k-m<sup>2</sup> ja liiketilalle katutasoon 58 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa käytetään vanhan ostoskeskuksen aiheita: tummaa tiiltä sekä liiketilan näyteikkunoissa ruutujakoa ja mustia kehyksiä.

Autopaikat sijoittuvat osin omalle tontille ja pääosin viereiselle LPA-tontille.



## 2. LÄHTÖKOHDAT



Kaavan rajaus. Ostoskeskus sijaitsee Uomatien korkeimmalla kohdalla.

Google earth 2023

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

**Myyrmäki** on rakennettu osaksi Haaga – Vantaan nauhakaupunkia ja läntisen Vantaan aluekeskukseksi. Alierakentamissopimus solmittiin 1967. Sen jälkeen kaupunginosaa on rakennettu kaikkina vuosikymmeninä. Martinlaakson rautatie valmistui 1975 ja Kehärata 2015.

Myyrmäki sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää. Yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja muualle pääkaupunkiseudulle ovat hyvät. Muita vetovoimatekijöitä ovat erinomainen palvelutarjonta, virkistysalueet ja yhteisöllisyys. Kaupunkikulttuuri kukoistaa etenkin Myyrmäki-liikkeen ansiosta. Alue on profiloitunut myös katu- ja taiteen kaupunginosana. Kaavoituksen pääpaino on nyt Myyrmäen keskustassa. Uudet kaavoituskohteet sijoittuvat tiiviisti nykyiseen kaupunkirakenteeseen kehäradan vaikutusalueelle.

**Kuohukujan ostoskeskus** liittyy Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulku-ympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmin puolin oleviin asuinrakennuksiin matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Kokonaisuus on hyvin säilynyt. Rakennuksen itäpuolella on pieni toriaukio, josta nousee portaita pitkin ostoskeskuksen paviljongeille. Aukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa.

Kiinteistö Oy Myyrimäki teettänyt ostoskeskusrakennuksesta ulkopuolisen asiantuntijan kuntotutkimuksen. Tutkimuksen mukaan rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Kuntotarkastuksen lisäksi rakennuksessa on tehty kartoituksia sattuneiden vesivahinkojen vuoksi. Rakennuksen tiloista on käytössä enää vain kolmannes.



## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Myyrmäen pohjoisosaan moreeniselänteelle, joka kohoaa monin paikoin yli 48 metrin korkeuteen. Tällä selänteellä kulkee myös Mätäjoen ja Pitkäjärven valuma-alueiden välinen vedenjakaja. Kuohupuisto on yksi korkeimmista lakialueista, jonka korkein kohta on 48,6 metrin korkeudella. Siellä on vielä näkyvissä maiseman alkuperäinen luonne, jossa on komeita kallioita ja mäntyjä. Nykyisin suurin osa kaupunginosan pintamaasta on kuitenkin täyttömaata.

### Vesistöt ja vesitalous

Nykytilanteessa kaava-alue on osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa ja osin puoliiläpäisevää hiekkakenttää. Tonttien kuivatus perustuu yleiseen hulevesiviemärintiin. Kaava-alueen länsiosan hulevedet johdetaan Pellaksenojaan ja edelleen Varistonojaa Pikkujärveen ja Pitkäjärveen ja lopulta Espoossa mereen. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan Mätäjoaan. Mätäjojanlaakso on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue ja se toimii luontaisena tulva-alueena. Mätäjojanlaaksossa elää harvinaisia eläin- ja kasvilajeja, joista merkittävintä on halavasepikkä. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

### Topografia

Kuohukujan risteys sijaitsee Uomatien korkeimmalla kohdalla. Tontti viettää itään, korko vaihtelee +41,9 ... 44,0 metriä meren pinnasta (N2000).

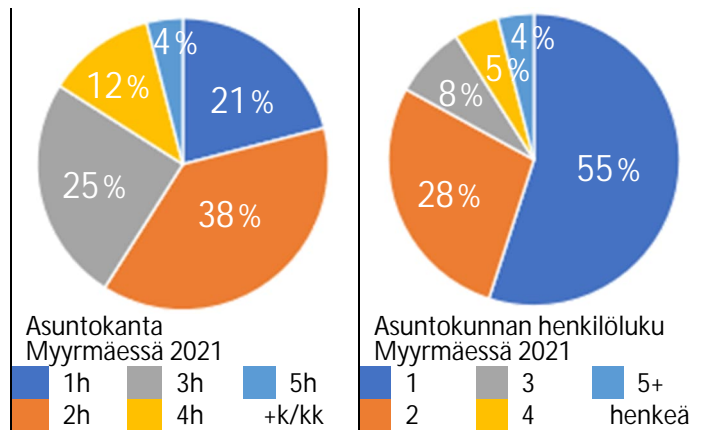
### Maaperä

Kaava-alue on täyttömaata.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys

Vantaa on kasvava kaupunki. Väestö on kasvanut 10 vuodessa 18 %.



Myyrmäki on Vantaan väkirikkein kaupunginosa, asukkaita nyt 17 100 henkeä, ja asukastiheydeltään suurin, 6 100 asukasta/km<sup>2</sup>. Asunnoista lähes kaikki ovat kerrostaloissa. Myyrmäen asuntokunnista puolet on yhden hengen talouksia ja asuntokunnan keskikoko on 1,8 henkeä. Asuntojen keskikoko on 61 m<sup>2</sup>, yksiöitä on 18 %. Myyrmäkeläisten ikärakenne on nykyisin senioripainotteinen (65+ vuotiaita 24 %). Myös vieraskielisten osuus on kasvanut ja on nyt 29 %. Myyrmäen suuralueella on 58 000 asukasta. (Väestö 31.12.2021, muilta osin 31.12.2020)

### Palvelut ja työpaikat

Myyrmäki on läntisen Vantaan aluekeskus, josta löytyy runsaasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Kaupallisen ytimen muodostavat Myyrmännin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Kaupunginosassa on erinomaiset vapaa-ajan palvelut. Alueella sijaitsee urheilutalo, uimahalli ja urheilupuisto. Myyrmäki on myös koulutuspalveluiden keskus. Myyrmäessä on runsaasti työpaikkoja. Niistä suurin osa sijaitsee Kehäradan asemien läheisyydessä.

### Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Myyrmäki on osa Haaga – Vantaaksi kutsuttua rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta. Myyrmäen rakentaminen alkoi Louhelasta ja Uomatieltä 1960-luvulla ja kaupunginosa rakentui vähitellen pohjoisesta etelään päin. Kaavamuutosalue sijaitsee Myyrmäen pohjoisosassa Uomatien varrella vain 360 metrin päässä Louhelan asemasta.

Myyrmäkeä on rakennettu kaikkina eri vuosikymmeninä 1960-luvulta asti. Tätä vanhemmat rakennukset ovat hävinneet. Uomatien kerrostalokorttelit Myyrmäenraitin länsipuolella valmistuivat nopeasti 1969–1971. Korttelirakenne on ajalle tyypilliseen tapaan väljäkkoa ruutukaavakaupunkia. Ostoskeskuksen naapurissa on Arkkitehtitoimisto Eino Tuompon suunnittelema kerrostaloja, joissa on punatiilipäädty ja matalia liikesiipiä.



Kuohukujan ostoskeskus.



Uomakuja 2:n liikesiipi.

TKa 6.5.2022

Uomatietä rajaavat asuinkerrostalojen punatillipäädtyt ja niihin liittyvät yksikerroksiset liiketilasiivet. Naapuritonteilla on 4–8-kerroksisia taloja. Maanpäällinen kellari lasketaan nykyisin kerrokseksi. Viereisillä tonteilla Uomatien varrella on kaupallisia palveluita, kuten K-market ja R-Kioski.

### Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuohukujan ostoskeskusrakennus on vuodelta 1972 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Uniplan Ky / Ilpo Hälvä. Rakennus on säilynyt osittain liikerakennuksena. Pääosa tiloista on nyt varastoina. Ostoskeskus on mittakaavaltaan pieni ja suunnittelultaan oman aikansa edustava esimerkki. *Laatua laitakaupungilla* -selvityksessä (2008) ostoskeskusta on kuvattu muun muassa näin: Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin, Eino Tuompon vuonna 1969 suunnittelemiin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennus edustaa konstruktivismia ja 1960–1970-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmista. Kokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt. Vantaan kaupunginmuseon Kirsti-tietokannassa nykyinen luokitus on RP, rakennusperintökohde.

#### 1. Vantaan ostoskeskusten inventointi (2008)

Kaupunki on laatinut Vantaan ostoskeskuksista selvityksen *Laatua laitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* (Olli Helasvuo & Niina Vainio 2008), jossa Kuohukujan ostoskeskus on esitetty rakennushistorialliselta arvoltaan kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittäväksi (s. 80–83). Selvityksen arvotus ei kuitenkaan ole kansallisen ja kansainvälisen arvotuksen osalta pätevä, koska se ei sisällä mitään Vantaata laajempaa vertailua, edes lähteistössä. Teoksessa todetaankin, että "30 kohteen aineisto antaa mahdollisuuden mielenkiintoisiin vertailuihin Vantaalla" (s. 5) ja että "Arvotus perustuu tekijöiden subjektiiviseen ja ajankohtaiseen näkemykseen kohteista" (s. 8) ja että "Arvotus on tekijöiden subjektiivinen ja ajankohtainen tilannearvio, ja samalla asiantuntijan yhteenveto kootusta tiedosta" (s. 58).

Kansallisen tason arvotus kuuluu Museovirastolle. Ostoskeskus ei ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohde eikä kansainvälisesti Docomomon tai Icomosin, saati Unescon kohde.

#### 2. Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista (2015)

Selvitys sisältää ostoskeskuksista inventointikortit. Tällä tietokannalla on pyritty hahmottamaan jokaisen ostoskeskuksen tai kauppakeskuksen kohdalla sen merkitystä osana Vantaan paikallishistoriaa, alueen kokonaisuutta sekä kehittymisen edellytyksiä. Lopullisesti kohteiden tulevaisuus ratkaistaan asemakaavoittamalla. Inventoinnissa Kuohukujan ostoskeskuksen todetaan liittyvän Myyrmäen pohjoisosan aluerakentamiseen. Ostoskeskuksen ympäristö on osa Uomatien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä. Ostoskeskus liittyy tiiviisti sen molemmiin puolin oleviin asuinkerrostaloihin matalien liiketilasiipien, porttikäytävien ja toistuvien aukiosommitelmien myötä. Rakennuksen itäpuolinen pieni toriaukio muodostaa viihtyisää julkista ulkotilaa. Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on todettu olevan vähäinen ja sen kunto on heikko eikä rakennus ole taloudellis-teknisesti korjattavissa.





Kuohuaukio ja ostoskeskuksen arvokkain itäosa muodostavat kokonaisuuden. Vasemmalla kampaamo, keskellä varasto, oikealla jätehuone. Vaateliike Martinella toimi 1994–2002. Aiemmin sen paikalla on ollut grilli.

TKa 6.5.2022

Kuitenkin rakennushistorialliselta arvoltaan ostoskeskus on inventoinnissa esitetty erittäin merkittäväksi. Ostoskeskusten sijoittelu eri koreihin poistettiin. (Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015)

Kuohukujan ostoskeskuksen (1972) jälkeen Myyrmäkeen ovat valmistuneet Myyrinpuhos (1975), Isomyyri (1985), Myyrmanni (1994) ja uusi Louhelan ostoskeskus (2012).

### 3. *Vantaan kaupunginmuseon lausunto Kuohukujan ostoskeskuksesta 30.1.2019*

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan rakennuksessa on "riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen" ja totesi, että "etenkin rakennuksen itäpäätty yhdessä aukion kanssa koettiin tärkeäksi" ja että "ostoskeskuksen suojeleminen tai osittain suojeleminen on maankäyttö- ja rakennuslain § 54 mukaista". (Kannanotto kaavaan 002364)

### 4. *Uudenmaan liiton selvitys Missä maat on mainiommat (2012, uusin painos 2022)*

Edellisen ostoskeskusselvityksen jälkeen on Uudenmaan liitto julkaissut selvityksen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Tässä selvityksessä mainitaan myös yksittäisiä rakennuksia, kuten Korson asema ja Kannelmäen kirkko sekä Munkkivuoren ostoskeskus osana Munkkivuoren asuntoaluetta (Helsinki s. 91–98, Vantaa s. 99–101), mutta ei Kuohukujan ostoskeskusta. Selvitys ei sisällä paikallisesti arvokkaita kohteita.

Linkki: <https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf>

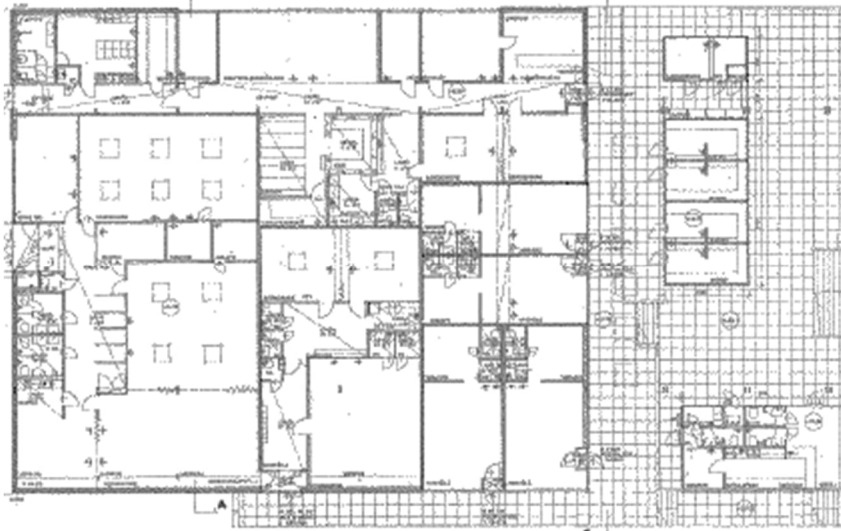
Edellä sanotun perusteella on selvää, että Kuohukujan ostoskeskus ei ole arvokas maakunnallisesti eikä seudullisesti eikä siten myöskään valtakunnallisesti eikä kansainvälisesti.

### 5. *Maanomistaja on perutellut taloudellisia realiteetteja seuraavasti*

"Tässä faktoja omistajien kannalta:

- rakennuksen korjaukseen ei nykyisillä omistajilla ole taloudellisia mahdollisuuksia
- kiinteistöä on nykykunnossa mahdotonta myydä
- jos tilanne säilyisi näin, menisi rakennus vuosien myötä aina vain huonompaan kuntoon ja joutuisi aikanaan käyttökieltoon
- sitten lopulta joku siinä saisi kuitenkin uuden kaavan läpi"

(Mikko Vartiainen, Kiinteistö Oy Myyrinmäki, 3.9.2021)



Pohjapiirros.  
Ilpo Hälvä 1971

Rakennuksessa on ollut alun perin isännöitsijäkonttori, kerhotila, neljä pientä myymälää, grilli ja kioski.



Ostoskeskukseen tehdyt muutokset.

■ Ei merkittäviä muutoksia.

Uusittuja pintoja ja yksityiskohtia:

■ 1970–1980

■ 1990–2000

■ 2000–2010

Kari Leppänen  
Arkkitehdit Oy 2017

#### 6. Vaihtoehtojen tarkastelut (2018)

Kaavamuutoksen lähtökohtana on selvitetty erilaisia maankäyttövaihtoehtoja: aiemmin hyväksyty ratkaisu, jossa ostoskeskus puretaan, sekä ostoskeskuksen kokonaan säilyttävä ja nyt haettu osittain säilyttävä tarkastelu. (Optiplan Oy 1.6.2018, ote sivuilla 27–30)

#### 7. Kunto- ja korjattavuusselvitys (2023)

Kaavaan on tehty päivitetty kunto- ja korjattavuusselvitys. (Leppänen Arkkitehdit Oy 13.2.2023, ote sivuilla 47–50)

#### Rakennushistoriallinen selvitys, yhteenveto

Asemakaavamuutosta varten Kuohukujan ostoskeskuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys. (Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017)

Ilpo Hälvän suunnittelema ostoskeskus on vuonna 1972 valmistunut suorakaiteenmuotoisen liikerakennuksen ja kahden pienemmän kioskipaviljongin muodostama kokonaisuus. Yhteinen katto ja paviljonkeja ympäröivä terassi sitovat osat yhdeksi kokonaisuudeksi. Ostari on oranssia paviljonkia lukuun ottamatta värimaailmaltaan tummasävyinen.

#### Kulttuurihistorialliset arvot

Hälvän suunnittelema kokonaisuus kuuluu Vantaan modernin rakennuskulttuurin kohteisiin ja on osa vantaalaista rakennusperintöä. Rakennus edustaa tyyliltään konstruktivismia ja on 1970-luvun arkkitehtuurin tyylipiirteitä omintakeisesti yhdistävä kokonaisuus.





Vaurioita ostoskeskuksen rakenteissa: lahoa, taipumaa, ruostetta ja rapautumista.

TKa 6.5.2022

Vantaan kaupunki on teettänyt selvityksen vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista. Lautakunta poisti ostoskeskusten jaottelun eri koreihin. Rakennusvalvonnan arviona oli luokka 2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellisteknisesti korjattavissa) ja yleiskaavoituksen arviona luokka 3 (ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa on vähäinen; kiinteistöä voidaan kehittää ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti). (Heikkola, 2014; Rekonen, Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Timo & Viitanen, 2015; Vantaan kaupunkisuunnittelu, Kala 18.5.2015)

Ostoskeskus sai Laatusuoritusluokkaa – Vantaan ostoskeskukset 1961–1989-selvityksessä luokituksen ”kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä” (Helasvuo & Vainio 2008), mutta inventointi ei ollut kansainvälisesti eikä valtakunnallisesti kattava eikä kohde sisälly Museoviraston valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennussuojelukohteisiin. Kaupunginmuseo antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979-inventointiraportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002).

1972 valmistuneen rakennuksen ulkopuoli, sekä useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet pääosin alkuperäisessä asussaan. Pintojen ja elementtien korjauksia ei ole rakennukseen juurikaan tehty ja näin ollen rakennus on kauttaaltaan huonossa kunnossa. Ulkoiset muutostyöt eivät ole tehty muistuttamaan alkuperäistä kovinkaan paljon, vaan julkisivujäsentelyä, väritystä ja materiaaleja on paikoin muutettu. Massoittelu ja suuret linjat ovat kuitenkin ennallaan. Muutostöitä on tehty tiheään ja huolettomasti etenkin sisätiloihin käyttötärpeiden muuttuessa.

Yleiseen kaupunkirakenteeseen suhteutettuna liikekeskukset voidaan jakaa karkeasti kahteen eri tyyppiin: pienimuotoisiin asuinalueita palveleviin ostoskeskuksiin ja autoilla liikkuville tarkoitettuihin suurellisiin kauppakeskuksiin. Kuohukujan ostoskeskus on pienimuotoinen sisä- ja ulkotilan käsittävä ostari. Rakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. Uomatiellä, Myyrinmäen ostarin molemmin puolin on vastaavan ikäiset ostoskeskukset, joissa yhteneviä piirteitä ovat muun muassa tumma ulkoasu, matala tasakatto ja suorakulmaisuus. Lisäksi 1970-luvun ostoskeskussuunnittelulle tyypillinen yhtenäisen tilan luominen näkyy rakennuksissa sisätilojen muunneltavuutena, sekä ulkotilojen kattamisena. Muunneltavuus oli ostoskeskusten kohdalla hyvin keskeistä, niin tilaajan pyrkimysten kuin arkkitehdin suunnittelun kannalta. Rakennussuojelun kannalta muunneltavuus ja väliaikaisuus ovat kuitenkin erittäin haasteellisia lähtökohtia. (Ilkka, Joutsalmi, 2010)

Nykyinen Vantaan kaupunginmuseon ostoskeskuksen luokitus on RP, rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole suojeltu. Kohde odottaa lainmukaista suojeluratkaisua.

#### *Ympäristöarvot*

Piha-alue on ympäristön suhteen toistuva ja jäsenneily, mutta kasvillisuudeltaan vaatimatonta. Nykyisin yleisilme on epäsiisti ja levoton. Julkisivuissa on runsaasti markiiseja ja mainoksia, jotka eivät ole keskenään yhtenäisiä.

## Virkistys

Tontin vieressä on Kuohuaukio. Lähimmät viheralueet ovat Kuohupuisto 200 m, Viherpuisto 300 m ja Raappavuoret 500 m.

## Liikenne

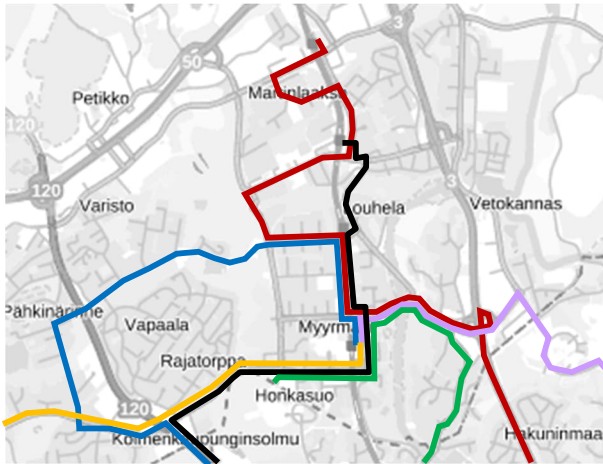
Uomatie on paikallinen kokoojakuu. Sen liikennemäärä on 4 600 ajon/vrk, ennuste 5 600 ajon/vrk ja nopeusrajoitus 40 km/h. Ennuste ei kuvaa tiettyä vuotta, vaan arvioitua liikennemäärää. Kuohukuja on lyhyt päättävä tonttikatu, liikennemäärä 400 ajon/vrk, nopeusrajoitus 30 km/h. Uomatiella on jalankulku- ja pyörätiet ja alikulkua, jonne yhteydet ovat jyrkkiä ja siten esteellisiä. Alikuluissa on kaupungin taidemuseon taideteoksia. Kuohukujalla on jalkakäytävät.

## Pysäköinti

Kuohukuja 3:n pysäköintitontilla on nyt 32 autopaiikkaa, joista Kuohukuja 5:n asuintalolle on varattu 26 ap (1 ap/asunto) ja Kuohukuja 1:n tontille 18 ap. Kuohukujalla on yleinen pysäköintialue ja kadunvarsipysäköintiä.

## Joukkoliikenne

Alue kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen. Louhelan asemalle on 360 metriä. Lisäksi on täydentävää bussiliikennettä.



Syksyllä 2023 Myyrmäessä kulkee Kehäradan lisäksi kuusi tiheästi liikennöivää runkobussilinjaa, joista kolme kulkee Louhelan aseman kautta.

- 30 Eira – Kamppi – Munkkiniemi – Pitäjänmäki – Malminkartano – Myyrmäki
- 300 Elielinaukio – Vihdintie – Pähkinärinne – Louhelan asema – Myyrmäen asema
- 400 Elielinaukio – Hämeenlinnanväylä – Myyrmäki – Louhelan as – Martinlaakso – Vantaankosken as
- 520 Martinlaakso – Leppävaara – Matinkylä\*
- 530 Myyrmäki – Jorvi – Espoon keskus – Matinkylä\*
- 560 Myyrmäki – Malmi – Vuosaari (Rastila M)

\*) Liikenne alkaa syksyllä 2023.

## Tekninen huolto

### Vedenjakelu

Kaava-alue on rakennetun vesijohtoverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohtot sijaitsevat Uomatiellä (63 M 1988, 300 V 1969) ja Kuohukujalla/Kuohurinteellä (150 V 1969). Kaava-alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m... +95 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Kaavaan on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma.

### Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (300 B 1969). Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkyliin ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkoston, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

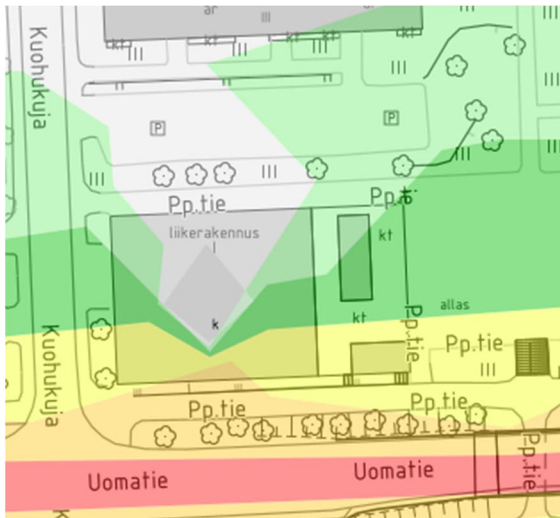
### Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue on rakennetun hulevesiviemäriverkoston piirissä. Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Kuohukujalla/Kuohurinteellä (300 B 1969) ja Uomatiellä (400 B 1969, 300 B 1969). Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä ja avo-ojissa Mätäojaan ja Pellaksenojaan.



### Sähköverkko, kaukolämpö, aurinkoenergia ja maalämpö

Kaava-alueen koilliskulmassa on Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita. Kaukolämpöjohdot kulkevat Kuohukujalla. Tontilla voidaan hyödyntää hyvin myös aurinkoenergiaa ja maalämpöä.

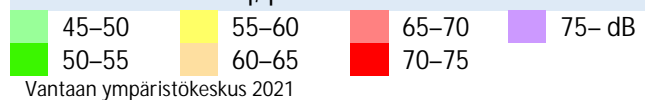


### Ympäristöhäiriöt

Alueella on lento- ja katumelua. Lentomelutaso Lden 50 ... 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ja toimistoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä laskeutumisyöhyke asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä. Tiemeluselvitys on esitetty jäljempänä s. 52. Tässä tapauksessa asuntojen ääneneristävyyksivaatimus lentomelua vastaan on määräävä.

### Tiemelutilanne 2021.

Keskiäänitaso LAeq, päivällä klo 7–22



### Maanomistus

### Maanomistustilanne.

Maanomistaja	Alue
Myyrmäen Huolto Oy	Kuohukuja 3
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	Kuohukuja 1
Vantaan kaupunki	Katualueet

### Kaavaa koskevia selvityksiä

- Rakennushistoriaselvitys, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 30.11.2017
- Ostarien uudet konseptit, Optiplan Oy 1.6.2018
- Varjoanalyysit, Kari Leppänen Arkkitehdit Oy 8.6.2018
- Meluselvitys, Koy Myyrinmäki, Sitowice 21.12.2022
- Korjattavuusselvitys, Leppänen Arkkitehdit Oy 28.2.2023

Edelliset ovat luettavissa

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/kuohukujan-ostoskeskuksen-kaavatyo-aloitetaan- uudelleen>

ja ne on referoitu tässä kaavaselostuksessa.

### Muita selvityksiä

- Olli Helasvuo & Niina Vainio; Laatuaitakaupungilla – Vantaan ostoskeskukset 1961–1986. Vantaan kaupunginmuseo ja Vantaan kaupunkisuunnittelu, C8:2008
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961–1986 maankäytön mahdollisuuksista, Kala 18.5.2015, Kh 8.6.2015 tiedoksi
- KOy Myyrinmäki; Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus, Suomen Talokeskus Oy 31.12.2013
- KOy Myyrinmäki; Vesivahingon kosteuskartoitus, Uudenmaan vesivahinkopalvelu Oy 16.3.2016
- KOy Myyrinmäki; Laskelma korjauskustannuksista, 25.8.2017
- KOy Myyrinmäki; Selvitys kiinteistön kunnosta, kannattavuudesta ja vuokrausasteesta 25.8.2017

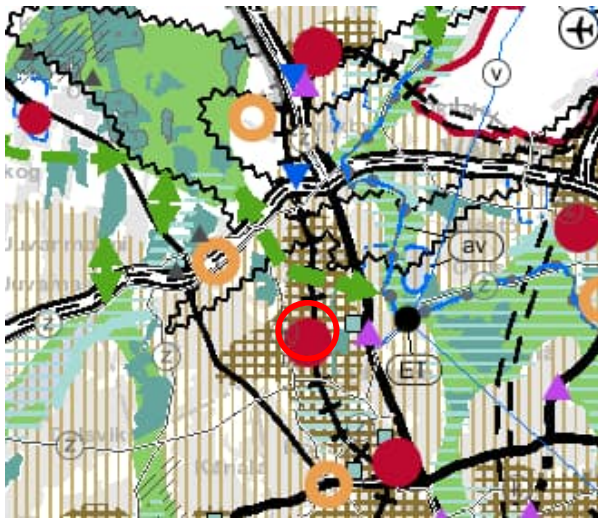
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tähän asemakaavamuutokseen liittyviä tavoitteita

- Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

=> *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen. Ostoskeskuksen arvot ovat paikallisia.*



### Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi erityisesti raideyhteyksille. Kaava-alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue, keskus. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020, HHO 24.9.2021)

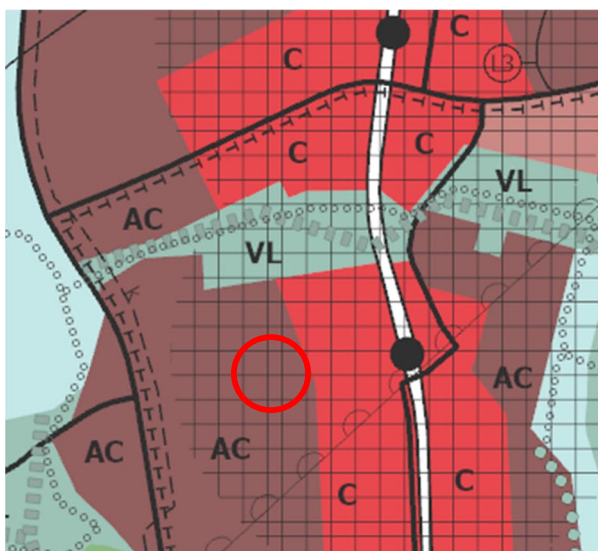
=> *Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.*

	Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
	Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
	Keskustatoimintojen alue, keskus.
	Kaupantä alue.
	Viheryhteystarve.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

### Yleiskaava

Kaupunki varautuu 335 000 asukkaaseen eli 90 000 asukkaan kasvuun vuoteen 2050, mikä tarkoittaa huomattavaa määrää rakentamista. Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Pääkeskustoista Tikkurilasta, Aviapoliksesta ja Myyrmäestä kehitetään monipuolisia työpaikkojen ja palvelujen keskittymiä. Tämä kaava-alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, kestävän kasvun vyöhykettä ja lentoaseman laskeutumisyöhykettä. Kestävän kasvun vyöhyke on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. (Kv 25.1.2021)

=> *Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.*



	Kaupunkikeskustan asuinalue.
	Kaupunkikeskustan alue.
	Luonnonsuojelualue.
	Lähivirkistysalue.
	Kestävän kasvun vyöhyke.
	Ekologinen runkoyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Rautatieasema.
	Joukkoliikenteen runkoyhteys.
	Pyöräilyn baana.
	Laskeutumisyöhyke.

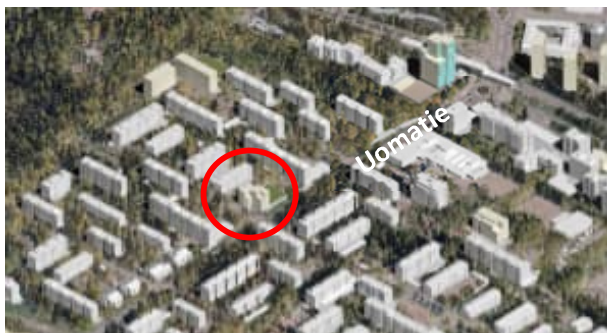


### Myyrmäen kaavarunko

Kaavaruokkuussa on määritelty tavoitteet ja keinot ohjaamaan Myyrmäen kokonaissuunnittelua. Kaavaruokkuussa on esitetty, että tällä alueella voi yleisesti olla kahdeksankerroksista täydennysrakentamista. (Kh 29.4.2019 § 36)

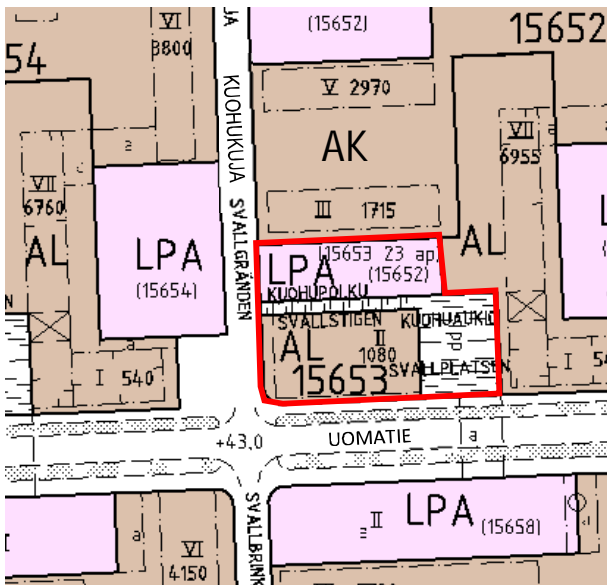
=> Kaavamuutos on kaavaruokkuun mukainen.

A1	Tehokas asuntoalue.
C	Keskustatoimintojen alue.
URB	Urbaniin sykkeen alueet.
V	Virkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten alue.
VIII	Suurin kerroskoko roomalaisin numeroin.
	Keskitetty pysäköinti.



### Myyrmäen kaavaruokkuun havainnekuva, ote.

Uomatien varrella kaupunkikuva muodostavat korkeat asuinrakennusten päädyt ja matalat liikerakennusten siivet. Maanpäällinen kellarilasketaan nykyisin kerrokseksi.



### Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL, autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä katualuetta. (001319, Kv 20.10.1997)

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
UOMAT	Katualue ja kadunnimi.
15652	Korttelin numero.
1080	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Suurin kerroskoko roomalaisin numeroin.
	Katualueen osa, jonka ali on johdettava jalankulkukatu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

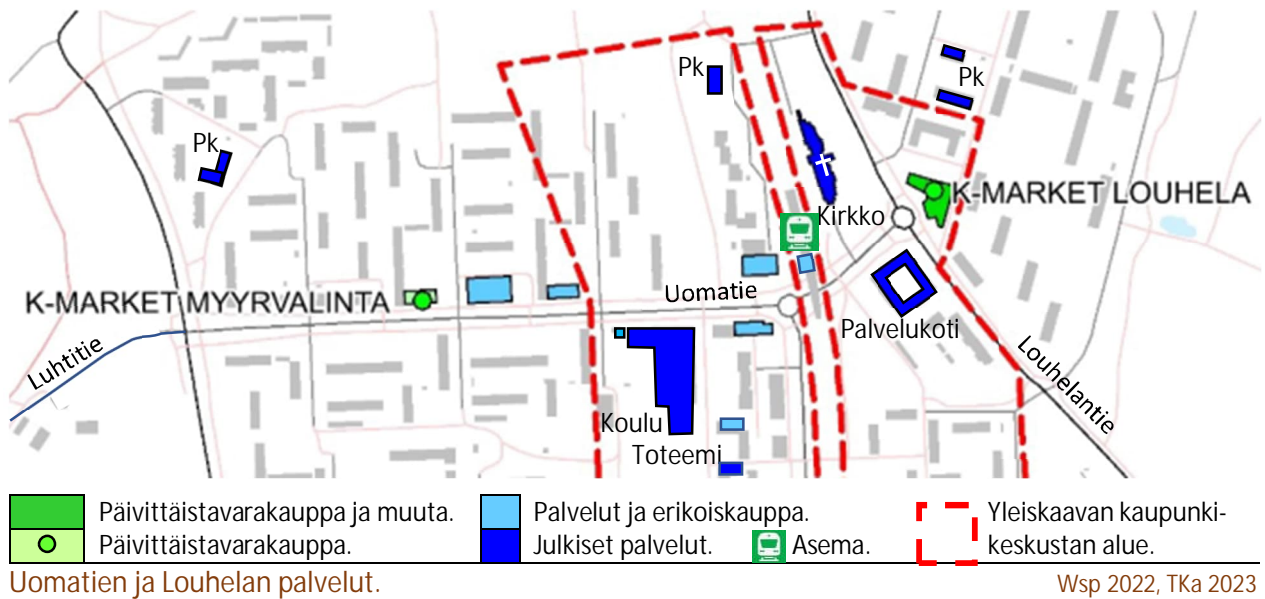
Asuinkortteleissa saa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakentaa palvelutiloja 10 %.

Asuinkortteleissa saa ullakolle rakentaa sauna-, vaatehuolto- ym. tiloja.

LPA-alueelle on rakennettava korttelia 15653 varten 23 autopaikkaa.

Kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: [kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)





### Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen.

Tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

(Kv 18.6.2018, 10.10.2022)



### Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2019

Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukyisille alueille. Kartalla on esitetty maankäytön kehittämisen ensisijaiset vyöhykkeet, joille kohdistuu vähintään 90 % asuntotuotannosta.

(HSL 26.3.2019; Helsingin seudun yhteistyökokous 28.3.2019; Kv 20.5.2019)

=> *Kaava-alue kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen ja sijaitsee lähellä Louhelan rautatieasemaa.*

### Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia

Vantaa on innovatiivinen, rohkea, rento ja viihtyisä, kestävyden ja kiertotalouden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa. Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. (Kv 31.1.2022)

### Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2023

Kaavoitetaan asuntokerrosalaa 240 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavan strategian tavoite: Taloudellisesti kestävä ja elinvoimainen kaupunki.

=> *Kaava tuottaa asumista 3 175 k-m<sup>2</sup>, noin 75 asuntoa.*

### Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys. (Kv 15.11.2010)

### Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

### Rakennuskiellot

Ei ole.

### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Ostoskeskus sijaitsee avaralla paikalla. Panoraama Uomatieltä.

TKa 4.5.2022

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

##### Edellinen asemakaavamuutos 002364

Kiinteistö Oy Myyrinmäki haki asemakaavamuutosta 29.9.2017 siten, että ostoskeskus purettaisiin ja sen tilalle rakennettaisiin asuin- ja liiketalo. Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.1.2018 hyväksyi kaavoitusohjelman 2018. Vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 3.2.2018. Kaavaan järjestettiin osallistuminen 1.2. – 2.3.2018 ja asukastilaisuus 12.2.2018 sekä Asunto Oy Myyrinmetsälle (Kuohukuja 5) erillinen kuuleminen 1.6. – 3.8.2018 ja erillinen kuulemistilaisuus 14.6.2018. Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.11.2018 – 2.1.2019. Kaupunginvaltuusto 18.5.2020 hyväksyi asemakaavamuutoksen. Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaavapäätöksen. Kaupunginhallitus 20.9.2021 hyväksyi valituslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus 8.11.2021 ei tutkinut kaupungin valituslupahakemusta, koska se myöhästyi.

##### Tämä asemakaavamuutos 002504

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 ja 17.1.2023 hyväksyi kaavoitusohjelmat 2022 ja 2023. Kiinteistö Oy Myyrinmäki 21.3.2022 haki asemakaavamuutosta uudelleen siten, että tontin länsiosaan rakennettaisiin asuin- ja liiketalo ja ostoskeskuksen itäosa säilyisi.

#### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

##### Osalliset

Kaavoituksessa osallisia olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia, sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kaupungin viranomaiset.

##### Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavamuutos sisältyi kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan 2022 (Kala 18.1.2022).
- Uutinen Myyr York Timesissä 19.2.2022 ”Kuohukujan ostarin kaavoitus alkaa uudelleen”.
- Kaavoituksen alkaminen ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 5.3.2022 ja Vantaan Sanomissa 2.4.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin ja postitettiin 28.3.2022, tiedoksi kaupunkiympäristölautakunnalle 5.4.2022. Mielipiteet pyydettiin 2.5.2022 mennessä.
- Asukastilaisuus Teams-kokouksena 11.4.2022 klo 17–18.
- Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivuilla.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.3.2022 esitetty alustava luonnos ja kaavan rajaus.

### Osallistumisessa ja vuorovaikutuksessa saadut mielipiteet

#### 1. Yksityishenkilö, 29.3.2022

"Alla oleva viesti liitteineen kiersi minun tietoon tässä aamusella.

Ihan hemmetin hyvä, että tuosta homeloukosta päästään eroon, ja alue kehittyy. Pakko kuitenkin sen verran ihmetellä, että mikä mahtaa olla ajatuksena poistaa alikulut Uomatieltä? Alikulut ovat osa turvallista koulureittiä uomatien pohjoispuolelta Uomarinteen kouluun. Jos alikulut poistetaan, päätyvät polven korkuiset lapset toikkaroimaan uomatielle, jossa on myös jonkin verran raskaampaa liikennettä. Onko tämä vain jäänyt huomaamatta, sillä minun on vaikea uskoa tämän olevan kenenkään tahtotila, tai hyvän kaupunkisuunnittelun mukaista? Esimerkiksi tänä talvena lumikuormat hankaloittivat merkityksellisesti näkyvyyttä suojateille, ja ilmastonmuutoksen myötä, runsaslumisia talvia on odotettavissa myös tulevaisuudessa sademäärien kasvaessa. Toki turvallisuutta voidaan parantaa esimerkiksi hidastein, mutta en näe mitään perustetta, miksi tässä tilanteessa olisi fiksu maksaa niistä, kun olemassa olevat rakenteet toimivat paremmin. Mikäli siltarakenteet vaativat kunnostustoimia, mielelläni kuulisin hintalapun, jonka painoarvo on korkeampi verrattuna koulureitin turvallisuuteen.

Lisäksi alikulujen poistaminen ei noudata mitenkään vihreää liikennesuunnittelua, vaan tulee heikentämään autoliikenteen sekä kevyen liikenteen sujuvuutta.

Koitan päästä tuolloin Teamsiin paikalle, ja tulen tämän kysymyksen esittämään. Jos nyt kuitenkin käy niin, etten pääse paikalle, toivon teidän ottavan tämän keskusteluun omatoimisesti."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

#### 2. Rejlers Finland Oy, 30.3.2022

"Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa."

#### 3. Yksityishenkilö, 31.3.2022

"1) Miksi rakentaa 8 kerroksinen talo keskelle 3- ja 5-kerroksisten talojen keskelle.

2) Miksi turvallisuutta halutaan vaarantaa poistamalla alikulku? Muutenkin Uomatie on vilkasliikenteinen joukkoliikennekatu ja Uomarinteen koululle on paljon pieniä kulkijoita. Alikulut on säilytettävä ehdottomasti :)"

=> Vastaus: 1. Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. 2. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.





Ostoskeskus Uomatien suuntaan. Vain osa julkisivusta on avointa liiketilaa.

TKa 4.5.2022

**4.** Yksityishenkilö, 1.4.2022

"Huomasin ilokseni, että Kuohukujan ostoskeskuksen asemakaavamuutos käynnistyy uudelleen. Tähän liittyen halutaan poistaa kaksi alikulkua. Voisitteko avata tätä vähän? Millä tavoin katua peruskorjataan ja miksi tasauksia parannetaan? Onko alikuluista luopumiselle vaihtoehtoa, ovatko ne säilytettävissä?"

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

**5.** Yksityishenkilö, 6.4.2022

"Olen Vantaan Sanomista kauhulla seurannut, kun Kuohukujan ja Uomatien kulmauksessa olevasta rakennuksesta on kirjoitettu "puretaan"; ollut toiveikas, kun "on valitettu alimpaan oikeusasteeseen" ja ilolla seurannut, kun "valituslupa seuraavaan oikeusasteeseen myöhästyi". Ja nyt taas rakennuksesta kirjoitetaan..."

Olen muuttanut Myyrmäkeen xxx keväällä 1973 opiskelijan alivuokralaiskämpästä Helsingistä. Xxx mukaan yhdessä Myyrmäestä xxx hankkimamme asunto oli rakennettu Myyrmäen metsästysseuran maille, jossa 2022 alkuvuodestakin kettu tuli vastaan Uomatien ja Raappavuorentien risteyksessä lähtiessäni hiihtämään Petikon lenkkiä noin klo 6. Myös olen kartoittanut mustikkapaikan em risteyksen lähelle ajalle, jolloin en ehkä enää kykene kauemmas mustikkaan – tosin nyt pelottaa, että paikka turmellaan, kun paikan Raappavuorentien puolelta on kaadettu puita.

Uomatien pohjoisreunaa kokonaan tarkasteltaessa silhuetissa on matalat rakennukset ja parin kolmen talon pääty – harmoonista. Kuohurinteestä pohjoiseen katsottaessa Kuohukujan varressa olevat rakennukset kohoavat hieman toisiaan korkeammiksi ja takaa näkyy puita, taivasta ja kohoavia lentokoneita. Uomatien ja Kuohurinteen kulmassa oleva vesiallas on ainoa virkistystä tuova kohde – ja toiminut myös veden vaarojen opetuspaikkana xxx (olen toiminut xxx).

Espoossa asuva ja Helsingissä työskentelevä työkaveri kehui Kuohukujan ostoskeskuksessa olevan Kotipizzan hyvää saavutettavuutta: on käynyt hakemassa pizzoja illalla harrastusten jälkeen.

Mielipiteeni on, että Kuohukujan ja Uomatien kulmauksessa oleva rakennus ja sen luoma tila-vaikutelma asuinalueeni ympäristöön säilyy sellaisenaan."

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Yleiskaavassa alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta ja kestävä kasvun vyöhykettä. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Kettu- ja mustikkapaikka ei sijaitse kaava-alueella. Kotipizza on poistunut, sen paikalla on uusi pizzeria ja lähistöllä on muitakin pizzerioita.

6. Teams-kokous, 11.4.2022, 17.00–18.00, paikalla 21 henkeä.

Keskustelupalsta

1. Tai siis levennetään niin paljon kuin pystytään eteläsuunnassa.
2. eli uuden talon ikkunoista näkee suoraan Kuohukuja 5n parvekkeille, huoneisiin.
3. Koskeeko se hallinto-oikeuden päätös vain sitä edellistä asemakaavaa vai rakennuksen säilyttämistä? Eli voiko kaupunki nyt selvityksillään ohittaa tuon vaatimuksen säilyttämisestä?
4. Otetaanko kaavoituksessa kantaa, tuleeko vuokra- vai omistusasuntoja?
5. Miten on järjestetty rakennusaikainen pysäköinti?
6. Eiköhän väliaikainen pysäköintikin pitäisi miettiä ennen kuin ongelma on päällä.
7. eikö nykyisissä suosituksissa ole todettu lattialämmitys suureksi energiasyöpöksi?
8. Ei, pääasiallisena lämmitysmuotona lattialämmitys on merkittävästi tehokkaampi tavalliseen radiaattorilämmitykseen verrattuna.

Muuta keskustelua

9. Keskusteltiin alikulkujen tarpeesta, niitä käyttävät koululaiset.
10. Toisaalta mäet vanhemmalle väelle hankalia.
11. Levennetäänkö keskisaarekkeita? – Kyllä.
12. Alikuluissa on taideteoksia.
13. Kaadetaanko pysäköintitontin koivut?
14. Montako asuntoa tulossa? Minkä kokoisia?
15. Ostoskeskus on huonossa kunnossa, myös perustus.
16. Miten järjestetään väliaikainen pysäköinti?
17. Onko kerrostalo muuttunut? – Vain asuntojakauman osalta.
18. Varjostaako enemmän? – Ei, koska rakennusmassa on sama.

=> Vastaus: Hallinto-oikeuden päätös koskee sitä asemakaavaa, josta valitus on tehty. Asemakaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuotoa, kokoja, huoneistojakaamaa eikä lämmitystapaa. T2H toteuttaa omistusasuntoja. Rakennustyön aikaisesta pysäköinnistä laaditaan toteutus suunnitelma. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Koivut kaadetaan. Asuntoja tulee noin 75 kpl.

7. Yksityishenkilö, 16.4.2022

"Esitän kirjallisena kommenttina asian jonka jo toin esiin suullisesti Kuohukujan asemakaavamuutoksesta 11.4.2022 järjestetyssä TEAMS-yleisökeskustelussa - ettei vain jäisi vaille huomiota. Minusta vaikuttaa uskomattomalta, että suunnitellun kerrostalon ympärille voisi rakentaa esitetyllä tavalla lisää parkkipaikkoja. Nykyisten talojen pihat ovat niitä jo ennestään täpö täynnä. Netistä löytyvästä materiaalista Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 002504 Kuohukuja 28.3.2022 on sivulla 5, sivun oikeassa alakulmassa kuvattuna pohjoispuolen näkymä, jossa yksi auto näyttäisi sijaitsevan kuin parkkitalon ylimmässä kerroksessa. Vieressä olevaan tasanteeseen näyttäisi olevan korkeuseroa. Tilaisuuden vetänyt esitelmöitsijä ei maininnut tästä seikasta mitään, mutta näin tilaa varmasti löytyisi. Miltähän parkkitalo näyttäisi pohjoispuolen matalassa vain 3-kerroksisessa talossa asuvien ikkunoista käsin?"

Minulla oli aikoinaan, jo 1970-luvun lopulla tilaisuus käydä katsomassa, millaista asuntorakentaminen on Torontossa Kanadassa. Enoni asusteli siellä suomalaisittain huomattavan korkeassa talossa, in a tall building, jossa asukkaiden parkkipaikat oli sijoitettu talon perustuksiin maan alle. Pihamaalla oli tilaa ja sinne oli saatu sijoitettua yhteiskäytössä oleva uima-allas. Myyrmäkeen on rakennettu paljon lisää taloja sen jälkeen kun muutin tänne, ja joka talon ympärille tulee aina vain lisää parkkipaikkoja, kuin maata riittäisi loppumattomiin. Ei ole kivaa tämän tyyppinen suunnittelu. Sietäisi Myyrmäessäkin harkita parkkipaikkojen siirtämistä maan alle ainakin jos vaihtoehtona on niiden laittaminen alimmissa kerroksissa asuvien nenän eteen silmän korkeudelle."

=> Vastaus: Pysäköintipaikat mahtuvat pääosin pysäköintitontille ja osin hankkeen omalle tontille. Pysäköintitontilla on pääosin Kuohukuja 5:n maantasopysäköinti, joka sijaitsee talon tasalla, mutta vain noin 1,4 metriä ostoskeskuksen tonttia korkeammalla. Pysäköintipaikka maksaa maan tasossa

noin 2.000 €/kpl, mutta maan alla noin 50.000 €/kpl. Lisäksi ajoluiska vaatii tilaa ja talon alle sijoitettuna autopaikat rajoittaisivat asutosuunnittelua. Tontille tulee vrehä piha.

**8.** Yksityishenkilö, 26.4.2022

"Todellako haluatte muuttaa asuinalueen viihtyvyyttä rakentamalla sinne epäsoviva liian korkean kerrostalon. Sekä poistaa turvalliset alikulut. Ei ole mitään järkeä muuttaa alueen yleisilmettä, kun nyt se on viihtyisä asuinalue. Sitten kun lapsia alkaa jäädä autojen alle, niin otetaanko alikulut uudelleen käyttöön. Aivan järjen vastaista toimintaa. Kuka ottaa vastuun seurauksista?"

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Yleiskaavassa alue on kestävä kasvun vyöhykettä. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

**9.** Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry, 27.4.2022

"Kaavamuutokseen 002504 sisältyy esitys kahden Uomatien jalankulkijoiden alikulun poistamisesta kaavasta. Pidämme esitystä alikulkujen poistamisesta huonona ja katsomme, että alikulut tulisi edelleen sisällyttää kaavaan ja säilyttää myös Uomatien korjausten yhteydessä. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee suuri alakoulu, johon tulee oppilaita myös Uomatien pohjoispuolelta. Muutoinkin Uomatien puolelta toiselle kulkee paljon lapsia ja mm. hitaammin liikkuvia ikäihmisiä. Alakouluikäisillä lapsilla ei ole aikuisten tasoista kykyä seurata ja arvioida liikennettä, jolloin alikulut muodostavat turvallisen reitin siirtyä Uomatien puolelta toiselle. Kaava-aineistossa on katsottu alikulkujen olevan vähäisellä käytöllä, mutta lähialueen asukkaan silmin ei ole tehtävissä tätä havaintoa.

Uomatien ylittävien suojateiden välialueiden leventäminen ei paranna riittävällä tavalla tietä ylittävien lasten turvallisuutta, koska se ei muuta lasten kykyä arvioida ja havainnoida liikennettä. Alikuluille vaihtoehtoinen todennäköisesti riittävän turvallinen ratkaisu olisi tehdä kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevista suojateista valo-ohjattuja. Tällä olisi kuitenkin todennäköisesti ei toivottu vaikutus liikenteen sujumiseen varsinkin Uomatien liikennemäärien lisääntyessä, kun liikenneyhteys Varistosta Luhtitien kautta Uomatielle avautuu ja liikenne Uomatiellä tämän myötä lisääntyy.

Kaavamuutoksessa on asetettu tavoitteeksi nykyisen Kuohukujan ostoskeskuskiinteistön itäosan säilyttäminen ja korjaaminen. Tavoite on hyväksyttävissä. Ostoskeskuksen itäosan säilyttäminen tulisi kuitenkin sisällyttää kaavaan velvoittavana kaavamääräyksenä."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

**10.** Yksityishenkilö, 27.4.2022

"Vireillä olevan kaavamuutoksen 002504 osalta haluan todeta, että suunniteltu kerrostalo on kooltaan 8 asuinkerrosta + ullakotilat (saunaosasto ja tekniset tilat). Ymmärtääkseni esitys poikkeaa hylätystä versiosta ullakotilojen osalta eli rakennus on aikaisempaa korkeampi. Ensisijaisesti vaadin maksimi kerrosmäärän asettamista viiteen, jotta istuu paremmin valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Toissijaisesti toivon, että meille naapureille esitetään päivitetty varjostus mallinnuksen tulos.

Vastustan voimakkaasti suunniteltuja alikulkujen poistoja. Muualla Suomessa tutkitaan miten voidaan rakentaa alikulkuja turvallisuuden lisäämiseksi, niin Vantaa purkaa olemassa olevia! Kyseiset alikulut ovat alakoulun läheisyydessä ja turvaavat pienten koululaisten koulutien. Toki tuovat turvaa myös kaikille muillekin, erityisesti iäkkäille tai liikuntarajoitteisille liikkujille. Uomatiellä ajetaan ajoittain huomattavia ylinopeuksia ja kyseessä joukkoliikennekatu lukuisine bussivuoroineen. Jatkossa Pähkinärinteestä tuleva runkolinja kulkee Uomatietä pitkin. Uomatie/Kuohurinne/Kuohukuja risteyksessä pysäkillä oleva linja-auto peittää täydellisesti näkyvyyden suojatiellä kulkevalta. Lisäksi lumisena talvena (kuten 2022), lumikasat olivat nii korkeat, että autosta käsin ei ollut mitään mahdollisuutta havaita suojatietä lähestyvää lasta."



=> Vastaus: Hanke ei enää sisällä ullakkosaunaa. Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset kerrostalot. Niissä on lisäksi maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi, sekä ullakkotiloja. Varjostus selvitys sivuilla 51–52. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

**11.** Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy, 28.4.2022

*Sähköverkko:* Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

*Kaukolämpöverkko:* Asemakaavan muutosalueella sijaitsee kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

**12.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 28.4.2022 => Nro 20

"Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Kuohukujalle ja Uomatielle 1969. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon hulevesiviemäreiden siirroille on tarvetta Uomatiellä ja Kuohuaukiolla, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä."

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

**13.** Vantaan kaupunginmuseo, 28.4.2022

"Museo on esittänyt mielipiteensä aluetta koskevasta aiemmasta kaavoituksesta (nro 002364) niin osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa (1.2.2018 päivätty mielipide VKM/026/2018) kuin asemakaavan ehdotusvaiheessa (11.1.2019 päivätty lausunto VKM/016/2019).

Kuohukujan ostoskeskusta koskevissa selvityksissä ilmenee, että rakennus on arkkitehtonisesti harvinainen, alueelleen tyypillinen ja aikansa edustava rakennus, jossa on hyvin näkyvissä alkuperäiset suunnitteluihanteet ja alkuperäiset materiaalit. Rakennuksessa on säilynyt näihin päiviin liiketoimintaa ja sillä on historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksella on ympäristöarvoa osana pohjoisen Myyrmäen jalankulkuympäristöä.

Museo totesi mielipiteessään, että selvityksissä todettujen arvojen perusteella ostoskeskuksen suojeluperusteet täyttyvät koko rakennuksen osalta. Kaavatyön aikana tehtiin vielä selvitys "Ostarien uudet konseptit" (Optiplan Oy 1.6.2018), jossa visioitiin uutta käyttöä muun muassa Kuohukujan ostoskeskukselle. Selvityksessä todettiin, että "etenkin rakennuksen itäpääty yhdessä aukion kanssa on tärkeä". Kaavatyössä, jossa ajettiin eteenpäin purkavaa vaihtoehtoa, museo näki, että osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittäminen voisi olla kompromissiratkaisu, jossa saataisiin rakennukseen liittyviä arvoja säilytettyä jonkin verran.

Uudessa asemakaavatyössä tavoitteeksi on asetettu itäosan säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen. Museo pitää tavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tule kaavan tavoitteen toteutuessa kokonaan suojelluksi. Kaavaprosessin aikana tulee teettää selvitys, jossa tutkitaan itäpäädyn rakennusosien korjattavuus, jotta osittaisen suojelun laajuus pystytään määrittelemään koskemaan alkuperäisenä säilyvää osaa rakennuksesta. Selvityksen tavoitteena on, että sen avulla pystytään määrittämään rakennuksen osalle asemakaavaan tarkoituksenmukainen suojelumerkintä määräyksineen.

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä."

=> Vastaus: Aiempi kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 18.5.2020 ja kumottiin Helsingin hallinto-oikeudessa 27.8.2021. Valituslupahakemus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 7.9.2020 ja hylättiin myöhästymisen vuoksi Korkeimmassa hallinto-oikeudessa 8.11.2021. Helsingin hallinto-oikeus katsoi, että rakennus on heikkokuntoinen, mutta säilytettävissä ainakin



Naapuritontilla on K-market Myyrvalinta ja Asunto Oy Myyränniitty, Uomatie 15.

TKa 6.5.2022

itäosaltaan. Tämän jälkeen on selvitetty, että ostoskeskuksella ei ole kansainvälisiä eikä kansallisia eikä maakunnallisia arvoja, vaan paikallisia erityisiä arvoja. Rakennus on pääosin varastokäytössä. Tehty korjattavuusselvitys. Kaavaa on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja sille annetaan suojelumääräyksiä.

#### 14. Yksityishenkilöt (2), 29.4.2022

"Asumme xxx asuntoyhtiössä. Huoneistomme sijaitsee vastapäätä Kuohukujan vanhaa ostoskeskusta ensimmäisessä kerroksessa xxx-portaassa. Mikäli uuden asemakaavan mukainen kerrostalo toteutuu kahdeksan (!?) kerroksisena varjostaa uusi kerrostalo huoneistoamme merkittävästi talvi-, kevät- ja syysaikaan auringon ollessa alhaalla. Lisäksi maisema muuttuu, eivätkä komeat vanhat koivut, jotka kaadettaneen parkkitalon tieltä, ilahduta ja virkistä näköalaa ikkunoistamme. Vanhat puut ovat tärkeitä ja arvokkaita sekä esteettisesti, että myös lintujen ja hyönteisten elinympäristöinä. Asuntomme arvo heikkenee, kun ympäristöstä katoaa mieltä rauhoittavaa luontoa, joka korvataan betonimöhkäleellä.

Myyrmässä on ja sinne aiotaan rakentaa koko ajan lisää näitä korkeita, jopa 16 kerroksisia uusia "pilvenpiirtäjiä". Mielestämme tämä ei ole oikea suunta. Emme syntyperäisinä myyrmäkeläisinä halua, että kotiseutumme muuttuu Myyr Yorkiksi kaikkine lieveilmiöineen, joita nyt jo on havaittavissa ympäristössä. Yöllistä rauhan häirintää, epämääräisiä henkilöitä taloyhtiömme turvakameroissa jne.

Jos asuinkerrostalo tälle tontille on pakko sijoittaa, eikä se voisi olla edes matalampi, max. 3-7 kerrosta, kuten ympäröivätkin talot. Itse ostoskeskuksen tulisi säilyä kunnostettuna ja muistona meille 70-luvun lapsille.

Pyydämme huomioimaan nämä asiat kaavamuutosta ja rakennusta laatiessanne."

=> Vastaus: Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on lisäksi maanpäälliset kellarit. Tehty varjostusselvitys, varjostus on hetkellistä. Kaupunki kasvaa. Yleiskaavassa alue on rautatiehen liittyvää kestävä kasvun vyöhykettä. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan.

#### 15. Yksityishenkilö, 1.5.2022

"Avoimuus ystävällisyys ja turvallisuus.

Kuohukujan Uomatien alue on ollut avoin ystävällinen ja turvallinen. Nyt nämä arvot uhkaavat tuhoutua ehdotetussa muutoksessa. Ehdotus ei istu paikan imagoon; liian korkea rakennus, ahdas ja perinteet tuhoava. Tontti on liiketontti jonka tulee palvella lähialueen asukkaita. Tarvitaan uudistunut lähipalvelukeskus. Ei uusia asuntoja.

Eikö tontin suunnittelu pitänyt tehdä kokonaan uudestaan?

Millä perusteilla Kuohupolku aiotaan liittää tonttiin? Mielestäni Kuohupolku tulee ehdottomasti pitää kaupungin hallussa ja omistuksessa.

Millä perusteilla kaksi alikulkua on tarkoitus poistaa? Mielestäni ne ovat perusta turvalliselle liikenteelle Uomateillä. Niiden olemassaoloa ei tule vaarantaa uudisrakentamisella.

Alueen uudistamiseen tarvitaan ideointi- ja suunnittelukilpailu jonka perusta on; uudista lähi-alueen asukkaita palvelevaksi keskuksesi.

Ideat, tulevaisuuden palvelukeskus, yksityisiä ja kunnallisia palveluita.

Korjattuun ja modernisoituun liikekeskukseen tulee saada kunnallisia ja yksityisiä palveluita. Kunnan tulee pakkolunastaa kiinteistö jos kiinteistön omistaja ei pysty kiinteistöä modernisoimaan asiallisesti palvelukeskukseksi.

Me kaikki lähiasukkaat olemme veromarkkamme kaupungille maksaneet. Nyt on aika vihdoin saada muutama veroeuro takaisin Myyrmäkeen hyödyntämään päivittäistä elämäämme.

Toivottavasti saamme, vihdoin lähipalveluita Myyrmäkeen Kuohukujalle. Me emme tarvitse lisää palvellettavia vaan modernia palvelua, lähipalveluita hybermodernissa keskuksessa kaiken ikäisille.”

=> Vastaus: Kasvavassa kaupungissa tarvitaan uusia asuntoja. Ostoskeskus on pääosin varastona. Tontille jää ja tulee myös liiketilaa. Kuohupolulle tulee tontin liikennettä ja sillä säilyy jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta. Kaupungilla ei ole tarvetta ostoskeskukseen omille palveluille eikä siten tarvetta eikä oikeuttakaan pakkolunastukseen. Kaupunki keskittää omat palvelunsa Myyrmäen keskusta.

#### 16. Yksityishenkilö, 1.5.2022

”Asemakaavamuutos kaatui jo kertaalleen kun siitä tehty valitus meni läpi hallinto-oikeudessa. Helsingin hallinto-oikeus totesi päätöksessään 27.8.2021, että ostoskeskus, jota kaupunki esitti korvattavaksi asuinkerrostalolla, on huonokuntoinen, mutta että sen osittain säilyttävä korjaaminen on mahdollista.

Vantaan kaupunki tulkitsee mielestäni Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä väärin, kun se haluaa nyt purkaa ison osan ostoskeskusta ja rakentaa tilalle korkean asuinkerrostalon. Mielestäni hallinto-oikeus tarkoittaa osittain säilyttävällä korjaamisella sitä, että koko ostoskeskus on säilytettävä mutta koska se on osin huonossa kunnossa, niin osittain joudutaan rakentamaan kokonaan uutta rakennetta mutta niin, että se ulkoasultaan muistuttaa vanhaa ostoskeskusta. Vantaan kaupunki ei noudata mielestäni hallinto-oikeuden päätöstä, kun se nyt aloittaa lähes saman jo kertaalleen kaatuneen kaavoitusprosessin alusta ja esittää ostoskeskuksen purkamista suurimmalta osin.

Toisekseen Vantaa esittää liian korkean asuinrakennuksen rakentamista purettavan ostoskeskuksen osan paikalle. Alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueella on VII ja III korkuisia taloja. Myyrmäen kaavarungossa sallitaan alueelle VIII korkuisia täydennysrakentamista. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 28.3.2022 kuitenkin todetaan, että purettavan ostoskeskuksen paikalle ollaan rakentamassa 8. kerroksista asuinkerrostaloa, jonka lisäksi tulevat vielä ullakkotilat eli saunaosasto ja tekniset tilat, yhteensä siis yhdeksän kerrosta. Tämä tarkoittaa, että uusi rakennus olisi kaksi kerrosta korkeampi kuin mikään alueen nykyisistä rakennuksista. Mielestäni asemakaavamuutoksessa tulkitaan Myyrmäen kaavarunkoa nyt virheellisest. On noudatettava tuota kaavarunkoa max VIII ja sen päälle saa tulla vain hissien konehuoneet, jotka käsittääkseni nykytekniikalla eivät kyllä enää vaadi lisäkerrosta. Kaikken parasta olisi, että alueelle ei sallittaisi rakennettavan sen korkeampia taloja kuin mitä nykyiset talot ovat eli max. VII kerrosta.



Kolmantena kohtana haluan tuoda esille huoleni alikulkujen poistamisen suhteen. Uomatien liikenne tulee piakkoin kasvamaan huomattavasti nykyisestä, kun Luhtitien jatke Varistoon avautuu ja Uomatien kautta tulee suora ajoyhteys Myyrmäestä Varistoon ja Vihdintiellä. Tässä tilanteessa pitäisi uusilla kaavaratkaisuilla lisätä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta, eikä vähentää liikenneturvallisuutta poistamalla kaksi vilkkaassa käytössä olevaa nykyistä alikulkua. Se joka sanoo ettei alikulkuja käytetä, ei kyllä alueella varmaankaan asu, sillä kyllä noita molempia alikulkuja alueen ihan kaiken ikäiset asukkaat todella paljon käyttävät.”

=> Vastaus: Ostoskeskuksesta suojellaan arvokkain itäosa. Hallinto-oikeus ei edellyttänyt kopion tekemistä, jolla ei ole alkuperäistä arvoa. Uomatiellä molemmin puolin on 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi, ja ullakoilla konehuoneet. Ullakolle ei tule saunaa, mutta kylläkin ilmastointikone. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

#### 17. Yksityishenkilöt (2), 1.5.2022

”Haluamme ilmaista mielipiteemme Kuohukuja 1:n rakentamissuunnitelmaan. Olemme tutustuneet ehdotettuun rakennuskompleksiin kyseessä olevan liikerakennuksen paikalle.

Ehdotuksessanne kerrotte, että kerrostalo tulee olemaan 8. kerroksinen, mutta katolle tulevasta sauna- ja terassitilasta ei ole selkeästi mainittu, että talo tulee olemaan 9. kerroksinen. Tästä johtuen talo tulee olemaan paljon korkeampi kuin nyt lähistöllä sijaitsevat kerrostalot. Lisäksi se tulee viemään avaruuden tunnun ja varjostamaan liiksi vieressä olevia asuintaloja ja joihinkin asuntoihin ei tule pääsemään suoraa auringonvaloa ollenkaan. Epäselväksi on myös jäänyt minkä tyyppistä asumista tulevaan rakennukseen ollaan suunnittelemassa, omistus-, vuokra, asumisoikeus, vai mitä? Vuokra-asumista ei tällä alueella tule missään nimessä enää lisätä. Alue on muutenkin jo niin täyteen rakennettu ja häiriökäyttäytyminen on huomattavasti kasvanut ja rauhattomuus alueella on lisääntynyt voimakkaasti. Tästä johtuen olemme vakavasti miettineet muuttoa muuhun lähikuntaan.

Lentomelukin tulee alueella kasvamaan lisääntyvän lentämisen vuoksi voimakkaasti, ja koska rakennus on niin korkea se tulee luomaan ääniheijastumia nykyisten rakennusten väliin, jolloin lentomelun määrä nykyisissä asunnoissa kasvaa entisestään. Lentoliikenne on nyt koronan jälkeen palautumassa entiselleen ja tulevaisuudessa lisääntymään voimakkaasti, jolloin lentämisestä aiheutuva meluhaitta tulee kasvamaan entisestään.

Piirustuksien mukaan kaavailut autopaikkojen määrät eivät tule mahtumaan suunniteltuun tilaan ja esim. lumen auraukselle ei jää riittävästi tilaa. Autojen ajaminen suunnitelluille parkkipaikoille ei tule onnistumaan ja tiedätte varmaankin miksi? Ehkä teillä joillakin on tästä omakohtaisia kokemuksia.

Kaiken järjettömyyden huippu on suunnitelmanne / ajatuksenne poistaa Uomatieltä valmiiksi rakennetut alikulkutunnelit, jotka palvelevat erinomaisesti lähellä olevaa koulua, jossa on ala-aste. Muualla pääkaupunkiseudulla ollaan rakentamassa kalliilla rahalla näitä vastaavia alikulkutunneliteita pienille koululaisille, jotka turvaavat heidän turvallisen koulutiensä.

Vastustamme jyrkästi kaavailtua rakentamista.”

=> Vastaus: Ullakkosaunaa ja kattoterassia ei rakenneta. Uomatiellä molemmin puolin on 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Tehty varjostusselvitys, varjostus on hetkellistä. Asemakaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuotoa eikä asuntojakaumaa. T2H rakentaa omistusasuntoja. Lentomelutaso sallii asuntorakentamista. Autopaikat on mitoitettu normaalisti. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

#### 18. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 2.5.2022

Ei lausuttavaa.



Ostoskeskuksen käytävä ja terassi.

TKa 6.5.2022

**19.** Yksityishenkilö, 2.5.2022

"Uomatien alikulut ovat tarpeelliset ja jatkuvassa käytössä toisin kuin teems-palaverissa esitettiin. Siinä ei kuitenkaan kerrottu milloin tutkimus on tehty ja tutkimuksen viralliset tulokset. Kerrottiin niiden olevan vähäisellä käytöllä

Alueella on kaksi koulua ja myös rollaattoriväkeä. Alikulkujen poisto tuo turvattomuutta heidän liikkumiseensa etenkin, kun liikenne tulee lisääntymään Luhtitien jatkuessa Uomatielle. Luvattiin keskiseisakkeita, mutta tie on kapea ja seisakkeita ei saada niin leveiksi, että esim. lastenvaunuja työntävä tai rollaattorilla liikkuva voisi turvallisesti siinä odottaa tien ylipääsystä tai saamatta vaatteilleen autojen kuraroiskeita."

=> Vastaus: Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

**20.** Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 3.5.2022 => Nro 12

"Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu Kuohukujalle ja Uomatielle 1969. Mikäli jatko suunnittelussa todetaan, että yleisen vesihuollon hulevesiviemäreiden siirroille on tarvetta Uomatiellä ja Kuohuaukiolla, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä."

=> Vastaus: Kaavamuutos ei aiheuta johtosiirtoja.

**21.** Yksityishenkilö Eräkujalta, 3.5.2022

"Kuohukujalle 1-3 suunniteltu kerrostalo vaikuttaa ympäristöönsä sopimattomalta eikä ole linjassa vanhempien alueella olevien talojen kanssa. Erityistä on, että juuri Uomatien tämänpuoleinen alue on Laaturakenteen oman aikansa samanlaisten talojen ansiosta yhtenäinen ja väljä harmoninen asuinalue. Sitä ei pitäisi pilata täysin erilaisella massiivisella talolla, joka tungetaan väliin. Se varjostaa ja rikkoo yhtenäisyyden. Kerrosluku on aivan liian korkea ja parvekkeiden läpinäkyvyys tekisi epäsiistin vaikutelman. Asuntojen koon pitäisi myös olla suurempi - ei pieniä asuntoja enää. Ennen aukio ostoskeskuksen edessä oli siisti ja kaunis suihkulähteinen, miksi kaupunki laiminlyö tällaisia aukioita, jotka ennen olivat kauniita ja hyvinhoidettuja - nyt ainoastaan rakennetaan vimmallaa uutta ja tiheään ja jätetään hoitamatta muut asiat. Esteettisyys on tärkeä arvo – myös Myyrmäessä ja Martinlaaksossa! Uomatien alikulkuja ei pidä poistaa eikä ympäristöä muuttaa, on kai päivän selvää, että kulku muuttuisi vaaralliseksi, jos ne poistettaisiin. Mäkiä ei tarvitse keinotekoisesti alkaa tasoittaa -lähiön nimi on edelleen Myyrmäki ja sellaisenaan asukkailleen hyvä, kunhan saamme säilyttää väljyyden ja lähiluonnon."

