



Asemakaavamuutos 002144 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos / 81 Korso / Korson torni

KA/3884/10.02.04.01/2011
HP/TLA/VKA/LTO/SRU/JB

Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun perusteella (kh 22.9.2014) kortteli 81101 myydään Lujatalolle. Paikalle on tarkoitus rakentaa XVI-kerroksinen tornitalo, johon tulisi 7 000 k-m² asuntoja. Pysäköinti sijoittuisi pääosin nykyiseen pysäköintitaloon Urpiaistentien toiselle puolelle.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 81101 ja 81117 sekä katu- ja liikennealuetta, kaupunginosassa 81, Korso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteliä 81101, osaa kortteliä 81102 sekä katu- ja liikennealuetta.

Tonttijako koskee osaa kortteliä 81101

Tonttijaon muutos koskee kortteliä 81117 ja osaa kortteliä 81101.

Alue sijaitsee Korson keskustassa Urpiaistentien molemmin puolin.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 17.8.2011.

Maanomistus

Alue on pääosin Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy Lujatalo Oy:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Nykyisin alueella on sosiaalitoimen käytössä oleva kaksikerroksinen rakennus ja pysäköintitalo. Nykyisessä asemakaavassa alueella on toimistorakennusoikeutta 1 200 k-m². Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 7 000 k-m² ja kerroksia XVI. Uuden tornitalon pysäköinti sijoittuisi pääosin olemassa olevaan pysäköintitaloon Urpiaistentien toisella puolella. Siellä on rakennettuna 312 autopaikkaa, joista n. 50 tulisi tornitalon käyttöön.

Merikotkankujan varteen sijoittuu LP-alue nykyistä pienempänä. Pysäköintitalon eteläpuolinen kevyen liikenteen väylä asemakaavoitetaan nimellä Kiljukotkanpolku.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin seitsemän kpl. Niissä kiinnitettiin huomiota mm. pysäköintipaikkojen riittävyyteen Lumo-talon tapahtumien aikaan sekä liityntäpysäköintiin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (7 000 k-m², n. 120 asuntoa).

Sopimus



Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta. Esisopimus kiinteistökaupasta allekirjoitettiin 16.3.2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.9.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002144 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korson torni ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 21.10.-19.11.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.9.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 6 ja saatiin 4 kappaletta. Lausuntojen johdosta ei asemakaavaan tehty muutoksia. Lausunnot ja vastineet ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Työn aikana esille tulleista syistä on tehty vähäisiä tarkistuksia LP-alueen ja AK-alueen väliseen rajaukseen ja rakennusalan rajaan. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Esisopimus kiinteistökaupasta on erillisenä asiana lautakunnan listalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään edellä esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.1.2016 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002144 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korson torni.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 21.3.2016 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä edellä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.1.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002144 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korson torni.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 18.4.2016 § 33

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 18.1.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002144 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korson torni.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.1.2016
- Lausunnot ja vastineet 18.1.2016 / Asemakaavamuutos 002144
- Esisopimus määräalojen luovutuksesta korttelista 81101 / asemakaavan muutos nro 002144, Korson Torni / Lujatalo Oy, 16.3.2016

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi