



Asemakaavan muutos 002298 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 81 Korso / Korsotalo

VD/10894/10.02.04.01/2015
HW/TLA/VKA/LTO/SRU/ET/JB

Kaavamuuotosalue tulee muodostamaan Korson keskustan läntisen sisääntuloportin. Purettu Korsotalo ja Korsontie 9:ssä sijaitseva Korson keskustan viimeinen omakotitalo korvataan IX-kerroksisilla asuintaloilla. Niiden yhteinen rakennusoikeus on 6 700 k-m², mikä tarkoittaa noin 170 asukasta.

Asemakaavamuutos koskee osia kortteleista 81106 ja 81115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 81, Korso.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 81108 ja osaa korttelista 81115 sekä katualuetta.

Tonttijako koskee osaa korttelista 81106.

Alue sijaitsee Korson keskustan länsireunalla, toisaalta aivan Rekolanojan partaalla, toisaalta Korsontien ja Korsonpolun välissä.

Kaavan hakija

Asemakaavamuutosta ovat hakeneet Ritva Kattainen sekä Eero ja Juhani Helosvuori (asiamiehenä Lujatalo / Tero Saanisto) korttelin 81108 pääosan omistajina. Vantaan kaupunki on hakenut kaavamuutosta Kalasääskenselän katualueelle sekä osiin kortteleista 81108 ja 81115.

Maanomistus

Kaupunki omistaa Kalasääskenselän katualueen, korttelin 81115 tontin 3 ja pienen osan korttelista 81108.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy ja Arkkitehdit Q4 Oy Lujatalon konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Keskustatoimintojen aluetta ja Lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu pidettiin vuonna 2014. Sen perusteella Lujatalo sai Korsotalon tontin rakennettavakseen. Kilpailun jälkeen suunnitelma on sovitettu yhteen toisen voittajan, YIT:n suunnitelman kanssa.

Asemakaavamuutoksen mukaan alueelle saa rakentaa 6 700 k-m² IX-kerroksisia asuinkerrostaloja. Rakennusoikeus nousee n. 2 600 k-m²:stä 6 700 k-m²:iin.

Korsotalon tontti on nykyisessäkin asemakaavassa kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta, rakennusoikeus on kuitenkin selvästi pienempi kuin nyt suunniteltu. "Helosvuoren" tontille saa voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa vanhusten asuin- ja palvelutalon tai vanhusten asuintalon. "Helosvuoren" tontin itäpuolella on nykykaavassa Kalasääskenselän kevyen liikenteen katualue, joka nyt liitetään uuteen asuintonttiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 8.9.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Niissä oltiin mm. huolissaan Korson pysäköintitilanteesta yleisesti ja erityisesti rakennusmiesten pysäköinnistä näiden uusien talojen rakentamisen aikana.

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 (6 700 k-m², runsaat 100 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 3.4.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso / Korsotalo,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Lujatalo Oy / Tero Saanisto maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutostalustuksista (9000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus, 81 Korso / Korsotalo,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Lujatalo Oy / Tero Saanisto maksaa puolet maksuluokan mukaisista muutostalustuksista (9 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa), yhteensä 9 930 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016–12.1.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta sekä muista työn aikana esille tulleista syistä on tehty vähäisiä tarkistuksia kaavaehdotukseen. Korsontielleä on jalankulkijoille portaat korttelin 81115 kohdalla. Suunnittelun edetessä on päädytty siihen, että niitä ei vielä tässä vaiheessa pureta ja korvata luiskalla. Syynä on se, että portaat ovat osana kadun tukirakennetta. Tästä syystä Korsontien katualuetta hieman suurennetaan siten, että portaat mahtuvat katualueelle. Vastaavasti korttelin 81115 nykyisen tontin 3 alue vähän pienenee ja tontin numero muuttuu 4:ksi. Lausuntojen perusteella le -merkinnän laajuutta hieman laajennetaan.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleskissa ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korsotalo.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.4.2017 § 19**Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs.:n esitys:**

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.3.2017 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002298 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Korsotalo.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 13.3.2017
- Lausunnot ja vastineet 13.3.2017 / 002298

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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