=> Vastaus: Uomatiellä on molemmin puolin 7-kerroksiset talot, joissa on maanpäälliset kellarit, jotka nykyisin lasketaan kerroksiksi. Täydennysrakentaminen on maakuntakaavan, yleiskaavan ja Myyrmäen kaavarungon pääperiaate. Tehty varjostus selvitys, varjostus on hetkellistä. Uusi talo edustaa omaa aikaansa. Asemakaavassa ei määritellä asuntojen kokoa. Kuohuaukio säilyy. Alikulut rajataan pois kaavamuutoksesta.

22. Yksityishenkilö, saapunut 30.4.2022, kirjattu 3.5.2022

"1. Ehdotus asemakaavan muutokseksi on lainvastainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää asemakaavalla. Tämä on tullut ostarin osalta selväksi Helsingin hallinto-oikeuden 27.8.2021 antamalla lainvoimaisella päätöksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa on kirjattu, että Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen perusteella ostoskeskus on säilytettävä ainakin osittain ja siten kerrostalohanke voitaisiin toteuttaa suunnitellulle paikalle ostoskeskuksen itäosa säilyttäen. Tämä lähtökohtatoteutus on virheellinen. Hallinto-oikeus ei ole todennut, että ainakin osa on säilytettävä, vaan se on todennut, että ostoskeskus on ainakin osittain säilytettävissä. Se ei ole ottanut kantaa rakennuksen osan purkamiseen. Se ei ole myöskään ottanut kantaa lisä- eikä uudisrakentamisen lainmukaisuuteen, muuten kuin toteamalla yksiselitteisesti, että rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja ei saa hävittää ja siksi ehdotus on lainvastainen. Suurimman osan rakennuksesta purkaminen on lainvastainen ratkaisu. Lähtökohdissa esitetty on mielestäni kaupungin edustajien väärä tulkinta."

1. Vastaus: Helsingin hallinto-oikeus totesi, että selvitykset ovat riittävät, rakennus on heikkokuntoinen ja "ostoskeskus on ainakin osittain säilytettävissä". Tämän jälkeen on ilmennyt, että ostoskeskuksella ei ole kansainvälisiä eikä kansallisia eikä maakunnallisia arvoja vaan arvot ovat paikallisia. Kaavassa suojellaan ostoskeskuksen arvokkain ja parempikuntoinen itäosa.

"2. Päätöksen saatuaan kaupungin olisi tullut käynnistää selvitys ostarin säilyttämiseksi ja sen merkitsemiseksi kaavassa suojelluksi. Vantaan kaupungin museo on esittänyt ostarin kaavalla suojelua jo v. 2018 antamassaan lausunnossa. Monissa eri selvityksissä ostarin arvo on tullut selvästi todetuksi. Vaikkei ostari ole UNESCO:n eikä muiden arvot kohdassa esitettyjen suojelukohteiden listalla, se ei tarkoita, ettei kohde ole suojeltava. Kaupungin museon eri aikoina asiasta antamat lausunnot ovat edelleen perusta ostarin suojelulle. Sitä on pyrittävä suojelemaan nimenomaan sen paikallisen merkityksen vuoksi. Osana alueen suunnitelleen arkkitehdin kokonaisnäkemystä ostarin merkitys on oleellinen.

Perustuslain 20 §:n mukaan vastuu kulttuuriympäristön suojelusta kuuluu kaikille. Myös Vantaan kaupungin olisi syytä omalta osaltaan noudattaa tätä huolehtimalla siitä, ettei kaavalla hävitetä rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä arvoja. Suojelusta huolehtiminen kuuluu kaupungin henkilöstön ja toimielinten virkavelvollisuuksiin."

2. Vastaus: Päätöksen saatuaan kaupunginhallitus haki Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa, joka myöhästyi. Myös ilmeni, että rakennuksella on vain paikallisia arvoja. Siten asemakaavoitus on aloitettu alusta alkaen uudelleen. Kaupungin museolta on saatu kaavaan uusi lausunto 28.4.2022 (edellä nro 13). Ostoskeskuksen itäosalla on paikallisia erityisiä arvoja, siinä on viitteitä japanilaiseen arkkitehtuuriin, mutta länsiosa edustaa aikansa tavanomaista rakentamista. Rakennuksen kokonaan suojelu olisi kuntoon ja tuottoon nähden kohtuutonta. Ostoskeskuksesta on tehty kunnostettavuusselvitys.

"3. Ostarin tilalle suunniteltu korkea rakennus on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan lainvastainen. Mikään taho ei sitä kannattanut kumotunkaan kaavan käsittelyssä ja silti sitä taas esitetään. Miksi alueen asukkaita ei haluta kuunnella? Lähialueen puistoihin ja virkistysalueille rakennetaan (osa jo valmiina) n. 50 kerrostaloa, joten hyväksi todettu ostarin alue olisi syytä jättää rauhaan. Ei ole mitenkään välttämätöntä täydennysrakentaa tähän kun uudisrakentamista lähialueelle tulee todella paljon. Aseman lähiympäristöön tulee myös useita kerrostaloja."

3. Vastaus: Kaavamuuotos vastaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteisiin. Yleiskaavassa tontti on kaupunkikeskustan asuinalue ja kestävä kasvun vyöhykettä. Osallistumisessa osallisten mielipiteet saadaan kaavoittajan ja päätöksentekijöiden tietoon. Asemakaavan tarkoituksenmukaisuusharkinnan tekee kaupunginvaltuusto, joka hyväksyi edellisen kaavamuuoksen 18.5.2020. Kasvavassa kaupungissa on jatkuva tarve asuntotonteille, joista on pulaa.

"4. Viittaaan kumotun kaavan yhteydessä antamiini mielipiteisiin ja muistutuksiin, joissa esitetyt hankkeen vastustamisen perusteet sopivat täysin tähänkin kaavaan."



4. Vastaus: Peräti 60 metrin etäisyys uuteen naapuritaloon on kaupunkioiloissa kohtuullinen.

”5. Olen edellisenkin kaavan yhteydessä korostanut lain noudattamista. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen pitäisi kaupungin virkamiesten ja toimielinten ryhtyä toimimaan säädösten mukaisesti ja alueen asukkaiden eduksi. Tätä hanketta ei ole syytä jatkaa.”

5. Vastaus: Helsingin hallinto-oikeus totesi, että rakennus on heikkokuntoinen ja ainakin osittain säilytettävissä. Tämä on nyt tutkittu tarkemmin. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan, länsiosa puretaan. Myös rakennuksen arvot ovat selvinneet paikallisiksi. Kaupunginhallituksen mielestä heikkokuntoisen rakennuksen säilyttäminen kokonaan olisi omistajalle kohtuutonta.

”6. Asioiden perusteluissa on syytä pysyä totuudessa eikä vääristellä ja kaunistella lainvastaisten ja huonojen ehdotusten vaikuttamiseksi jotenkin hyväksyttäviltä.”

”7. Edellisen kaavan käsittelyn aikaan oli Helsingin Sanomien yleisönosastossa kaavaa koskeva kirjoitus, jossa oli virheellisiä tietoja. Ainakaan kaupungin virkamiesten ei ole hyvien hallintomenettelyiden mukaista kommentoida nimimerkillä kaupungin asioita.”

7. Vastaus: Yleisönosastokirjoitus ja sen kirjoittaja eivät ole kaavoittajan tiedossa eikä kuulu kaava-prosessiin.

”8. Joudun pyytämään Eduskunnan oikeusasiamiestä selvittämään Vantaan kaupungin virkamiesten ja toimielinten toiminnan lainmukaisuutta kumotun kaavan ja mahdollisesti myös nyt tapahtuvan valmistelun ja päätösten osalta.”

”9. Nyt valmisteltu kaavahanke on syytä lopettaa.”

9. Vastaus: Kaavoitusta on jatkettu Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun pohjalta.

MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Kaavasta on neuvoteltu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 1.3.2023.

### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan Helsingin hallinto-oikeuden ratkaisun pohjalta.

Ostoskeskuksen heikkokuntoinen länsiosa puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin- ja liiketalo, jonka tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Näiden väliin jää piha, joka suojataan tiemelua vastaan kasvikatkoisella pyöräkatoksella.

Istutusten tulee olla monilajisia ja tontin vihertehokkuuden vähintään 0,9.

Tontille sijoittuu neljä sähköautopaikkaa, loput autopaikat sijoittuvat viereiselle LPA-tontille.

Kuohupolku liitetään tonttiin ja Kuohuaukio muutetaan asemakaavassa toriaukioksi.



Ostoskeskus Uomatien jalkakäytävältä.

TKa 6.5.2022

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana selvitettiin erilaisia maankäyttövaihtoehtoja

- A) aiemman kumotun kaavamuutoshakemuksen 002364 (2017) mukainen vaihtoehto, jossa ostoskeskus puretaan kokonaan ja tilalle esitettiin asumista ja liiketiloja,
- B) kokonaan säilyttävä vaihtoehto ostoskeskuksen uudelleenkäytöstä,
- C) osittain säilyttävä vaihtoehto.

B- ja C-vaihtoehdot pohjautuivat kaupunkisuunnittelun teettämään ostoskeskusten uudiskäytön ideointiin, jossa konsulttina oli Optiplan Oy 2018. Vantaalla on useita 1960–70-luvuilla rakennettuja ostoskeskuksia. Niistä suuri osa on paikallishistorian, arkkitehtuurin, oman aikakautensa ja aluerakentamisen historian kannalta merkittäviä. Ostoskeskukset sijaitsevat kaupunginosien ytimissä, ovat melko pieniä ja kaipaavat kunnostusta täyttääkseen muun muassa kaupallisia edellytyksiä.

Vantaan kaupunkisuunnittelu halusi etsiä uudenlaisia näkemyksiä ja vaihtoehtoja modernin rakennusperinnön säilyttämisen haasteisiin. Selvityksessä tutkittiin kolmen Länsi-Vantaan ostoskeskuksen (Kuohukuja, Myyrinpuhos ja Kaivoksela) uudistamisesta säilyttävät ja osittain säilyttävät ratkaisut. Vaihtoehdot laadittiin alueiden kokonaissuunnittelua varten, mahdollisten asemakaavamuutosten lähtötiedoksi ja suojelun tavoitteiden määrittelyä varten. Rakennusten käyttötarkoitus oli tehtävänannossa vapaa, mutta ideoiden oli oltava toteuttamiskelpoisia. Näistä pyydettiin yleispiirteinen, mutta realistinen kustannusarvio.

Optiplan Oy:n tehtävänä oli tutkia kustakin ostoskeskuksesta kaksi ideavaihtoehtoa

- B) rakennus kunnostetaan säilyttäen ja
- C) rakennus kunnostetaan osittain tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan.

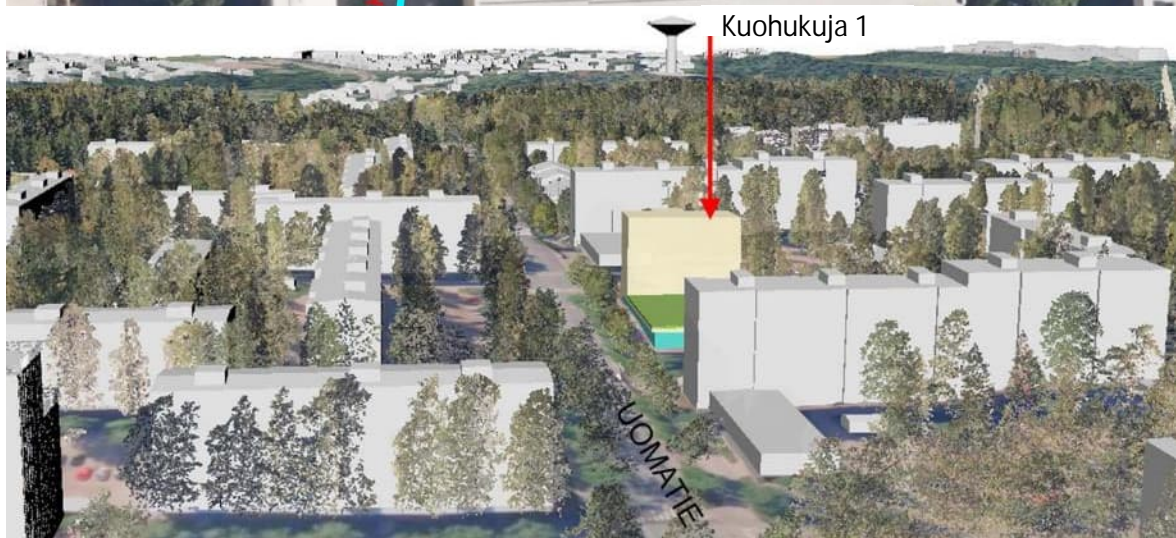


## Vaihtoehto A, purettavan ostoskeskuksen paikalle uudisrakennus

### Vaihtoehto A1

Uomatien ja Kuohukujan kulmauksessa sijaitseva nykyinen Kuohukujan ostoskeskus puretaan. Sen paikalle rakennetaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja 1-kerroksinen liikesiipi, johon sijoittuu osa autopaikoista ja liiketilaa. Loput autopaikat ovat tontin pohjoispuolella LPA-alueella. Rakennuksen massoittelu liittyy kaupunkikuvallisesti Uomatien kokonaisuuteen, 8-kerroksisiin asuintaloihin ja niiden 1-kerroksisiin liikesiipiin. Piha sijoittuu 1-kerroksisen osan viherkatolle.

Myyrmäen kaavarungossa Uomatien varrelle on esitetty ns. urbaanin sykkeen alue, jossa julkinen ulkotila yhdistyy maantasokerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta. Suunnittelualueella liike- ja palvelutilaa tulee sijoittaa Uomatiehen ja Kuohuaukioon rajautuen. Julkinen ulkotila yhdistyy luontevasti osaksi kortteli-rakennetta. Tontti rajautuu Kuohukujan kehitettävään kulkureittiin.





*Vaihtoehdot A2 ja A3*

Vaihtoehdon A variaatioina tutkittiin kaksi muuta rakennuksen massoitteluvaihtoehtoa. A2-vaihtoehdossa 5–6-kerroksinen rakennusmassa varjostaisi liikaa pohjoispuolista asuinrakennusta. Vaihtoehdossa A3 puolestaan 1-kerroksisen rakennusosan päällä oleva piha jäisi varjoiseksi. Kumpikaan vaihtoehto ei myöskään istu alueen kaupunkikuvaan niin hyvin kuin vaihtoehto A1.



Luonnokset A2 ja A3.

Johanna Rajala 2018

*Vaihtoehto B, ostoskeskus peruskorjataan kokonaan*

Ostoskeskus peruskorjataan palvelutiloiksi arvokkaat ominaispiirteet säilyttäen. Optiplanin selvityksessä rakennukselle esitettiin käyttötarkoitukseksi esimerkiksi päiväkotia ja muita palvelutiloja. Aukiota voitaisiin kehittää kalustein ja istutuksin asukkaiden toiveiden mukaan. Pieni leikkipaikka tai aktiivipuisto toisi myös paikkaan eloa ja iloa. Terassi voidaan myös lasittaa.

*Vaihtoehto B:n kustannustarkastelu (alv 0 %)*

B1: Rakennus kunnostetaan säilyttäen esim. palvelukeskukseksi tai päiväkodiksi 1480 k-m<sup>2</sup> (kustannusarvio rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna 2 600 000 € / 12.2022)

- säilytettävän osan kerrosala 1 080 k-m<sup>2</sup>, kerrosluku 1
- terassin / sisääntuloalueen lasittaminen 400 m<sup>2</sup>
- kerrosalat toiminnoittain: uusi sisääntuloalue 400 m<sup>2</sup>, keittiö 80 m<sup>2</sup>, sosiaali- pesutilat 50 m<sup>2</sup>, ryhmätilat/monitoimitilat (jaettavissa) 950 m<sup>2</sup>

B2: Kevyt kunnostus 1080 m<sup>2</sup>

(1200 €/brm<sup>2</sup>, 1000–1300 €/brm<sup>2</sup> / 12.2022)

- vesikate, ikkunat, märkätilat, tilojen pintarakenteet, julkisivun pintarakenteet, kiintokalusteet ja talotekniikan laaja uusiminen

B3: Laaja Kunnostus 1480 m<sup>2</sup>

(1700 €/brm<sup>2</sup>, 1500–2300 €/brm<sup>2</sup> / 12.2022)

- lasitettu sisääntuloalue 400 m<sup>2</sup>



Luonnos B.

Optiplan Oy 1.6.2018

### Vaihtoehto C, pääosa ostoskeskuksesta säilyy

Ostoskeskuksen länsipäähän rakennetaan noin 8-kerroksinen asuinkerrostalo (2 500 k-m<sup>2</sup>), joka eheyttää väljää katuristeystä. Ostoskeskuksen länsipää puretaan, mutta pääosa rakennuksesta säilyisi. Tällöin siitä syntyy asumista palveleva siipi naapurikerrostalojen tapaan.

Uudisosaan esitettiin Optiplanin selvityksessä palveluasumista, jolloin peruskorjattavaan ostoskeskusosaan voisi sijoittua mm. ravintola-juhlatila, sauna, harrastustiloja ja hyvinvointipalveluja yhteensä 1000 m<sup>2</sup>. Palvelutilat avattaisiin myös lähialueen asukkaille. Ostoskeskuksen rakennjärjestelmä mahdollistaa sisätilojen vapaan sijoittelun ja myös katon kautta tulevan luonnonvalon. Terrassin lasittaminen monipuolistaa sen käyttöä ympäri vuoden.

#### Vaihtoehto C:n kustannustarkastelu (alv 0 %)

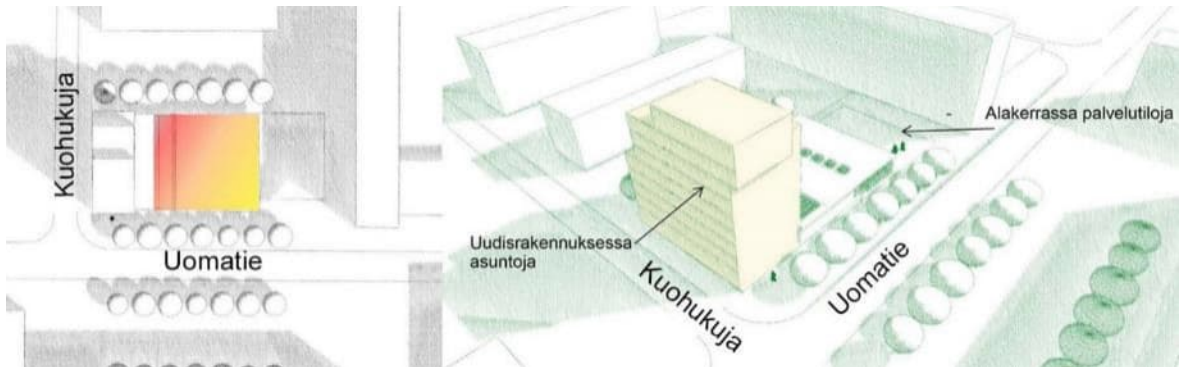
C1: Rakennus osittain kunnostetaan tärkeimpiä ominaispiirteitä säilyttäen ja osittain uudistetaan palvelukeskukseksi tai palveluasumiseen 4 580 k-m<sup>2</sup>

(kustannusarvio rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna 9 800 000 € / 12.2022)

- säilytettävän osan kerrosala 480 m<sup>2</sup>, kerrosluku 1
- terrassin / sisäntuloalueen lasittaminen 400 m<sup>2</sup>
- kerrosalat toiminnottain: asuminen II–VIII 2 500 m<sup>2</sup>, pysäköinti kellarissa 600 m<sup>2</sup>
- keittiö 80 m<sup>2</sup>, sosiaali- ja pesutilat 50 m<sup>2</sup>, ryhmätilat/monitoimitilat alakerrroksessa (jaettavissa) 950 m<sup>2</sup> (vanhaa 480 m<sup>2</sup> ja uutta 470 m<sup>2</sup>), lasitettu sisäntuloalue 400 m<sup>2</sup>

C2: Osittainen purku ja laaja kunnostus, 880 m<sup>2</sup> (1500 €/brm<sup>2</sup>, 1400–2100 €/brm<sup>2</sup> / 12.2022) ja uusi asuinkerrostalo tai palvelutalo, 3700 m<sup>2</sup> (2300 €/brm<sup>2</sup>, 2200–2400 €/brm<sup>2</sup> / 12.2022)

- asuntoja 40–65 kpl, autopaikkoja kellarissa noin 25 kpl (kellaripaikat 50 000 €/kpl)



Luonnos C.

## Vaihtoehtojen arviointi

Vaihtoehto	Plussat	Miinukset
<b>A</b> Ostoskeskus puretaan. Sen tilalle asuin- ja liiketalo	Saadaan uusia esteettömiä asuntoja ja uutta hyväkuntoista liiketila Kehäradan vyöhykkeelle. Kokonaisuus liittyy hyvin Uomatien varren kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Uudessa arkkitehtuurissa on muistumia vanhasta ostoskeskuksesta. Eniten auto-paikkoja (32 kpl).	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava, mutta pääosin heikkokuntoinen ostoskeskus puretaan.  Helsingin hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston kaavapäätöksen, joten tämä vaihtoehto ei tule kyseeseen.
<b>B</b> Ostoskeskus säilytetään ja korjataan kokonaan	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava ostoskeskus säilyisi kokonaan.  Alueen historiallinen 1970-luvun tilanne säilyisi.	Asunnot jäävät toteuttamatta. Peruskorjaus nostaisi liiketilojen vuokrataso. Uuden käyttötarkoituksen löytäminen saattaa olla vaikeaa. Kaupungillakaan ei ole tarvetta tämän tyyppisille tiloille eikä kaupungin tilojen sijoittaminen ostoskeskukseen onnistu taloudellisesti eikä toiminnallisesti. Päiväkodin pihalle ei ole tilaa. Myöskään melun ja pienhiukkasten vuoksi tämä tontti ei kaupungin ohjeiden mukaan sovi kaupungin omalle päiväkodille. Yksityinen päiväkotisaattaisi kuitenkin sijoittua tänne. Kaupungin osan muita palveluita kuten asukastiloja keskitetään Myyrmäen aseman lähelle. Vaihtoehto on kannattamaton ja taloudellisesti kohtuuton kiinteistön omistajalle (arvio 2,6 M€ / 2022*). * Korjattu rakennuskustannusindeksillä vuodesta 2018.
<b>C</b> Ostoskeskus suojellaan osittain. Länsiosan paikalle asuin- ja liiketalo	Kulttuurihistoriallisesti paikallisesti erityisiä arvoja omaava ostoskeskus säilyy arvokkaimmalta itäosaltaan ja kunnostetaan. Saadaan uusia esteettömiä asuntoja Kehäradan vyöhykkeelle. Asuinkerrostalosta ja ostoskeskuksesta muodostuu näyttävä kokonaisuus Uomatien korkeimmalle kohdalle.  Alueelle syntyy historiallista kerroksellisuutta ja kaupunkikuva täydentyä uudella rakentamisella.	Tontti ei ole sopiva palveluasumiselle, koska Myyrmäessä on jo riittävästi vanhusten palveluasumista ja lisäksi on jo kaavoitettu. Autopaikkojen 25 kpl rakentaminen kellariin maksaisi noin 1,25 M€ / 2022*.  Sen sijaan tontille voidaan kaavoittaa asuinkerrostalo, kun ostoskeskuksesta suojellaan arvokkain itäosa ja rakennukset ovat erilliset. Viereiselle LPA-tontille voidaan sijoittaa 19 ap ja pihalle 4 ap, yhteensä 23 ap maan tasoon.  Vanhan ja uuden rakennuksen huolto- ja kunnostustarve ovat erilaiset.

