



Asemakaavan muutos 002500 ja tonttijaon muutos, 81 Korso / Maakotkantie 6

VD/10178/10.02.04.00/2021

TeA/TLA/ILA/MJA/MAI/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asuntojen ja kivijalkakerroksen liiketilojen rakentaminen purettavan liikekeskuksen paikalle. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Hanke uudistaa ja elävöittää Korson keskusta-alueita. Kokonaisratkaisu muodostaa Maakotkantien varteen viihtyisää ja elävää kaupunkitilaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 81111 sekä katu- ja torialueita, kaupunginosassa 81, Korso.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 81111, kaupunginosassa 81, Korso.

Alue sijaitsee Korson keskustassa osoitteissa Maakotkantie 6 ja Maakotkanpolku 2.

Hakija

Kiinteistö Oy Korsonpuomi.

Maanomistus

Kaavamuuotosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Pajala Yhtiöt Oy ja Arkkitehtitoimisto Kanttia2 heidän konsulttinaan.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty keskustatoimintojen alueeksi C.

Uudessa kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle.

Asemakaavamuutos

Asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavassa osoitetaan kaksi rakennusta, joissa rakennusten sallittu kerroskorkeus vaihtelee viiden ja kahdeksan välillä. Suurin sallittu kerroskorkeus on kahdeksan. Kaava mahdollistaa asumiselle 9 000 k-m² ja liiketiloille 1 600 k-m². Tehokkuusluvaksi AK-korttelialueella muodostuu e=1,89. Alueelle muodostuu noin 150 asuntoa. Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja elävän kivijalkakerroksen muodostumiseen. Kaavassa ohjataan uusiutuvan energian käyttöön ja määrätään vihertehokkuudesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.2.2022.



Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Kaavamuutosta esiteltiin 24.3.2022 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 9000 k-m², n. 150 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.8.2022 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.8.2022 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.8.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002500 sekä tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 21 100 €.

Käsittely:



Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjäävinä kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkasen paikan asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi otti varajäsen Susanna Kaiju.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
"Kaupunginhallitus edellyttää, että kaupunki auttaa kaava-alueella toimivia yrittäjiä löytämään toiminnalleen korvaavia tiloja Korson alueelta"

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.8.2022
- Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411,
asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi