



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

Kaavamuutosalue 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.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Korsonpuomi ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä 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 muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä 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 muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä 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"

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 31.8.2022 – 29.9.2022. Tänä aikana jätettiin 10 muistutusta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot liitetiedostona.

Yksityishenkilöt muistuttivat mm., että kuntosalia ei ole huomioitu suunnitelmissa, liikuntapalveluita ei ole huomioitu Korson keskustan kehityksessä, asiakasautopaikkoja on kaavassa osoitettu liian vähän, Korson ympäristön parantaminen olisi aloitettava alueen epäsiisteimmistä rakennuksista ja että alueen yrittäjille on tarjottava heille sopivaa liiketilaa

Vastineena muistutuksiin esitetään, että asemakaavamuutoksessa 002500 Maakotkantie 6 on esitetyn asumisen lisäksi edellytetty koko maantasokerros, yhteensä 1600 kem2 liiketiloiksi. Yhteensä 1600 kem2 suuruinen liiketilavaatimus on esitetty kaavassa alleviivattuna, ehdottomana kaavamääräyksenä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle on kaavassa annettu määräys: "Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m". Lisäksi kaavamääräyksen mukaan "Kivijalkakerroksen liiketilat tulee olla selkeitä ja niitä on voitava yhdistää ja jakaa". Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kellarin tilojen käyttö liiketilana. Kellarin tilat voidaan yhdistää kivijalkakerroksen tiloihin vaaditun 1600 k-m2 liiketiloille tarkoitetun kerrosalan lisäksi. Kaavamääräyksissä ei rajoiteta liiketilojen toiminnan muotoa, vaan niillä pyritään mahdollistamaan monenlainen toiminta ja tilatarpeet, myös kuntosalitoiminta.

Kaupungin tiedon mukaan kuntosalitoimija, johon muistutuksissa viitataan, ja maanomistajan edustajat ovat neuvotelleet sopivista uusista tiloista. Kaupungilla ei kuitenkaan ole mahdollisuutta olla osapuolena yksityisten välisissä neuvotteluissa ja näin vaikuttaa heidän mahdollisesti keskenään solmimiin sopimuksiin.

Kaavamuutoksessa on noudatettu *Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta* (14.5.2018, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2018)

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.8.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kappaletta.

Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon. Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon.

ELY esittää, että tutkittaisiin tilanne, jossa pysäköintiratkaisu toisi melusuojaan asuinrakentamiselle. ELY:n tulkin mukaan meluselvitys esittää julkisivulla enemmillään 66dB:n keskiäänitason. Melumääräys ei vastaa sitä, mikä ns. läpitalon huoneistoja koskevan kaavamääräyksen tarkoituksena on ollut ja



massoittelua on tarkistettava eteläosassa siten, että rakennuksille muodostuu melulta suojattuja julkisivuja.

Vastineena todetaan, että kaavaratkaisu, jossa rakentaminen sijoittuu kadunvarteen, mahdollistaa tavoitellun keskustaympäristön. Meluselvityksen mukaan rakennusten Maakotkantien puoleisille julkisivuille valitussa kaavaratkaisussa kohdistuu enimmillään 65 dB:n keskiäänitaso. Tilanne on esitetty meluselvityksen liitteessä 3.1. Melumääräys varmistaa asumisen terveellisyyden yhdessä muiden kaavaehdotuksen määräysten kanssa. Kaavamääräysten mukaisesti toteutetut asunnot voidaan yöaikaan tuulettaa tai viilentää niin, ettei liikennemelusta aiheudu tuuletuksen aikaista unen häiriintymistä tai siihen liittyvää terveyshaittaa. Asumisen terveellisyys on siten varmistettu myös pitkien hellejaksojen aikana.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakartassa on tehty teknisiä tarkistuksia.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002500 ja tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 34

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002500 ja tonttijaon muutosehdotus, 81 Korso / Maakotkantie 6.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022
- Asemakaavamuutoksen melu- ja tärinäselvitys 6.6.2022



- Muistutukset ja vastineet 25.10.2022
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

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)