Kaavoitus jatkui ostoskeskuksen kokonaan purkavan vaihtoehdon A1 pohjalta, mutta Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen.

Tämän jälkeen suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon C pohjalta siten, että ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan.



### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Aiemmin hyväksytty asemakaavamuutos, Kv 18.5.2020

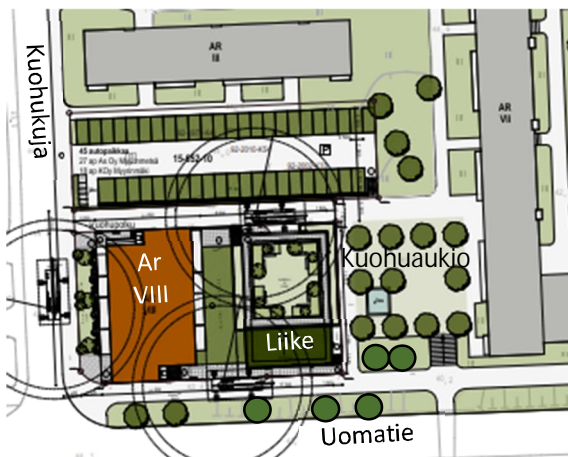


Julkisivu länteen Kuohukujalle.



Julkisivu etelään Uomatielle.

Uusi liikerakennus.



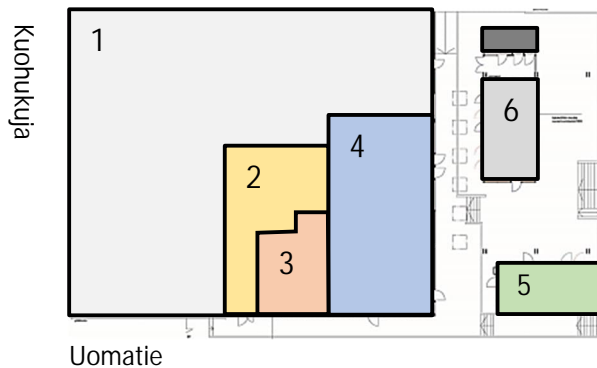
Aiemmin hyväksytty asemakaavaratkaisu, jossa ostoskeskus esitettiin purettavaksi. Pysäköintihallin päälle oli sijoitettu leikki, oleskelu, kasvikatto ja pergola. Liiketilän julkisivuissa oli käytetty vanhan ostoskeskuksen aiheita. Saunaosasto oli sijoitettu katolle. (Kv 18.5.2020)

Rakennusoikeus	3 490 k-m <sup>2</sup> , josta
- asuinrakennusoikeus	3 300
- liikerakennusoikeus	190

Autopaikat hallissa 14, LPA-tontilla 18 = 32 ap

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.12.2019

## Ostoskeskuksen nykyinen käyttö



### Tilakaavio

1. Osin Forarte Oy:n noutovarasto (kauppa netissä) ja osin Vuokratilat Oy:n varasto.
2. Vantaankosken seurakuntayhtymän kerhotila
3. Al Pacino Pizza & Street Food
4. Kaihdinmaailma Vantaa
5. Parturi-kampaamo Sarin saxet
6. Tyhjä varasto, jäte ja tekniikka

TKa 15.2.2023

Ostoskeskus on pääosin varastokäytössä. Varastotilan vuokra ei vastaa edes yhtiövästikettä. Rakennuksen suojelun vaatiminen on omistajalle kohtuutonta ottaen huomioon huomattavan kalliin korjauksen suhde rakennuksen tuottoon tällä paikalla.

**Vantaan kaupunginmuseo** antoi Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979-inventointi-raportissa luokituksen A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä (Eskola 2002).

**Vantaan ostoskeskusten inventoinnissa** Laatia laitakaupungilla (Helasvuo Olli & Vainio Niina 2008) katsottiin, että Kuohukujan ostoskeskuksella olisi valtakunnallista tai kansainvälistä arvoa. Mutta selvitys ei ole siltä osin pätevä, koska ei sisällä Vantaata laajempaa vertailua eikä rakennus kuulu kansallisesti eikä kansainvälisesti luokiteltuihin kohteisiin.

**Vantaan kaupunki** laati ostoskeskusselvityksen 2015, jossa ostoskeskus katsottiin kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi, mutta kunto/tulevaisuudennäkymät huonoksi/heikoksi. Rakennusvalvonnan arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista oli "heikko, tilanne huononee, ei teknis-taloudellisesti korjattavissa". Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015 § 11 poisti ostoskeskusten luokittelun eri koreihin ja merkitsi raportin tiedoksi ja huomioon otettavaksi kaavoituksen tausta-aineistona. Kaupunginhallitus 8.6.2015 § 27 merkitsi selvityksen tiedoksi.

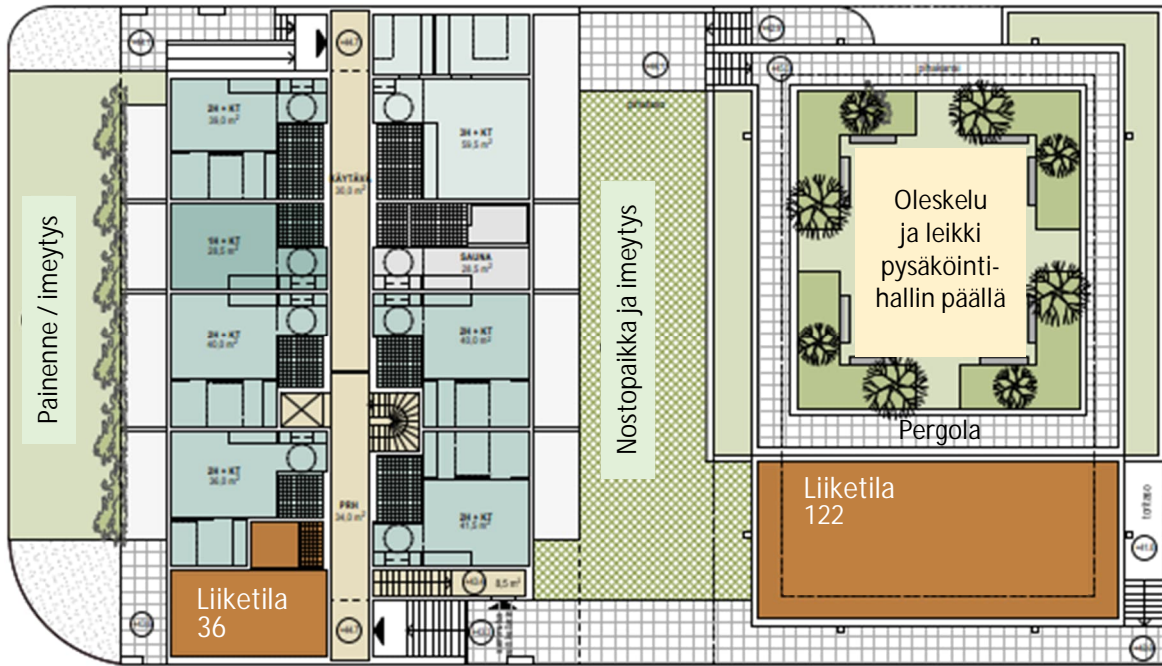
**Vantaan kaupunginmuseo** 30.1.2019 kaavaan 002364 antaman lausunnon mukaan "Kuohukujan ostoskeskusta voitaisiin vielä kehittää osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin arvoja saadaan ainakin osittain säilymään." --- "Museo näkee osittain säilyttävän suunnitteluratkaisun kehittämisen vaihtoehtona, jossa myös kiinteistön omistaja voi saada taloudellista hyötyä. Ratkaisun ei tarvitsisi noudattaa juuri Optiplanin selvityksessä esiin tuomia vaihtoehtoja."

**Vantaan kaupunginvaltuusto** 18.5.2020 § 20 hyväksyi Kuohukujan asemakaavamuutoksen 002364, jossa ostoskeskusrakennus esitettiin purettavaksi.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta** 17.8.2021 § 20 merkitsi tiedoksi selvityksen vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista. Ostoskeskukset on inventoitu ja arvotettu. Suojelukysymys ratkaistaan asemakaavan yhteydessä.

**Helsingin hallinto-oikeus** 27.8.2021 kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen, koska asemakaavaa laadittaessa ei ole otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n rakennetun ympäristön säilyttämistä koskevaa sisältövaatimusta. (H4029/2021)

1. Hallinto-oikeus katsoi, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin.
2. Hallinto-oikeus katsoi asiassa tulleen selvitettyksi, että ostoskeskuksella on rakennettuun ympäristöön liittyviä poikkeuksellisia kulttuurihistoriallisia arvoja ja siihen on katsottu liittyvän myös kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä arvoja.
3. Hallinto-oikeus arvioi, että esitetyn selvityksen mukaan ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osaksi säilyttävä korjaaminen on mahdollista.



Aiemmin hyväksytty kaavaratkaisu, Kv 18.5.2020. Maantasokerros, piha pysäköintihallin päällä.  
Leppänen Arkkitehdit Oy 16.10.2019

Vantaan kaupunginhallitus 20.9.2021 haki Korkeimmalta hallinto-oikeudelta valituslupaa, mutta valituslupahakemus myöhästyi. Kaupunki katsoi, että

1. MRL 54 §:n 2 momentin hävittämiskielto ei ole ehdoton,
2. asemakaavan kumoutuminen on maanomistajalle kohtuutonta,
3. ostoskeskuksella ei ole kansallisia eikä kansainvälisiä vaan paikallisia erityisiä arvoja.

Kaupunginhallitus totesi nyt selvitetyn, että rakennuksen arvot eivät ole maakunnallisia, kansallisia eikä kansainvälisiä vaan rakennuksella on enintään Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja. Perustelut on esitetty jäljempänä kaavaratkaisun perusteluina.

Korkein hallinto-oikeus 8.11.2021 ei tutkinut kaupungin valituslupahakemusta, koska se myöhästyi. (H3963/2021, Dnro 23097/03.04.04.16/2021)

Ostoskeskustontin kaavoitus aloitettiin uudelleen Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen pohjalta (asemakaavamuutos 002504 Kuohukuja 1–3). Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 8 hyväksyi kaavoitusohjelman 2022–2024. Maanomistajan kaavoitushakemus saatiin 21.3.2022.

Uudenmaan liiton selvityksessä Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022) Kuohukujan ostoskeskusta ei ole luokiteltu maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi. Siten ostoskeskuksella on vain Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Vantaan kaupunginmuseo 28.4.2022 toteaa kaavan lausunnossa (kokonaan edellä nro 13): "Uudessa asemakaavatyössä tavoitteeksi on asetettu itäosan säilyttävän vaihtoehdon tutkiminen. Museo pitää tavoitetta hyvänä, vaikka rakennus ei tule kaavan tavoitteen toteutuessa kokonaan suojelluksi. Kaavaprosessin aikana tulee teettää selvitys, jossa tutkitaan itäpäädyn rakennusosien korjattavuus, jotta osittaisen suojelun laajuus pystytään määrittelemään koskemaan alkuperäisenä säilyvää osaa rakennuksesta. Selvityksen tavoitteena on, että sen avulla pystytään määrittämään rakennuksen osalle asemakaavaan tarkoituksenmukainen suojelumerkintä määräyksineen."

Vantaan kaupunginmuseon nykyinen luokitus on RP, rakennusperintökohde. Inventoidulla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta sitä ei ole suojeltu. Kohde odottaa lainmukaista suojeluratkaisua.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva Uomatien suunnasta. Lähempänä sijaitseva rakennus korostuu perspektiivissä.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

#### Kaavaratkaisu

Kuohukujan ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan ja korjataan. Uusi asuintalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa. Uomatien varteen sijoittuu kaksi liiketilaa (vanha ja uusi).

Ostoskeskuksen huonokuntoinen länsiosa puretaan. Sen tilalle rakennetaan 8-kerroksinen asuin-kerrostalo 3175 k-m<sup>2</sup> ja kivijalkaan Kuohukujan kulmaukseen liiketila 58 k-m<sup>2</sup>. Ostoskeskuksen suojeltavaan itäosaan sijoittuu jo korjattu liiketila 48 k-m<sup>2</sup> ja nykyiset varastotilat 71 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 3352 k-m<sup>2</sup>. Kuohupolku liitetään AK-tonttiin ja sillä sallitaan edelleen yleinen jalankulku ja huoltoajo Kuohuaukiolle (jk/h). Uuden kerrostalotontin pinta-ala on 1833 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus huomioiden kaiken rakentamisen  $e = 1,83$ .

Asemakaavalla muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Kuohupolun katualue asuin-kerrostalojen korttelialueeksi AK. Lisäksi 1 metrin levyinen kaistale Kuohukujan puoleista tontinosaa muutetaan katualueeksi, jolloin nykyinen katuvalaisin ja sähkökaapeli sijoittuvat katualueelle. Uomatiellä katuvalaisin sijoitetaan asuin-rakennuksen seinään.

Autopaikat sijoitetaan maan tasoon osin AK-tontille (4 ap) ja osin viereiselle LPA-tontille (19 ap). Ne päällystetään ruohokivellä. Uusi pyöräkatos rajaa pihaa Uomatielle ja katetaan kasvikatolla. Jätehuolto sijoittuu suojeltavan ostoskeskuksen jätetilan ja teknisten tilojen paikalle.



Asemapiirros sovitettuna ilmapuvaan.

Uusi asuin- ja liikerakennus huomioi ympäröivän Myyrmäen kaupunkirakenteen massoitellun ja tuo siihen uuden, arkkitehtuuriltaan tunnistettavan ja kaupunkikuvaa rikastuttavan lisän.

Uusi pohjoiseteläsuuntainen 8-kerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu tontin länsireunaan Kuohukujan suuntaisesti. Tällöin rakennus varjostaa ympäröiviä rakennuksia mahdollisimman vähän.

Asuin- ja liikerakennuksen arkkitehtuuri on tyyliiltään ajatonta ja modernia. Päädyt ovat tummaa tiiltä. Parvekejulkisivuihin saadaan elävyyttä säleikoilla. Ikkunoissa käytetään mustia karmeja, kuten ostoskeskuksessa.

Asunnot avautuvat joko Kuohukujan tai pihan puolelle. Asuintalon keskikäytäväratkaisu mahdollistaa erikokoisten asuntojen laadukkaan ja joustavan suunnittelun, kun asuntoihin päästään sisään keskeltä. Isot ikkunat laskeutuvat lähelle lattiaa. Asuntojen avarat ja valoisat oleskelutilat liittyvät lasitettuihin parvekkeisiin. Sauna- ja yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen, varasto- ja aputilat kellariin ja ilmastointikonehuone ullakolle.

Piha sijoittuu suojeltavan ostoskeskuksen itäosan ja uuden asuinkerrostalon väliin ja muodostaa asukkaille vehreän ja luonnonmukaisen oleskelualueen. Pihan leikki- ja oleskelualue suojataan tiemelua vastaan kasvikatkoisella pyöräkatoksella. Pihalla ja Kuohukujan puolella on matalia monilajisia ja kukkivia istutuksia.

Pelastus järjestetään omaehtoisella pelastautumisella, nostopaikka on Kuohukujan puolella.

#### Muutokset kaupunginvaltuuston 18.5.2020 hyväksymään asemakaavamuutokseen 002364

Ostoskeskuksen itäosa suojellaan ja korjataan. Tällöin jäävät pois sen paikalle suunniteltu pysäköintihalli (14 ap) ja viherkattopiha. Tontin länsiosaan rakennetaan suunniteltu kerrostalo ja liiketila. Asuinkerrosala on vähentynyt 125 k-m<sup>2</sup> ja liikekerrosala 84 k-m<sup>2</sup>. Kattosauna on siirretty 1. kerrokseen. Piha sijoittuu viherkaton sijaan maanvaraisesti kerrostalon ja ostoskeskuksen väliin.

LPA-tontilta jätetty pois autokatosmerkinnät (a), koska ne olisivat rakennusmääräysten mukaan liian lähellä asuntojen pääikkunoita (alle 8 m) eikä niitä ole voimassa olevassa asemakaavassa.



Havainnekuva Kuohuaukion suunnasta. Ostoskeskuksen itäosa suojellaan ja se liittyy Kuohuaukioon.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Kaavamuutoksen perustelut

Vantaan ostoskeskusselvityksessä Laatusuunnitelma (2008) on esitetty, että ostoskeskus olisi kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä. Ostoskeskus ei kuitenkaan sisälly Uudenmaan liiton selvitykseen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja yksittäisiä rakennuksia. Ostoskeskus ei myöskään ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohde eikä kansainvälisesti Docomomon tai Icomosin tai Unescon kohde.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon 30.1.2019 mukaan rakennuksessa on ”riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen” ja ”etenkin rakennuksen itäpääty yhdessä aukion kanssa koettiin tärkeäksi”. Lausunnossa rakennuksen ei todeta olevan kansallisesti eikä kansainvälisesti arvokas.

Helsingin hallinto-oikeus 27.8.2021 katsoi, että kaavaratkaisu on perustunut riittäviin selvityksiin, ja arvioi, että ostoskeskus on osittain huonossa kunnossa, mutta ainakin osittain säilyttävä korjaaminen on mahdollista. Päätöksen jälkeen on selvitetty, että rakennuksella ei ole maakunnallisia, kansallisia eikä kansainvälisiä arvoja, ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Asemakaavamuutos sisältää kaavan tarkoitusta parhaiten edistävän ratkaisun, kun kaavan sisällölle asetetut vaatimukset ovat keskenään osin ristiriidassa ja edellyttävät yhteensovittamista.

Kun asemakaavan sisältövaatimukset ovat keskenään erilaisia ja osin ristiriidassa, tulee eri vaatimusten välillä pyrkiä optimaaliseen ratkaisuun. Asemakaavamuutoksella edistetään terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön kehitystä ja palvelujen saatavuutta. Ostoskeskuksen selvityksissä (2015) on todettu, että ostoskeskus ei ole taloudellisteknisesti korjattavissa, eikä ostoskeskuksen säilyttämisen katsottu olevan taloudellisesti mahdollista.

Ostoskeskuksen säilyttäminen kokonaan johtaisi maanomistajan kohtuuttomaan tilanteeseen, kun huomioidaan rakennuksen heikko kunto ja korjauskustannukset suhteessa rakennuksen käyttöön ja tuottoon tällä paikalla sekä rakennuksen tarkistettu arvotus.



Kaupunginhallitus 20.9.2021 katsoi, että kun asemakaavan laista johtuvat sisältövaatimukset ovat osittain toistensa kanssa ristiriidassa, ei MRL:n 54 §:n 2 momentin erityisten arvojen hävittämiskielloa voida tässä tilanteessa pitää hallinto-oikeuden toteamalla tavalla ehdottomana, eikä asemakaavamuuotos ole tällä perusteella maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Tämä kaavamuuotos ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n rakennetun ympäristön säilyttämistä koskevan sisältövaatimuksen, kun ostoskeskuksen arvokkaampi itäosa suojellaan.

#### Kohtuullisuus maanomistajalle

Hallinto-oikeuden mukaan rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiello olisi lähtökohtaisesti ehdoton, eikä siihen sisälly tarkoituksenmukaisuusharkintaa. Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisut kuitenkin osoittavat, että kiello ei ole vailla poikkeuksia, erityisesti kun rakennuksen säilyttäminen johtaisi kokonaisharkinnan perusteella maanomistajan kannalta kohtuuttomaan tilanteeseen (esim. KHO 14.5.1997 t 1177).

MRL:n 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Säännöksen perustella lähtökohtaisesti asemakaavalla maanomistajalle asetettavat rajoitukset ja sillä aiheutettu haitta on oltava kohtuullinen.

MRL:n 57 §:n 2 momentin mukaan, jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, asemakaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelumääräykset). Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Asemakaavaa koskevista selvityksistä käy ilmi, että ostoskeskuksella ei ole valtakunnallista merkitystä, mikä voisi edellyttää asemakaava-alueella sijaitsevan kohteen suojelua rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain nojalla, kyseisen lain 2 §:n 3 momentin mukaisesti. Käytännössä ostoskeskuksen suojelu on siis toteuttava asemakaavalla.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 katsoi, että rakennuksen ja kiinteistön omistajilla ei ole taloudellisia realiteetteja ostoskeskuksen suojeluun, ja että nykyisessä huonossa kunnossa rakennusta on mahdotonta myydä. Kaavaselostuksessa edellä on arvioitu sekä säilyttävä että osin säilyttävä vaihtoehto. Näistä jälkimmäinen esitetään nyt toteutettavaksi.

Kokonaan säilyttävän vaihtoehdon epärealistisuutta on perusteltu edellä sivulla 31. Optiplan Oy:n Ostarien uudet konseptit -selvityksestä (2018) käy ilmi, että ostoskeskuksen kokonaan säilyttäminen vaatisi taloudellisesti kohtuuttomia ponnistuksia rakennuksen erityisiin arvoihin nähden. Vaihtoehto on kannattamaton ja taloudellisesti kohtuuton kiinteistön omistajalle rakennuksen heikkoon kuntoon, pääkäyttöön varastona ja vuokratuottoon nähden, kun rakennuskustannusindeksillä tarkistettu kustannusarvio on 2 600 000 € / 12.2022. Maanomistaja on myös ilmaissut kaupungille edellä selostetun pitävän paikkansa.

Rakennuksen suojeluvaatimus kokonaan voisi yhtäältä johtaa siihen, että kyseessä oleva alue jäisi kaavoittamatta uudelleen, jolloin ostoskeskuksen tilanne säilyisi ennallaan eikä rakennuksen suojelu tosiasiaa toteutuisi. Toisaalta se voisi johtaa tilanteeseen, jossa kaupunki on velvoitettu suojelemaan ostoskeskus asemakaavalla. Tällöin suojelumääräykset muodostuisivat maanomistajalle kohtuuttomiksi, eikä kaava näin olisi maankäyttö- ja rakennuslain mukainen eivätkä lain vaatimukset toteutuisi. Lisäksi tästä seuraisi, että ostoskeskuksen kunto todennäköisesti huononisi ajan kuluessa niin, että sen suojeleminen on lopulta mahdotonta.

Laadittava asemakaavamuuotos on maanomistajalle kohtuullinen, kun se sisältää ostoskeskuksen itäosan suojelun lisäksi myös asuntorakentamista ja kun jo kunnostettu pienempi kioski säilyy liiketilana ja kun isompi kioski voidaan kunnostaa nykykäyttöön varastoksi ja jätetilaksi. Maanomistaja on myös hakenut tätä asemakaavamuuotosta.



Ostoskeskuksen julkisivu Kuohuaukion suuntaan.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Asemakaavan selvitykset ja ostoskeskuksen erityiset arvot

Asemakaavam muutoksen selvitysten perusteella ostoskeskuksella ei ole maakunnallisesti, seudullisesti, valtakunnallisesti eikä kansainvälisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Siten ostoskeskuksella on ainoastaan Vantaalla paikallisia erityisiä arvoja.

Optiplan Oy:n laatimassa Ostarien uudet konseptit -selvityksessä (2018) viitataan rakennuksen arvon osalta Laatia laitakaupungilla -selvitykseen (2008) sekä Vantaan kaupungin museon ostoskeskukselle aiemmin antamaan arvotukseen R1, erittäin merkittävä kulttuurihistoriallinen arvo.

Laatia laitakaupungilla -selvityksen (2008) arvotus ei kuitenkaan ole kansallisen ja kansainvälisen arvotuksen osalta pätevä, koska se ei sisällä Vantaata laajempaa vertailua. Selvityksessä todetaan, että "30 kohteen aineisto antaa mahdollisuuden mielenkiintoisiin vertailuihin Vantaalla" (s. 5) ja että "Arvotus perustuu tekijöiden subjektiiviseen ja ajankohtaiseen näkemykseen kohteista" (s. 8) ja että "Arvotus on tekijöiden subjektiivinen ja ajankohtainen tilannearvio, ja samalla asiantuntijan yhteenveto kootusta tiedosta". Selvitys ei sisällä kansallista eikä kansainvälistä vertailua, ei kohdesittelyissä eikä lähteissä.

