



Detaljplaneändring 002298 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 81 Korso/Korsohuset

VD/10894/10.02.04.01/2015
HP/TLA/VKA/LTO/SRU/ET/JB/EA

Planändringsområdet kommer att bilda den västra inkörsporten till Korso centrum. Det rivna Korsohuset och det sista egnahemshuset i Korso centrum på adressen Korsovägen 9 ersätts med bostadshus med IX våningar. Deras sammanlagda byggrätt är 6 700 m²-vy vilket innebär ca 170 invånare.

Detaljplaneändringen gäller delar av kvarteren 81106 och 81115 samt gatuområdet i stadsdel 81, Korso.

Ändringen gäller kvarteret 81108 och en del av kvarteret 81115 samt gatuområdet i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen gäller en del av kvarteret 81106.

Området ligger i den västra utkanten av Korso centrum, på ena sidan alldeles invid Räckhalsbäcken, på andra sidan mellan Korsovägen och Korsostigen.

Den som ansöker om detaljplan

Detaljplaneändringen har ansökts av Ritva Kattainen samt Eero och Juhani Helosvuori (Lujatalo / Tero Saanisto som ombud) i egenskap av ägare till huvudparten av kvarteret 81108. Vanda stad har ansökt om planändring i Fiskgjusstogens gatuområde samt för delar av kvarteren 81108 och 81115.

Markägare

Staden äger Fiskgjusstogens gatuområde, tomt 3 i kvarteret 81115 och en liten del av kvarteret 81108.

Deltagare i beredningen av planen

Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy och Arkkitehdit Q4 Oy medverkat som Lujatalos konsulter vid beredningen av planförslaget.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet område för centrumfunktioner och närrekreationsområde.

Detaljplaneändringen

En planerings- och tomtöverlåtelseävling för Korso centrum ordnades år 2014. På grundval av tävlingen fick Lujatalo i uppdrag att bygga på Korsohusets tomt. Efter tävlingen har planen samordnats med den andra vinnarens, YIT:s plan.

Enligt detaljplaneändringen får man i området bygga 6 700 m²-vy flervåningshus med IX våningar. Byggrätten ökar från ca 2 600 m²-vy till 6 700 m²-vy.

Korsohusets tomt består också i den nuvarande detaljplanen helt av kvartersområde för flervåningshus, byggrätten är dock betydligt mindre än den som nu planerats. På "Helosvuoris" tomt får man enligt den gällande planen bygga ett bostads- och servicehus för äldre eller ett bostadshus för äldre. I den nuvarande planen ligger på östra sidan av "Helosvuoris" tomt Fiskgjusstogens gatuområde för gång- och cykeltrafik, som nu ansluts till den nya bostadstomten.

Förfarande för deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 8.9.2016.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Tre åsikter lämnades in. I dem uttryckte man sin oro över parkeringssituationen i Korso överlag och särskilt byggarbetarnas parkering under byggandet av dessa nya hus.

Stadens markpolitiska riktlinjer

Detaljplanarbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012, som kompletterats och justerats FGE 22.9.2014).



Planarbetet riktas till viss del på mark som ägs av Vanda stad och som medför ny bostadsvåringsyta (6 700 m²-vy, drygt 100 bostäder).

Avtal

Detaljplaneändringen omfattas av ett verkställighetsavtal. Avtalet undertecknades 3.4.2017.

Stadsplaneringsnämnden 21.11.2016 § 12

Tf. stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) förslaget till detaljplaneändring nr 002298 och förslaget till tomtindelning, 81 Korso/Korsohuset, som daterats 21.11.2016, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden,
- c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Lujatalo Oy / Tero Saanisto betalar hälften av ändringskostnaderna enligt avgiftsklassen (9000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 euro), sammanlagt 9930 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 28.11.2016 § 25

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Styrelsen beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002298 och förslaget till tomtindelning, 81 Korso/Korsohuset, som daterats 21.11.2016, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och
- c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Lujatalo Oy / Tero Saanisto betalar hälften av ändringskostnaderna enligt avgiftsklassen (9 000 euro), plus en extraavgift för utarbetande av tomtindelningen (930 euro), sammanlagt 9 930 euro.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 14.12.2016–12.1.2017 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsstyrelsen beslutade 28.11.2016 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och fyra lämnades in.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandena och andra orsaker som framkommit under arbetet har mindre justeringar utförts i planförslaget. På Korsovägen finns en trappa för fotgängare vid kvarteret 81115. Allt eftersom planeringen avancerat har man kommit fram till att den inte ännu i detta skede rivs och ersätts med en ramp. Orsaken är att trappan utgör en del av gatans stödkonstruktion. Av denna anledning utvidgas Korsovägens gatuområde en aning så att trappan ryms i gatuområdet. På motsvarande sätt minskar området något för nuvarande tomt tre i kvarteret 81115 och tomtens nummer ändras till fyra. På grundval av utlåtandena utökas le-beteckningens omfattning något. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsnämnden 13.3.2017 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

- a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,



- b) förslaget till detaljplaneändring nr 002298 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 81 Korso / Korsohuset, som daterats 13.3.2017, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsstyrelsen 10.4.2017 § 19

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Styrelsen beslutar att

- a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna, och
b) föra förslaget till detaljplaneändring 002298 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 81 Korso / Korsohuset, som daterats 13.3.2017, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 24.4.2017 § 6

Stadsstyrelsens förslag:

Fullmäktige beslutar godkänna det 13.3.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002298 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 81 Korso / Korsohuset.

Behandling:

Efter publiceringen av stadsfullmäktiges föredragningslista har en teknisk justering utförts i plankartan, varför beskrivningen av detaljplaneändringen inte har justerats. Den uppdaterade planbeskrivningen ingår i protokollet som bilaga.

Beslut:

Fullmäktige beslutade godkänna det 24.4.2017 daterade förslaget till detaljplaneändring 002298 och förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 81 Korso / Korsohuset.

Bilaga:

- Beskrivning av detaljplaneändringen 24.4.2017
- Utlåtanden och genmälen 13.3.2017 / 002298
- Markanvändningsavtal / avtal om byggande av kommunal teknik i Korso / Aimo Helosvuoris dödsbo, Irja Helosvuoris dödsbo och Lujatalo Oy/ detaljplaneändring nr 002298, 3.4.2017

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:

områdesarkitekt Vesa Karisalo, tfn 8392 2684, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)
detaljplanerare Lassi Tolkki, tfn 8392 2678, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)