Valtakunnallisen tason arvotus kuuluu Museovirastolle. Laatia laitakaupungilla -selvitykseen sisältyvät kohteet eivät ole kansallisesti Museoviraston RKY-kohteita tai kansainvälisesti Docomomon, Icomosin tai Unescon kohteita.

Laatia laitakaupungilla -selvityksen jälkeen Uudenmaan liitto on julkaissut selvityksen Missä maat on mainiommat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt (2012, 2016, 2022), jossa esitetään maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt. Tässä selvityksessä mainitaan myös yksittäisiä rakennuksia, kuten Korson asema, Kannelmäen kirkko ja Munkkivuoren ostoskeskus osana Munkkivuoren asuntoaluetta (Helsinki s. 91–98, Vantaa s. 99–101), mutta ei Kuohukujan ostoskeskusta. Selvitys ei sisällä paikallisesti arvokkaita kohteita.

Vantaan kaupungin museo on asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 30.1.2019 todennut, että "tehtyjen selvitysten perusteella rakennuksessa [Kuohukujan ostoskeskuksessa] on riittävästi kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluperusteiden täyttymiseen." Lausunnossa ei kuitenkaan esitetä rakennukseen liittyvän kansallisesti tai kansainvälisesti merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Edellä sanotun perusteella kaupunginhallitus totesi, että Kuohukujan ostoskeskus ei ole arvokas kansainvälisesti, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti. Ostoskeskuksella on vain paikallisia erityisiä arvoja, ja rakennuksen säilyttämisestä tai suojelusta voidaan edellä kuvattuihin perusteisiin viitaten katsoa syntyvän kokonaisarvoituna enemmän haittaa kuin hyötyä.

Kaavaehdotuksessa on nyt esitetty osittain säilyttävä vaihtoehto siten, että ostoskeskuksen itäosa, jossa on nyt jo kunnostettu liiketila sekä varasto- ja jätetiloja, voi säilyä, suojellaan ja korjataan. Ratkaisu säilyttää ostoskeskuksesta paikallisesti erityisen arvokkaan osan, jossa on "japanilaista" arkkitehtuuria toriaukion äärellä. Ostoskeskuksen purettava länsiosa edustaa 1970-luvun tavanomaista ostoskeskusarkkitehtuuria. Kaava ei ole maanomistajalle kohtuuton, kun ratkaisu sisältää arvokkaamman itäosan suojelun lisäksi myös asunto- ja liikerakentamista.



Maantasokerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Asunnot

Asuntoja tulee 75 kpl, joista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti yksiöitä 21 kpl (28 %), kaksioita 31 kpl (41 %) ja kolmioita 23 kpl (31 %).

### Kerrosala

Asunnot	3 054 k-m <sup>2</sup>	23 ap (1 ap / 133 asuin-k-m <sup>2</sup> )
Uusi liiketila	58	Kadunvarsipysäköinti
Porraskäytävät (15 m <sup>2</sup> /taso)	120	
Uusi rakennusoikeus	3 233	Kaavassa 3175 + kl 58 k-m <sup>2</sup>
Ostoskeskuksen suojeltava itäosa	119	Liiketila 48 + varasto 71 k-m <sup>2</sup>
<b>Rakennusoikeus yhteensä</b>	<b>3 352 k-m<sup>2</sup></b>	

Ostoskeskuksen rakennusoikeus on nyt 1080 k-m<sup>2</sup>, kerrosala 1082 k-m<sup>2</sup>, josta puretaan 963 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeus kasvaa 2 272 k-m<sup>2</sup>.

### Autopaikat

Kuohukuja 3:n pysäköintitontille (LPA) mahtuu 46 ap, joista Kuohukuja 5:n asuintalolle on 27 ap (asemakaavan mukaiset 1 ap/asunto) ja Kuohukuja 1:lle on 19 ap. Kuohukuja 1:n omalle tontille rakennetaan 4 ap. Asuntojen autopaikkamäärää 1 ap / 133 asuin-k-m<sup>2</sup> perustelevat rakennus-suojelu, yleiskaavan kestävä kasvun vyöhyke ja erinomainen joukkoliikenne: juna ja runkobussilinjat. Kuohukujalla on lisäksi liiketiloille ja vieraille lyhytaikaista pysäköintiä.

Pysäköinnin asumisen kokeilunormin (Kala 19.12.2013) tavoitteena on helpottaa ja lisätä asunto-tuotantoa joukkoliikenteen kannalta edullisilla alueilla sekä edistää asuntorakentamisen kohtuu-hintaisuutta optimoimalla erityisesti rakenteellisten pysäköintipaikkojen määrää.

### Polkupyöräpaikat

Pyöräpaikkoja vaaditaan 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> eli 112 kpl.

Pyöräpaikkoja on kellarissa 60 pp, pihavarastossa 51 pp ja pihakatoksessa 13 pp, yhteensä 124 pp.





	Istutettava pieni puu.		Kivituhka.		Penkki.
	Istutettavia pensaita.		Betonilaatoitus.	LT o	Lipputanko.
	Istutettavia perennoja ja maanpeitekasveja.		Leikki, turvahiekka.	HL	Hiekkalaatikko.
	Nurmikko.		Viherkatto, niittyketo.	K	Keinu.
			Tukimuri, betoni.		Pinnan uusi korko.
			Reikäkiveys.	+43,5	Maanpinnan mitattu korko N2000.
			Asfaltti, katualueet.	+42,16	

Pihasuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy 27.12.2022

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kulttuurihistoriallisesti Vantaalla paikallisesti merkittävän ostoskeskuksen arvokkain itäosa suojellaan ja korjataan. Suojeltavaa ostoskeskusta ei voida kattaa kasvikatolla, koska suojeltavan rakennuksen alkuperäisyys kärsisi eikä liimapuurakenne kestä lisäkuormaa, sillä se on jo painunut lumikuormasta.

Ostoskeskuksen länsiosaa puretaan. Se on heikkokuntoinen eikä taloudellisteknisesti korjattavissa ja siitä vain kolmannes on rakennuksen heikon kunnon vuoksi enää liiketiläkäytössä. Sen paikalle rakennettava uusi asuin- ja liikerakennus noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria.

Ostoskeskuksen osalta kaavassa annetaan suojelumääräyksiä ja uudisrakentamisen osalta määräyksiä arkkitehtuurin laadusta, julkisivumateriaaleista, kasvikatosta, viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja meluntorjunnasta. Kaikki parvekkeet ja terassit lasitetaan.

Asuin- ja liiketontilla saavutetaan vihertehokkuus 1,0 (vaatimus 0,9), kun ei huomioida suojeltavaa ostoskeskusta, jossa on huopakatto. Hulevedet viivytetään.

Autopaikat laatoitetaan nurmikiveyksellä. AK-tontin autopaikat varustetaan sähköautoille.



Liiketila Kuohukujan kulmauksessa.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### 4.3 ALUEVARAUKSET

#### AK, Asuinkerrostalojen korttelialue

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön. Liiketilan kerrosala on rakennettava.

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuintalon kerrosluku on kahdeksan. Lisäksi kellarissa on varasto- ja aputiloja ja ullakolla ilmanvaihtokone.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivut ovat pääosin tummaa punasävyistä poltettua ja paikallamuurattua tiiltä, tiilen sävyisin saumoin, kuten nykyisessä ostoskeskuksessa. Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme lasitetuilla parvekkeilla, joissa käytetään aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä käytetään väritehosteita säleikköjen kohdilla ja pielirakenteet ovat pintakäsiteltyjä. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat häivytetään arkkitehtuurin keinoin.

Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta avautuu näkymät kahteen suuntaan. Alimmissakin kerroksissa on ikkunoita. Porrashuoneet ja porraskäytävät erottuvat muusta julkisivusta ja niitä korostetaan suurin ikkunapinnoin.

Asuintalon liiketilan julkisivuissa käytetään vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoa ja mustia kehyksiä. Uuden liiketilan sisätilan vapaa korkeus on vähintään 4,0 metriä. Tila varustetaan toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla tekniikalla.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 15 %. Tämä määräys ei koske kellarialueita eikä ullakkoita, joihin ei sijoitu kerrosalaa.



T2H Rakennus Oy toteuttaa asuntoja, joissa on avarat ja valoisa oleskelutilat.

T2H 2023

Piha-alueet toteutetaan luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja varpuja ja kunniaa. Sisäpihalla huomioidaan eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Pyöräkatos rajaa pihaa Uomatietä vastaan ja siihen tulee kasvikatko. Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja käytetään soveltuvin osin pihan rakenteissa.

Pihalla saavutetaan vihertehokkuus 1,0 huomioimatta suojeltavaa ostoskeskusta. Pihaa jäsennellään erilaisin materiaalein ja sille tulee hulevesiä viivyttävää kasvillisuutta. Korttelin lounaiskulma liiketilan edessä laatoitetaan aukiomaiseksi tilaksi.

Alueella järjestetään hulevesien viivytyksen ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään. Hulevesien viivytyksen voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta. Alueella käytetään läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia. Siellä, missä maaperä sallii imeyttämisen, suositaan vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Tontin autopaikat 4 ap päällystetään nurmikiveyksellä ja ne varustetaan sähköautoille.

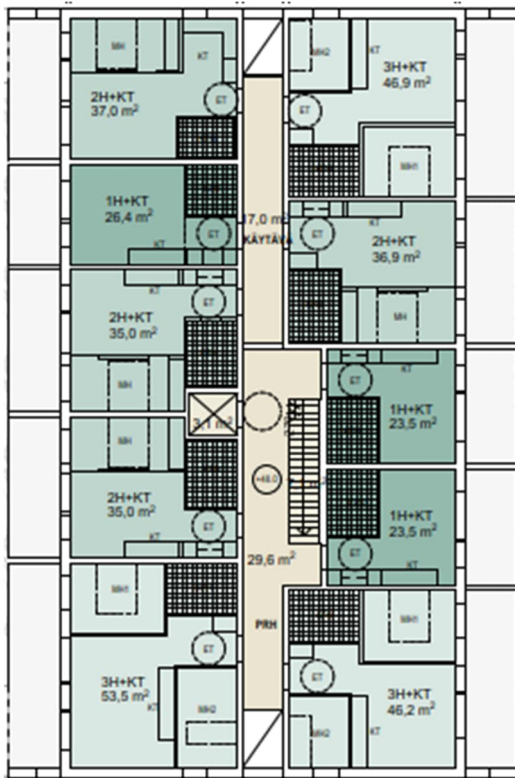
#### Tontin pinta-alamuutokset ja rasite

Kuohupolusta liitetään AK-tonttiin 236 m<sup>2</sup> ja Kuohukujan katualueeseen 4 m<sup>2</sup>. Vanhasta AL-tontista muutetaan katualueeksi 27 m<sup>2</sup> katuvalaisinta ja sähkökaapelia varten. AL-tontin pinta-ala on nyt 1 624 m<sup>2</sup>. Uuden AK-tontin pinta-ala on 1 833 m<sup>2</sup> (muutos +209 m<sup>2</sup>). Kuohupolun paikalle jää tontille rasitteena yleinen jalankulku- ja huoltoajoyhteys Kuohuaukiolle.

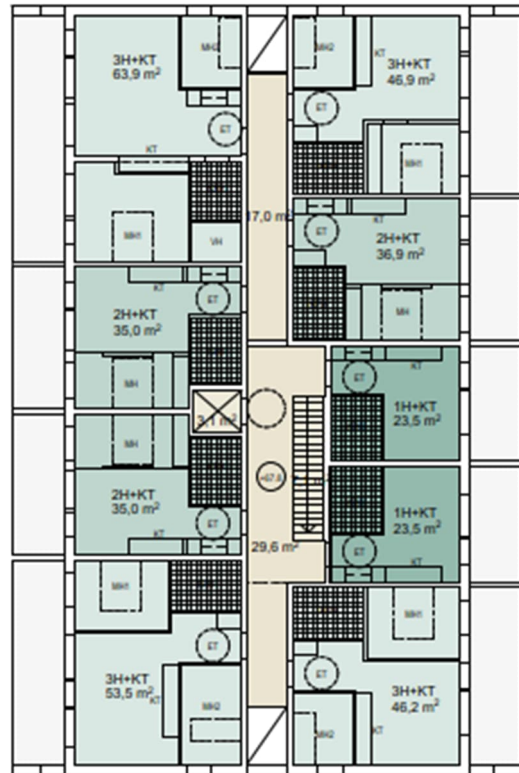
#### LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa uuden asuinkerrostalon pysäköinnistä 19 ap ja nykyisen Kuohukuja 5:n autopaikat 27 ap (asemakaavan mukaiset 1 ap / asunto) sijoittuvat autopaikkojen korttelialueelle LPA. Tontin etelärajalle ja muille rajoille korkeuseron vaatiessa on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuuri. Autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä, paitsi liikuntaesteisten paikat ja ajotie asfaltoidaan. Katuvalaisimet ja sähkökaapelin saa sijoittaa tontille, jossa ne jo ovat.



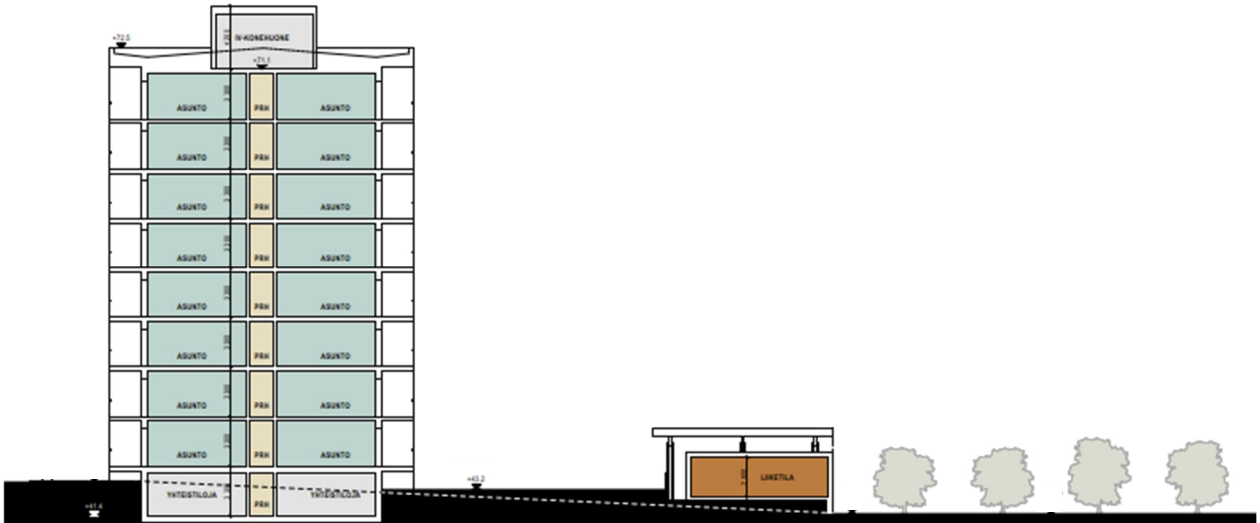


2 – 7 kerrokset.



8. kerros.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Kuohukuja

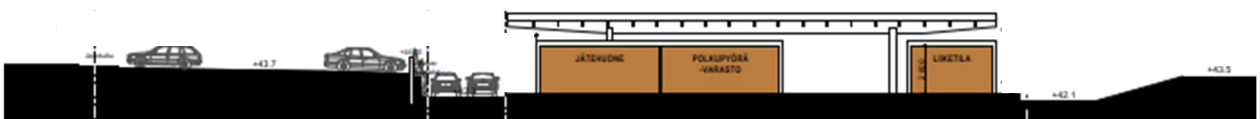
Piha

Ostoskeskus

Kuohuaukio

Leikkaus A.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



LPA-tontti

Ostoskeskus

Uomatie

Leikkaus B.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu länteen Kuohukujalle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu etelään Uomatielle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Toriaukio

Kuohuaukio muutetaan asemakaavaan jalankulku- ja pyöräkadun sijaan toriaukioksi, joka se tosi-asiassa on. Merkintä vastaa aukion rakenteita (ruudukkolaatoitus, ruudukkoon istutetut puut, penkki, allas ja veistos). Aukiolla on Jouko Toivaisen veistos Äyriäinen (1972). Toriaukio on Myyrmäen ensimmäinen ja edustava esimerkki 1970-luvun rakentamisesta.

### Katualueet

Kuohupolusta 236 m<sup>2</sup> liitetään tonttiin, koska katualue on kapea ja palvelee lähinnä tontin ajo-yhteytenä pysäköintipaikoille ja jätetilalle ja yleinen jalankulku on vähäistä. Tontille jää rasitteena jalankulku- ja huoltoyhteys Kuohuaukiolle. Tontista 27 m<sup>2</sup> liitetään Kuohukujan katualueeseen nykyisten katuvälisimien ja kaapeleiden vuoksi.



Julkisivu pohjoiseen Kuohupolulle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023



Julkisivu itään pihalle.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Alikulkutunnelit

Liikenneinsinööri on esittänyt, että Uomatien alikulkumerkinnät poistettaisiin kaavasta, jolloin katu voitaisiin parantaa esteettömäksi (mäet pois) ja turvallisemmaksi (pyöräilijöiden näkemät), bussipysäkkejä voitaisiin pidentää nykynormien mukaisiksi, saataisiin leveämmät suojatiekorokkeet ja kadun varrelle pysäköintipaikkoja. Tällöin kuitenkin menetettäisiin kaupungin taidemuseon kokoelmiin kuuluvat taiteilija Paula Holopaisen taideteokset (1996) ja isot katupuut olisi uusittava.

Taidemuseo katsoo, että teokset ovat sidoksissa paikkaan, toimivat merkinä omasta ajastaan ja tuovat kaupunkitilaan kerroksellisuutta. Päätös teosten poistamisesta taidekokoelmasta kuuluu taidemuseolle ja poistolle tulee olla vahvat perusteet. Liiketilöiden pysäköinti on järjestetty Kuohukujalla ja Uomakujalla. Asukkaat vastustivat alikulkujen poistamista ja huomauttivat, että ne toimivat kouluteinä. Muutos olisi kallis eikä muutoksesta ei ole katusuunnitelmaluonnosta, jotta muutosta voitaisiin arvioida. Siten alikulkujen poisto on rajattu pois tästä kaavamutoksesta.



### Yhteenveto ostoskeskuksen korjaustarpeista / Leppänen 28.2.2023

Kuntotutkimukset ja -kartoitukset osoittavat, että rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Tiilijulkisivujen kuntokartoituksessa 2013 ilmeni kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa etelä- ja pohjoisjulkisivuissa. Vesikaton osalta todettiin, että huopakatteessa on halkeilua ja kate on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa. Kiinteistössä tapahtui vesivahinko 2016, jolloin katolta johtui sulamisvettä lattioille. Vesivahinkoa ei ole korjattu tämän jälkeen.



Ostoskeskuksen rakenteita.

TKa 6.5.2022

Rakennuksen suurimmat korjaustarpeet painottuvat talotekniikan järjestelmiin sekä rakennuksen rakenteiden kuntoon. Suuri osa talotekniikasta on tullut käyttöikänsä päähän. Lämmitys-, ilmanvaihto-, viemäri- ja sähköjärjestelmät tulisi uusia lähes kauttaaltaan.

Rakenteiden korjaustarpeet painottuvat riskirakenteiden (tasakaton ja liimapuurakenteiden) korjaamiseen ja uusimiseen. Myös pienemmät rakennusosat, kuten ikkunat ja ovet ovat uusimisen tarpeessa.

Arkkitehtuurin kannalta näkyvissä olevat liimapuurakenteet liimapuupalkkien ja pilareiden osalta ovat hyvässä kunnossa.

Rakennuksen saattaminen terveelliseksi, turvalliseksi ja energiataloudeltaan paremmaksi edellyttää erittäin suuren korjaustyön.

#### Kiinteistön korjaustarpeet

- Vesikaton käyttöikä on lopussa ja lähes kaikki talotekniikka on uusittava.
- Liimapuupalkit ja -pilarit liitososineen ovat hyvässä kunnossa, mutta eivät kestä lisäkuormia. Päärakennuksen osalta on varauduttava kantavuuden parantamiseen.
- Lisäeristäminen yläpohjaan ja ulkoseiniin on välttämätöntä.
- Päärakennuksen ikkunat ja ulko-ovet on päivitettävä nykystandardien mukaisiksi. Kampaamokioski on kunnossa. Toisen kioskin käyttötarkoitus ratkaisee korjaustarpeen.
- Pintoja on kunnostettava lähes kaikissa tiloissa, paitsi kampaamossa.
- Kaikki päärakennuksen pellitykset vaativat uusimisen.
- Pergolan alapuoliset betonilaatat ovat suurelta osin ehjät ja ryhdissään. Betoniset tukimuurit ja portaat kaipaavat kunnostamista. Betoni on useasta kohdin päällisin puolin halkeillut ja ruostuneita teräksiä on näkyvissä.

#### Tehdyt kuntotutkimukset / Leppänen 28.2.2023

Kiinteistöön on tehty seuraavia kuntotutkimuksia ja -kartoituksia

- Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus, Talokeskus 31.12.2013
- Vesikaton kosteuskartoitus, Uudenmaan Vesivahinkopalvelu Oy 10.2.2016

## Näkökulmia ostoskeskuksen säilyttämiseen / Leppänen 28.2.2023

### 1. Kokonaisuuden säilyttäminen

Mikäli koko ostoskeskus halutaan säilyttää, edellyttäisi se koko kiinteistön osalta suuria korjaustoimenpiteitä. Tehdyt selvitykset osoittavat, että kiinteistö on talotekniikan osalta elinkaarensa päässä ja purkukuntoinen. Rakennuksen kunnostaminen nykypäivän vaatimusten tasolle edellyttäisi kaikkien taloteknisten järjestelmien ja asennusten uusimista.

Rakenteiden korjaustoimenpiteet painottuvat riskirakenteiden korjaamiseen ja uusimiseen. Myös pienemmät rakennusosat kuten ikkunat ja ovet ovat uusimisen tarpeessa. Kuntotutkimukset ja -kartoitukset osoittavat, että rakennus on niin huonossa kunnossa, että sen taloudellinen käyttö on elinkaarensa päässä. Tiilijulkisivujen kuntokartoituksessa 2013 ilmeni kosteusvaurioita ja mikrobikasvustoa etelä- ja pohjoisjulkisivuissa. Kosteuskartoituksessa 2016 todettiin vesikatkon osalta, että huopakatteessa on halkeilua ja kate on teknisen käyttöikänsä loppuvaiheessa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa uudisrakentaminen tontille ei ole mahdollista. Rakentaminen liikerakennuksen päälle ei myöskään tule kysymykseen, sillä nykyiset rakenteet eivät ole suunniteltu kestämään niille aiheutuvaa ylimääräistä kuormaa. – Heikkokuntoisen ostoskeskuksen kokonaan säilyttäminen olisi maanomistajalle kohtuutonta, jolloin rakennus tosiasiallisesti ränsistyy (TKa).

### 2. Osittainen säilyttäminen

Asuinrakennuksen sovittaminen tontin länsiosaan ja olevien kioskien ja katoksen säilyttäminen tontin itäosassa on luonteva ratkaisu liittää uusi ja vanha yhteen. Asuinrakennuksen suunnittelussa voidaan huomioida säilyvän osan arkkitehtuuri mm. värien, ikkunajakojen ja pintamateriaalien osalta. Ostoskeskuksen säilyvän osan näkyvät liimapuurakenteet ja katoksen alla olevat kunnostettavat kioskit ilmentävät oman aikansa arkkitehtuuria ja historiaa.

Kioskien osalta on ratkaistava näiden tuleva käyttötarkoitus ja niihin kohdistuvien korjaustoimenpiteiden laajuus. Kuohukujan ostoskeskuksen arvokkain ja edustavin osa ovat näkyvät liimapuurakenteet ja niiden alle sijoittuvat kioskit.

Kioskeista Uomatien suuntainen pienempi kioskki on uusittu talotekniikan osalta siten, että se on tällä hetkellä liiketiläkäytössä. Parantamalla ikkunoiden tiiveyttä ja korjaamalla muita ympäröiviä rakenteita, voidaan liiketilän käyttöikää pidentää huomattavasti nykyisestä.

Uomatien suuntaiseen kioskkiin on vaihdettu tehdyn remontin yhteydessä lämpölasielementit. Lisäksi ilmanvaihto on uusittu ja tila on varustettu ilmalämpöpumpulla.

Ison kioskkin pohjoispäässä sijaitsee nykyisin kiinteistön lämmönjakohuone ja jätetila. Muilta osin kioskissa ei ole toimintaa. Kioskilla voisi olla liiketilaa tai asumista – tai sitä voidaan käyttää varastona. Liiketilalle sijainti toisen kioskkin takana on näkyvyydeltään ja liikepaikkana huono eikä se ole toiminut liiketilana 20 vuoteen. Kioskille olisi käyttöä pyörävarastona ja jätetilana (TKa).

#### 2A. Iso kioskki / Vaihtoehto A / käyttö asumista palvelevana talousrakennuksena

Kioskkin kunnostaminen kylmäksi varastotilaksi ei edellytä suuria korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen levyverhoukset voidaan kunnostaa tai vaihtaa uusiin nykyistä vastaaviin, ovet uusia ja sähköjärjestelmät päivittää nykymääräyksiä vastaaviksi.

Nykyinen lämmönjakohuone puretaan, koska uusi lämmönjakohuone sijoittuu uuteen asuinrakennukseen. Ilmanvaihto ja mahdollinen lämmitys eriytetään omaksi järjestelmäksi.

#### 2B. Iso kioskki / Vaihtoehto B / käyttö liiketilana

Kioskkin kunnostaminen liiketilaksi edellyttää tilan varustamista uusilla taloteknisillä laitteilla ja järjestelmillä. Lämmitysjärjestelmä voidaan toteuttaa tilakohtaisella ilmalämpöpumpulla.

Rakennustekniset toimenpiteet sisältävät ikkunoiden vaihtamisen lämpölasielementeiksi, rakenteiden lisälämmöneristämistä sisäpuolisilta osin ja julkisivujen levyverhouksien kunnostamista tai vaihtamista uusiin nykyistä vastaaviin.

– Asemakaavamuutos ja rakennuksen suojeleminen ei estä kumpaakaan käyttötarkoitusta (TKa).



Ostoskeskuksen itäosa (oikealla) suojellaan katoksen osalta valoaukkojen itäreunaan ja terassin osalta tasoeroon asti kaiteet säilyttäen.

TKa 6.5.2022

Ostoskeskuksen arvokkaimman itäosan suojelu sisältää kioskit, katoksen, liimapuurakenteet, laatoitukset, kaiteet ja portaat.

Säilytettävät rakennusosat liittyvät osaksi asuinkerrostalon ja pihan muodostamaa kokonaisuutta.

Kioskien ja katoksen säilyttämisessä tulee huomioida niiden kunnon lisäksi myös tulevaisuuden käyttötarkoitus. Osin nykyiset kioskien rakenteet voidaan kunnostaa ja korvata uusilla vastaavilla rakennusaineilla.

Jäljelle jäävien ja säilytettävien rakennusosien kestävyys ja kunto tulee arvioida huolella sekä kartoittaa mahdolliset riskirakenteet. Lisäksi kioskien ja rakenteiden terveellisyys tulee taata. Alkuperäisestä ostoskeskuksesta voidaan säästää katosrakenteet, mutta kioskien rakenteet joudutaan pitkälti uusimaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

Hyödynnettävät nykyisen ostoskeskuksen säilytettävät osat ovat itäpään katoksen liimapuupalkit ja -pilarit sekä kioskit. Ne ovat rakennuksen tunnistettavimmat ja tärkeimmät osat.

Säilytettävien rakenteiden yhdistäminen suunniteltuun asuinrakennukseen ja sen pihaan tulee tehdä huolella. Uudisrakentamisessa ja siihen liittyvässä pihassa voisi olla viitteitä ja yhdistäviä elementtejä uuden ja vanhan välillä.

Ostoskeskusrakennuksessa on säilynyt alkuperäinen massoittelu, mutta julkisivujäsentely on muuttunut etenkin Uomatien puolelta. Näyteikkuna on nykyisin pidempi ja ikkunajakoa on muutettu. Rajakohta näkyy sokkelimuutoksena. Useat ovet, ikkunat ja tuulikaapit ovat säilyneet alkuperäisessä asussaan.

Kioskipaviljongit oli alun perin tarkoitus tehdä Domino-elementeistä, mutta toteutettiin lopulta Domino-julkisivuja mukaillen puusta ja maalatusta pellistä. (Helasvuo & Vainio 2008)

Säilytettävien rakenteiden kunto ja soveltuvuus nykyrakentamiseen tulee selvittää.



### 3. Rakennusosien säilyttäminen ja hyödyntäminen

Mikäli rakennusosia hyödynnettäisiin osana uutta asuinrakennusta, hyödynnettäviä osia olisivat liimapuupalkit ja -pilarit. Ne ovat rakennuksen tunnistettavien ominaispiirteiden kannalta keskeisiä. – Mutta ne eivät sovellu uuden asuinrakennuksen rakennejärjestelmän osiksi (TKa).

Liimapuupalkkeja ja -pilareita voidaan hyödyntää pihalla pergolana, katoksena ja penkkeinä. Kioskien hyödyntäminen varastoina edellyttää niiden kunnostamista ja saattamista teknisesti nykyvaatimusten tasolle.

– Lämmönjakokeskus ja tekniset tilat siirretään uuteen asuinrakennukseen. Nykyisen varaston paikalle voidaan sijoittaa pyörävara ja jätetilan paikalle uusi jätetila (TKa).

Rakennusmateriaalin hyödyntäminen vaatii huolellista suunnittelua. Rakennuksen keskeiset osat, kuten liimapuupilarit ja -palkit ovat kokonaisuuden rakenteellisia osia. Niiden käyttäminen muussa käyttötarkoituksessa häivyttäisi rakennusosien alkuperäistä käyttötapaa. Rakennusosien luontevaa käyttöä suunniteltaessa tulee pohtia yksittäisen rakennusosan ominaispiirteitä.

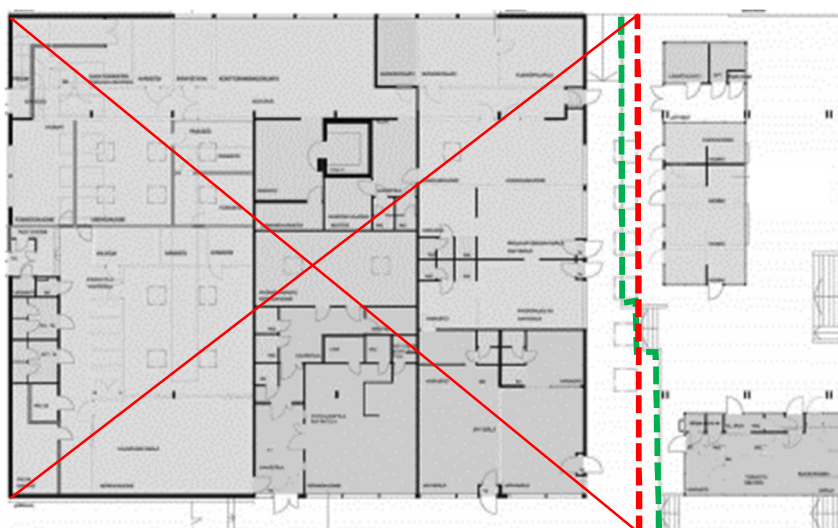
## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja näin tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta. Hanke sijoittuu lähelle rautatieasemaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varten. Siten hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### Suhde kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Kaavan toteutuminen hävittää ostoskeskuksen länsiosaan liittyviä kulttuurihistoriallisia paikallisia erityisiä arvoja, mutta arvokkaamman itäosan osalta ne säilyvät, kun tämä suojellaan ja korjataan nykyiseen liike- ja varastokäyttöön. Rakennus on nyt heikon kunnon vuoksi pääosin (65 %) varastona. Ostoskeskuksen länsiosa korvataan korkeatasoisella arkkitehtuurilla edustavalla uudisrakennuksella, joka luo alueelle uusia arvoja.



Ostoskeskuksen  
katkaisukohta.

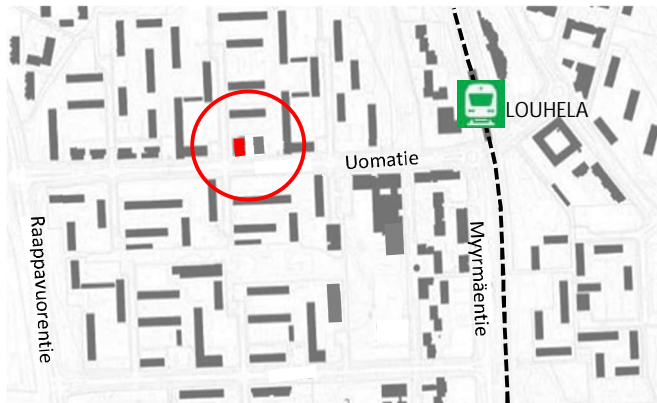
Arvokkain itäosa  
kunnostetaan.  
Heikkokuntoinen  
länsiosa puretaan.

— Katon  
leikkauskohta.  
— Sokkelin  
leikkauskohta.

Katkaisukohta:  
Leppänen Arkkitehdit Oy

### Kaupunkikuva

Paikalle rakennetaan uusi arkkitehtonisesti korkeatasoinen asuin- ja liikerakennus, joka täydentää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään Uomatien kaupunkirakenteeseen. Uusi 8-kerroksinen asuintalo korostaa Uomatien korkeinta kohtaa ja tuo Kuohukujan risteyksen esiin solmukohtana. Uusi liiketila korvaa osaltaan poistuvaa ostoskeskusta.



### Kaupunkirakenne

Kaavamuutos täydentää Myyrmäkeä. Rakennus sijoittuu Uomatien varrelle. Hanke edistää täydennysrakentamista ja luo osaltaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta kokoojakadun varteen, nykyisin avaralle paikalle.

Tontti sijaitsee lähellä rautatieasemaa. Kehärata yhdistää toisiinsa 200 000 asukasta ja 200 000 työpaikkaa.

### Asuminen ja väestö

Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen haasteeseen tarjoamalla mahdollisuuden asua hyvällä sijainnilla lähellä rautatieasemaa ja palveluja. Hanke tuottaa uusia esteettömiä kerrostaloasuntoja noin 75 kpl. Ne vastaavat kasvavan kaupungin asuntotarpeeseen ja kysyntään. Hanke toteuttaa maakuntakaavan ja yleiskaavan täydennysrakentamistavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa raideliikenneyhteyksien varrella. Uusia asukkaita tulee noin 95–100 henkeä.

### Varjostus

	Talvipäivänseisaus 22.12.	Kevätpäiväntasaus 20.3. Syyspäiväntasaus 23.9.	Kesäpäivänseisaus 21.6.
09.00			
12.00			
15.00			
18.00			

Rakennus sijoittuu avaralle paikalle, joten se ei aiheuta merkittävää varjostusta. Aamuisin, iltaisin ja talvella kaupunki on yleisesti varjoinen. Varjot tutkittiin maaliskuu-, huhti-, touko- ja kesä- ja joulukuussa kahdesta eri suunnasta, kaakosta ja lounaasta. Uusi 8-kerroksinen asuinkerrostalo ei merkittävästi varjosta ympäröiviä olemassa olevia asuinrakennuksia, vaikka hetkellisesti rakennuksen varjo ohittaa naapuritaloja. Huhtikuusta elokuuhun varjostusolosuhteet eivät juuri muutu nykytilanteesta. Alueella on myös puita, jotka varjostavat.

### Palvelut ja työpaikat

Kuohukujan ostoskeskuksen merkitys palveluverkossa on vähäinen, se on ollut pääosin varastona. Tontilta poistuu pizzeria, joita Myyrmäessä on useita, kerhotila, kun seurakunta keskittää toimintansa korjattavaan kirkkoon, ja kaihdinliike. Tontille tulee uusi liiketila 53 h-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa esimerkiksi kahvilan tai pizzerian tai kampaamon. Asukasmäärän lisäys vaikuttaa positiivisesti Myyrmäen muiden palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen ja alueen elävyyteen.

### Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin kasvaessa ja maankäytön tehostuessa bruttokansantuote kasvaa. Maanomistaja hyötyy, kun tontti rakennetaan eikä heikkokuntoista rakennusta tarvitse ylläpitää ja korjata. Vuokratuotto ei kata korjauskustannuksia. Kaupunki saa sopimuskorvauksen rakennusoikeudesta ja maanmyyntituloa. Hanke tuottaa verotuloja, joilla kaupunki tuottaa palveluja. Uudet asukkaat lisäävät myös kaupallisten palvelujen kysyntää.

### Sosiaaliset vaikutukset

Pienehkön hankkeen vaikutus ympäristöön ei ole merkittävä. Hanke tuottaa uusia omistusasuntoja. Kohteesta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Rakentaminen tarjoaa työtä.

### Virkistys

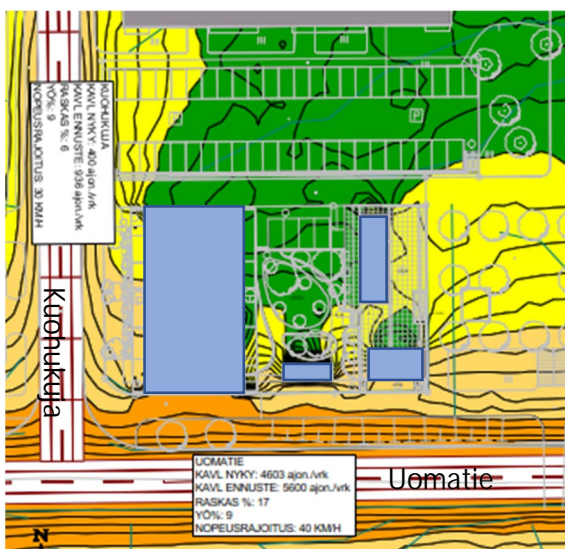
Uudet asukkaat lisäävät osaltaan Myyrmäen virkistysalueiden ja urheilupuiston käyttöä.

### Liikenne

Louhelan asemalle on kävelyetäisyys ja Uomatiellä on erityisen hyvä joukkoliikenne, mikä mahdollistaa autottoman elämäntavan. Asumisen liikennetuotos on noin 70 ajon/vrk, mutta nykyisen ostoskeskuksen liikennettä poistuu. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

### Ympäristöhäiriöt

Kaavaan on tehty katumeluserelvitys. Asuinrakennuksen julkisivulla katumelutaso on Uomatien puolella päivällä 64 dB, jolloin julkisivun äänitasoerovaatimus on 31 dB. Lentotien laskeutumisyöhykkeellä asuntojen ääneneristävyyden vaatimus on 35 dB, joten lentomelu on määräävä. Liike- ja toimistotilojen ääneneristävyyden vaatimus määrittyy tiemelusta ja on 30 dB. Kaikki parvekkeet ja terassit on lasitettava. Tontin leikki- ja oleskelualueella keskiäänitaso on päivällä ohjearvon mukainen alle 55 dB, kun pyöräkatos rajoittaa melun leviämistä pihalle. (Sitowice 21.12.2022)



### Meluntorjunta.

Keskiäänitaso Aeq, ennusteliikenne päivällä klo 7–22.

45–50	55–60	65–70
50–55	60–65	70–75 dB

Melukäyrät 2 m korkeudella maan pinnasta.

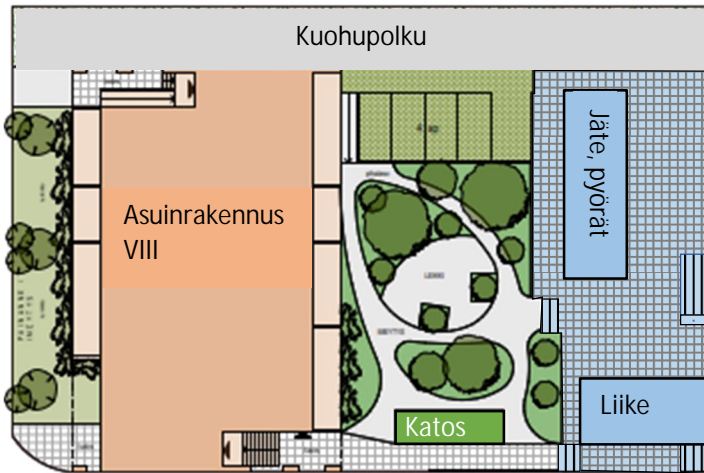
Sitowice 21.12.2022

### Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke	Äänitasoero asunnoissa $\Delta L$ (dB)	Äänitasoero toimitoissa $\Delta L$ (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30*	–

Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010. \*) YM asetus 796/2017.





### Tontin pintamateriaalit.

Tulevan tontin pinta-ala 1833 m<sup>2</sup>, josta vihertehokkuuteen lasketaan 1451 m<sup>2</sup>  
 Rakennettu ja läpäisemätön pinta yhteensä 577 m<sup>2</sup>  
 Läpäisevä pinta sekä imeytys / kivituhka 276 m<sup>2</sup>  
 Imeytys / kunta 117 m<sup>2</sup>  
 Istutusalueet 154 m<sup>2</sup>  
 Kasvikatto 21 m<sup>2</sup>  
 Läpäisemätön pinta / laatoitus 82 m<sup>2</sup>  
 Nykyinen Kuohupolku, asfaltti 234 m<sup>2</sup>  
 Suojeltava rakennus 382 m<sup>2</sup>, jolle ei vihertehokkuusvaatimusta

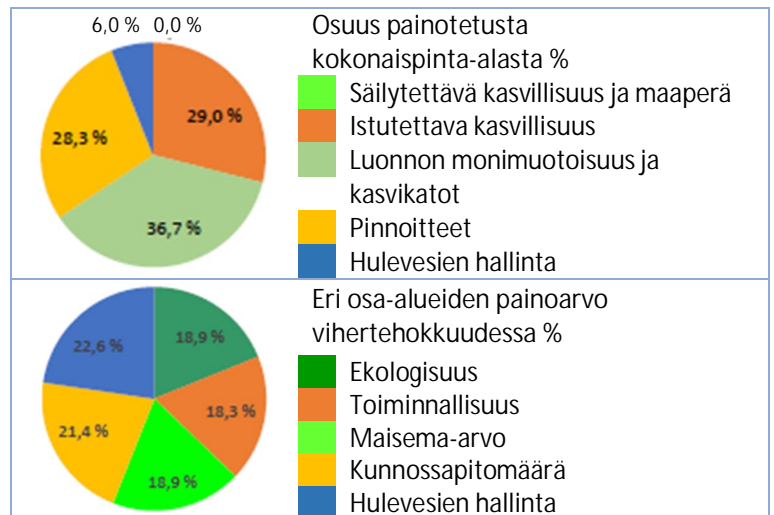
Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

Vihertehokkuuslaskelma	
Vihertehokkuus	1,0
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuustavoite täyttyy hyvin.

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit		
Elementtityypit	Elementtejä käytetty kpl	Elementtityypin kokonaismäärä kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	7
Istutettava kasvillisuus	3	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	2	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>36</b>

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	7,1
Valumakerroin C	0,7
Viivyttämättä m <sup>3</sup>	7,1
Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>	0,0
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivyttämättä m <sup>3</sup>	7,9
Läpäisemättömän pinnan osuus %	20,0

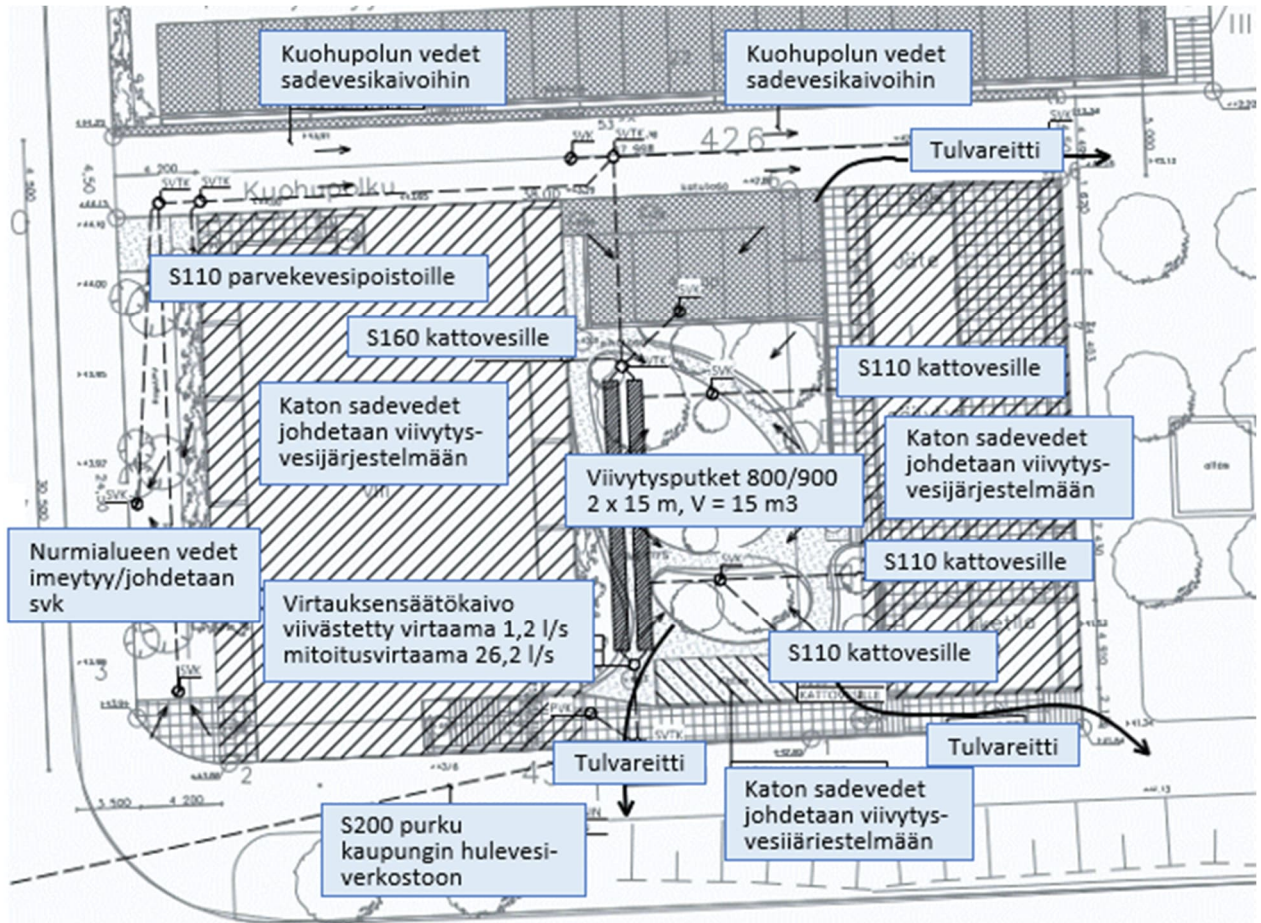


Anni Vuorikari 21.2.2023

### Vihertehokkuus

Vihertehokkuuden avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Tontin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 saavutetaan oheisen suunnitelman mukaisesti.

Suojeltavaa ostoskeskusta ei huomioida vihertehokkuuslaskennassa rakennussuojelun vuoksi. Ostoskeskuksessa on huopakatto eikä kasvikatot ole mahdollinen rakennuksen alkuperäisyyden säilyttämiseksi eikä rakenteiden kantavuuden takia.



Hulevesisuunnitelma.

Leppänen Arkkitehdit Oy 27.1.2023

### Hulevedet

Hulevesien käsittelyssä suositetaan maahan imeytystä ja hyötykäyttöä. Hulevesien virtaamaa pyritään vähentämään ensisijaisesti vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla ja suodattamalla vedet osin maamateriaalin lävitse. Parvekkeiden ja katosten sadevedet johdetaan imeytyspainanteisiin ja istutusalueille hyötykäyttöön. Kattovedet ja pihakannen hulevedet viivytetään tontilla hidastusrakenteella ennen kaupungin viemäriin liittymistä. Hulevesien viivytystarve voidaan hoitaa viivytysputkilla.

Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevän pinnan määrä lisääntyy. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha.

Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä hetkellisesti piha- ja pysäköintialueille. Tämä tulvaimitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Kaava-alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tehdään tarkemmat hulevesisuunnitelmat.



Havainnekuva Kuohuaukion suunnasta.

Leppänen Arkkitehdit Oy 10.2.2023

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu rakennetulle alueelle eikä vaikuta alueen luontoarvoihin.

### Vaikutukset ilmastoon

Hankkeen vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Rakentaminen ja purkaminen lisäävät aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen vuoksi. Toisaalta nyt rakennettava tontti tiivistää kaupunkirakennetta, tukeutuu Kehärataan ja runkobussilinjoihin ja palvelut ovat lähellä. Siten hanke mahdollistaa autottoman elämäntavan ja muodostaa käveltävää kaupunkia. Tontille sijoitettavien autopaikkojen tulee olla sähköautopaikkoja.

### Tekninen huolto

Hanke hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennus saattaa tarvita kiinteistökohtaisen paineenkorottamon. Tarkempi painetaso annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Uomatiellä katuvalaisin kiinnitetään rakennuksen seinään. Kuohukujan katualueeseen liitetään tontilta 1 metrin kaistale, jolloin nykyinen katuvalaisin ja kaapeli sijoittuvat katualueelle.

### Nimistö

Kaava-alueelta poistuu Kuohupolku/Svallstigen (nimetty 2012). Jäljelle jäävä toriaukio on nimetty Kuohuaukio/Svallplatsen (Nr 5.11.2018, Kala 25.2.2019). Nämä liittyvät Kuohukujaan/Svallgränden (nimetty 1968). Nimistön vesien aihepiiri liittyy läheiseen Mätäojaan.





Uusi pyöräkatos liittyy suojellun ostoskeskuksen uuteen asuintaloon modernilla tavalla.

Leppänen Arkkitehdit Oy 2023

## 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hanke toteutetaan, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Rakentamisen yksityiskohdat ratkaistaan rakennusluvassa.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	Timo Kallaluoto
	asemakaavasuunnittelija	Johanna Rajala (2017–2018)
	asemakaavasuunnittelija	Hanna Tiira (2018)
	asemakaava-arkkitehti	Annakaisa Haanpää (2022–)
	asemakaava-arkkitehti	Anna Hakamäki (2022–)
	asemakaava-arkkitehti	Anders Hedman (2022–)
	kaavatekninen koordinaattori	Marko Hoffren
Kadut ja puistot	kaavoitusinsinööri	Mikko Järvi
	liikenteen alueinsinööri	Teemu Vihervaara
	liikenneinsinööri	Pirjo Salo
	suunnitteluinsinööri	Elina Kettunen
	suunnitteluinsinööri	Marja Leppänen (2020)
	projektisuunnittelija	Seija Tulonen (2020)
	maisema-arkkitehti	Inka Lappalainen (2020)
Kaupunginmuseo	rakennustutkija	Susanna Paavola
Kiinteistöt ja tilat	asumisasioiden päällikkö	Tomi Henriksson
	lakimies	Paula Kovari (2020)
	lakimies	Heino Pitkänen (2021–)
	lakimies	Mirjam Ylinen (2021)

	hallintoasiantuntija	Katariina Nummi (2021)
Museopalvelut / taidemuseo	museon päällikkö	Pauliina Kaasalainen (2023)
	konservaattori	Liisi Hakala (2023)
	museoamanuessi	Pauliina Kähärä (2023)
	kuraattori	Maya Syrjälä (2023)
Rakennusvalvonta	lupapäällikkö	Ilkka Rekonen (2022)
	kaupunkikuva-arkkitehti	Matti Kärki
	lupa-arkkitehti	Timo Tamminen (2020)
	lupa-arkkitehti	Mikael Ström (2022–)
Yleiskaavoitus	maisema-arkkitehti	Elina Ekroos
	maisema-arkkitehti	Anni Vuorikari (2023)
Kiinteistö Oy Myyrinmäki	toimitusjohtaja	Mikko Vartiainen
T2H Helsinki Oy	toimitusjohtaja	Olli Tuominen
	projektipäällikkö	Ville Tirola
	hankekehittäjä	Juuso Puroila (2017–2020)
Leppänen Arkkitehdit Oy*	arkkitehti	Kari Leppänen
	arkkitehti	Jesse Poutanen (2022–)
	arkkitehti	Peter Butter (2017–2020)
	B.Arch.	Benita Leisso (2020)
	sisustusarkkitehti yo	Anna Lehtonen (2017)
Korjauspartnerit Oy*	rakennesuunnittelu	Jussi Eronen
	lvi-suunnittelu	Jukka Pesonen
	sähkösuunnittelu	Petri Hytönen
	automaatio	Juha Rainvuori
Optiplan Oy**	arkkitehti	Elli Maalismaa (2018)
	arkkitehti	Jouni Mäkinen (2018)
	arkkitehti	Juha Vihma (2018)
	kustannuslaskija	Joonas Ryytänen (2018)
Sitowice*	insinööri	Jani Kinnunen (2022)
	diplomi-insinööri	Anttoni Kananen (2022)

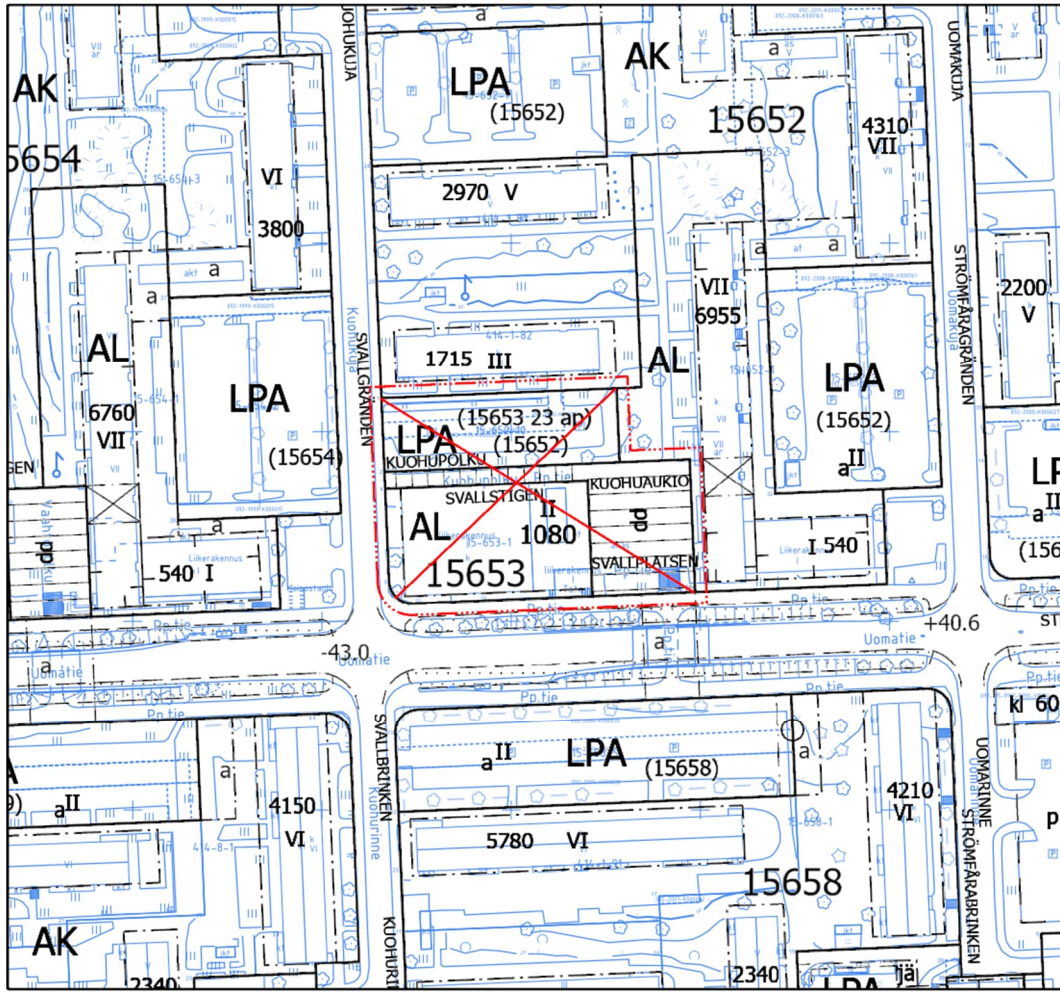
\*) T2H:n konsultti. \*\*) Kaupungin konsultti.

VANTAAN KAUPUNKI  
Länsi-Vantaan asemakaavoitus

Vantaa 21.3.2023

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti  
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

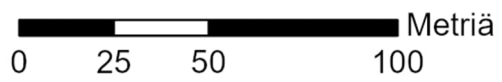
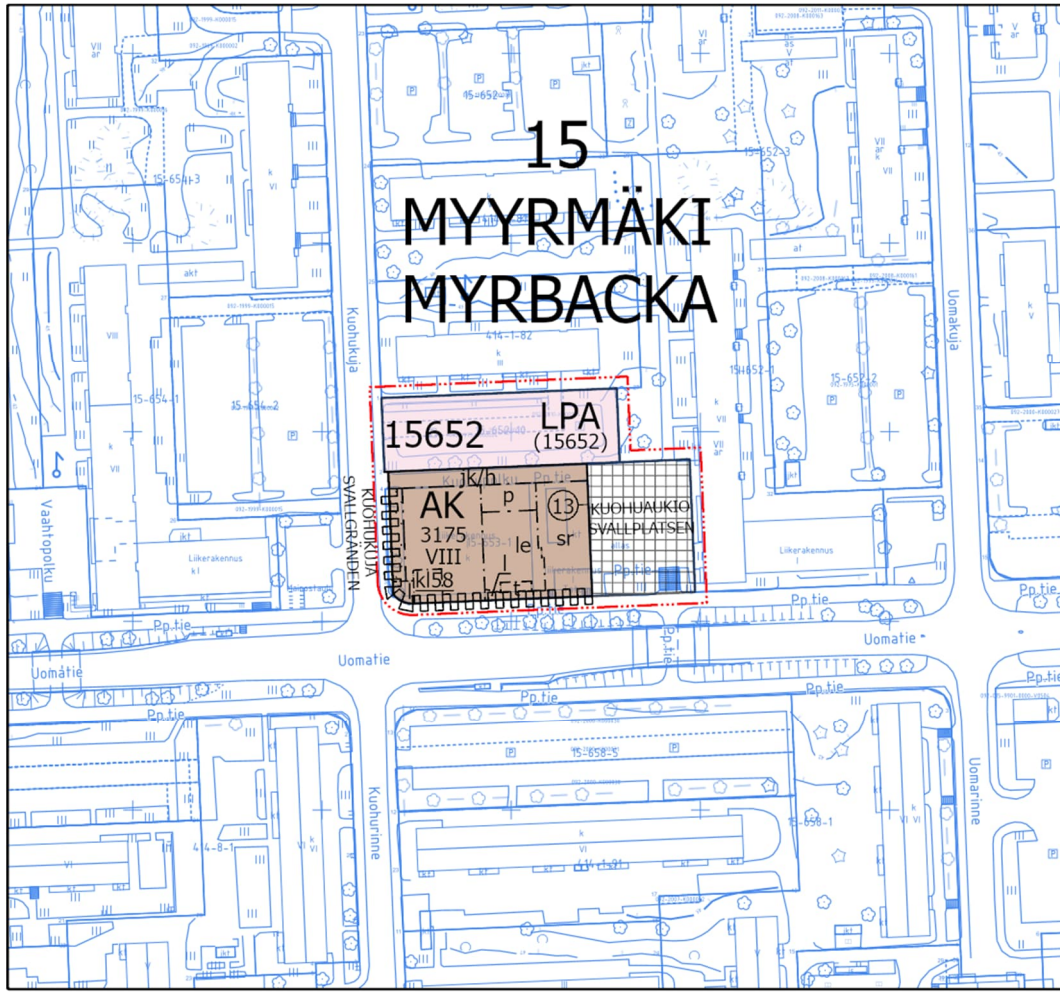
# Poistettavat merkinnät



0 25 50 100 Metriä



# Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002504

Päiväys

Datum

21.3.2023

Vantaan kaupunki

## KUOHUKUJA 1-3

Kaupunginosa 15, Myyrmäki

### Asemakaavan muutos

Osa korttelia 15652 sekä katu- ja torialuetta.

### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 15652.

1:2000



Vanda stad

## SVALLGRÄNDEN 1-3

Stadsdel 15, Myrbacka

### Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 15652 samt gatu- och torgområde.

### Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 15652.

1:2000

#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK

#### Asuinkerrostalojen korttelialue.

##### Rakennusoikeus

Suojeltu ostoskeskuksen itäosa on korjattava ja otettava käyttöön ennen tai viimeistään samaan aikaan kuin uudisrakennuksia otetaan käyttöön.

Liiketilän kerrosala on rakennettava.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asukas- ja yhteistiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 %. Kaavassa sallitut asumista palvelevien yhteistilojen ja muut lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- eikä polkupyöräpaikkoja eikä väestönsuojaa.

##### Arkkitehtuuri

Asuin- ja liikerakennuksen, pyöräkatoksen ja suojellun ostoskeskuksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen kokonaisuus.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja kestäviä.

Asuinrakennuksen pohjois- ja eteläjulkisivujen tulee olla pääosin tummaa punasävyistä poltettua ja paikalla muurattua tiiltä ja niissä tulee olla ikkunoita mustin karmein. Saumojen tulee olla tiilen sävyisiä.

Asuinrakennuksen itä- ja länsijulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla, jotka tulee lasittaa kirkkain lasein. Vain ensimmäisen kerroksen alaosassa voi käyttää opaalilasia. Parvekkeiden pielirakenteiden tulee olla pintakäsitteltyjä. Parvekesivuilla tulee käyttää aiheena säleikköjä. Parvekkeiden väliseinissä julkisivusäleikköjen kohdilla tulee käyttää väritehosteita.

Kulmahuoneistoista ja kulmaparvekkeilta tulee avautua näkymät kahteen suuntaan.

#### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

#### Kvartersområde för flervåningshus.

##### Byggrätt

Den skyddade östra delen av köpcentret ska repareras och tas i bruk innan eller senast samtidigt som den nya bebyggelsen tas i bruk.

Byggnadsrätt för affärsvåningsyta ska byggas.

Trapphusen ska ha dagljusintag. En del som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivseln och dagsljuset i trapphuset.

Utöver den i planen angivna byggrätten får boende- och gemensamma utrymmen byggas upp till högst 15 %. De tillåtna gemensamhetsutrymmena och övriga tilläggsbyggrätter i planen dimensionerar inte bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

##### Arkitektur

Bostads- och affärshuset, cykelskydd och det skyddade köpcentrumet ska bilda en helhet som håller hög kvalitet till arkitekturen.

Fasadmaterial ska vara högklassigt och hållbart.

Fasaderna i bostadshuset mot norr och söder ska huvudsakligen bestå av mörkt bränt och på platsen murad tegel i en röd nyans och ska ha fönster med svarta ramar. Fogarna ska ha samma färg som teglet.

Fasaderna i bostadshuset mot öster och väster ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger som ska inglasas med klart glas. Opalglas får endast användas i nedre delen av första våningen. Balkongerna och karmkonstruktionerna ska vara ytbehandlade. Spjälverk ska användas som motiv vid balkongräckena. Färg effekter ska användas på balkongernas mellanväggar vid spjälverken.

Lägenheterna i byggnadens hörn och hörnbalkongerna ska öppnas mot två riktningar.

Asuinrakennuksen liiketilan sisätilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä. Tila tulee varustaa toimisto-, ravintola- tai kahvilakäytön mahdollistavalla talotekniikalla. Liiketilassa tulee olla suuret näyteikkunat, jotka on jaettu osiin mustin karmein, ja ovi ulos, niin että liiketoiminta voi tarvittaessa laajentua ulkotilaan.

Uusissa liiketilan julkisivuissa tulee käyttää vanhaan ostoskeskukseen viittaavia aiheita: näyteikkunoissa ruutujakoja ja mustia kehyksiä.

Porrashuoneiden ja porraskäytävien tulee erottua muusta julkisivusta ja niitä tulee korostaa suurin ikkunapinnoin.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita. Julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Pyöräkatos on rakennettava Uomatietä vastaan ja se tulee kattaa kasvikatolla.

Ilmanvaihtokonehuone tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

#### Meluntorjunta

Ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tiemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike- ja työtiloissa vähintään 30 dB.

Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa.

Leikki- ja oleskelualue tulee suojata katumelulta pyöräkatoksella.

#### Piha

Piha-alueet tulee toteuttaa luonnonmukaisina ja kasvillisuudeltaan monilajisina alueina, joille istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, kukkivia pensaita, perennoja, varpuja ja kunntaa. Sisäpihalla tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Vanhan ostoskeskuksen liimapuupalkkeja tulee käyttää soveltuvin osin pihan rakenteissa.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9, mihin ei lasketa suojeltua ostoskeskusta.

Korttelin lounaiskulma tulee laatoittaa aukiomaiseksi tilaksi.

#### Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita, paitsi ajoyhteydellä, joka voi olla asfalttia.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 23, joista tontilla vähintään 4 ja viereisellä LPA-alueella vähintään 19.

Pysäköintipaikat tulee päällystää nurmikivetyksellä ja varustaa sähköautoille.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pyöräpaikka / 30 k-m<sup>2</sup>.

#### Autopaikkojen korttelialue.

Tontilla tulee olla vähintään 46 autopaikkaa, joista 27 tonttia 9 (Kuohukuja 5) varten ja vähintään 19 tonttia 13 (Kuohukuja 1) varten.

Pysäköintipaikat tulee nurmikivetyksellä. Vain ajotien ja liikuntaesteisten autopaikat saa asfaltoida.

Den fria höjden inomhus i affärslokalen i bostadshuset ska vara minst 4,0 meter. Utrymmet ska förses med husteknik som möjliggör kontor-, restaurang- eller kafébruk. Affärslokalen ska ha stora skyltfönster som är indelade i sektioner med svarta ramar, och dörren till utsidan, så att affärsverksamheten kan vid behov expandera utanför.

Fasaderna på nya affärsutrymmet ska ha motiv som hänvisar till det gamla köpcentret: rutfönstersindelningen och svarta ramar i synfönster.

Trapphusen och trappuppgångarna ska bilda en kontrast till den övriga fasaden och de ska framhåvas med stora fönsterytor.

Också de nedersta våningarna ska ha fönster. Fasader får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella rörliga fogar och elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

Cykelskyddet ska byggas mot Strömfåravägen och det ska täckas med växttak.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

#### Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och vägbuller  $\Delta L$  ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs- och arbetsutrymmen minst 30 dB.

Balkongerna och terrasserna ska inglasas.

Lek- och vistelseområdet ska skyddas mot gatubuller med cykelskydd.

#### Gårdsplan

Gårdsområdena ska förverkligas som ett område med naturlig och mångsidig växlighet, där det planteras olika slag av träd, blommande buskar, perenner, ris och kunnna som beaktar årstidernas växling. På innergården ska ta hänsyn till behoven hos brukare i olika åldrar.

Limträbalkarna från det gamla köpcentret ska användas i gårdens konstruktioner som tillämpligt.

Gröneffektivitetet ska vara minst 0,9, vilket inte inkluderar ett skyddat köpcentrum.

Kvarterets sydvästra hörn ska stenas med plattor såsom torgutrymme.

#### Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

Genomsläppliga beläggningar ska användas i området, förutom körförbindelsen som kan vara asfalt.

I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

#### Parkering

Minimiantalet bilplatser är 23, varav på tomten minst 4 och i angränsande LPA-området minst 19.

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering och vara utrustade för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser är 1 cykelplats / 30 m<sup>2</sup>-vy.

#### Kvartersområde för bilplatser.

På tomten ska vara minst 46 bilplatser, varav 27 för tomten 9 (Svallgränden 5) och minst 19 för tomten 13 (Svallgränden 1).

Parkeringsplatserna ska beläggas med gräsarmering. Endast körvägen och bilplatser för rörelsehinder får asfalteras.

LPA



LPA-alueen eteläpuoliselle rajalle ja korkoeron vaatiessa myös muille rajoille on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen maisemoitu tukimuri.

Katuvalaistuksen ja sen kaapelit saa sijoittaa tontin puolelle enintään 0,7 metrin kaistalle.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään, mikä voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Tontin niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeyttämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

En stadsbildsmässigt högklassig stödmur som anpassats till miljön ska byggas på LPA-områdets södra gräns och då höjdskillnaden kräver det också på övriga gränser.

Gatubelysning och dess kablar får placeras på sidan av tomten i en remsa som inte överstiger 0,7 meter.

Fördrojning av dagvatten ska ordnas i området innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet som kan organiseras oavsett tomtens gränser.

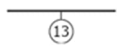
I de områden i tomten, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15  
MYYR

Kaupunginosan numero.

15652

Kaupunginosan nimi.

KUOHUKUJA

Korttelin numero.

3175

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

VIII

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

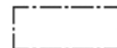
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



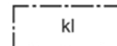
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

kl58

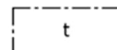
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



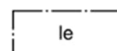
Rakennusala.



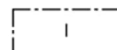
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liiketiloja.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talourakennuksen.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



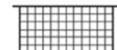
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.



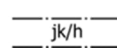
Istutettava alueen osa.



Katu.



Katuaukio/tori.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränser.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där affärslokaler får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

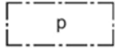
Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Del av område som skall planteras.

Gata.

Öppen plats/torg.

För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

**Pysäköimispaikka.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

(15652)

**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.****Suojeltava rakennus.**

Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos-, ja lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Ostoskeskusrakennuksesta suojellaan sen itäosa terassin tasoerojen kohdalle asti välikaide säilyttäen ja katoksen osalta välikäytävän valoaukkojen itälinjaan asti.

Rakennuksille tunnusomaisia yksityiskohtia ovat alkuperäiset mustat kehykset ja oranssit julkisivulevyt, joita tulee vaalia ja palauttaa korjaustöiden yhteydessä.

Katon tulee olla harmaa huopakatto.

Itäosan eteläpuolinen kioski tulee säilyttää liiketilana. Pohjoispuolisen kioskin saa muuttaa käyttötarkoitukseltaan talousrakennukseksi. Pohjoispuolinen kioskiosa ja uusi jätetila voidaan yhdistää yhtenäiseksi tilaksi.

**TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

**Parkeringsplats.****Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.****Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.****Byggnad som skall skyddas.**

En historiskt, byggnadshistoriskt, och med tanke av stadsbildens betydelsefull byggnad so inte får rivas. Sådana reparationer, förändringar och ytterligare byggnadsarbeten som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får inte utföras i byggnaden. Utlåtande av den lokala museimyndigheten ska inhämtas för reparation, ändring och ytterligare byggnadsåtgärder.

Den östra delen av köpcentrumbyggnaden ska skyddas upp till terrassens nivåskilnader, med bibehållande av mellanracket, och i fråga om skyddstaket upp till den östra linjen av takfönster i den mellanliggande korridoren.

Kännetecknande detaljer för byggnaderna är de ursprungliga svarta ramarna och orange fasadskivor som ska värdas och återlämnas i samband med reparationsarbetet.

Taket ska vara ett grå filltak.

Kiosken på södra sidan av den östra delen ska behållas som affärslokal. Kiosken på norra sidan får göras om till ekonomibyggnad. Kioskdelen på norra sidan och det nya avfallsrummet kan slås samman till en enda byggnad.

**TOMTINDELNING**

För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut  
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.  
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_.\_\_.20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_.\_\_.20\_\_

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.02.2023
Kaavan nimi	002504 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002504
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4029	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4029

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,4029	100,0	3233	0,80	0,0000	2153
A yhteensä	0,1833	45,5	3233	1,76	0,0209	2153
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2196	54,5	0		-0,0209	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4029</b>	<b>100,0</b>	<b>3233</b>	<b>0,80</b>	<b>0,0000</b>	<b>2153</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1833	45,5	3233	1,76	0,0209	2153
AK	0,1833	100,0	3233	1,76	0,1833	3233
AL	0,0000		0		-0,1624	-1080
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,2196	54,5	0		-0,0209	0
Kadut	0,0031	1,4	0		0,0031	0
Katuauk./torit	0,0952	43,4	0		0,0952	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,1192	0
LPA	0,1213	55,2	0		0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

