



081700 Korson keskustan kaavarunko, 81. Korso, 83. Metsola / SP

VD/13726/10.02.04.00/2022

SP/MJA/MAI/LLÖ/VIK/SSO

Korson keskustan kaavarunko tarkastelee Korson keskustan kehitystä noin vuoteen 2050 saakka. Se ohjaa alueen kasvua noin 100 000 kem² asuinrakentamiseen eli 2 000 uuteen asukkaaseen asti. Keskusta-alueen tiivistäminen toisi alueelle uusia työpaikkoja ja palveluita. Uusi rakentaminen osoitetaan etenkin radan varren vajaakäyttöisille tai rakentamattomille alueille sekä keskustan länsipuolelle. Oleva viheralue- ja kävelyverkosto säilytetään ja sitä vahvistetaan.

Kaavarunko koskee osia Korson suuralueen kaupunginosista 81 Korso ja 83 Metsola. Kaavarungon aluerajaus vastaa pääpiirteissään yleiskaava 2020:n mukaista keskustatoimintojen aluetta (C).

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan noin 58 hehtaaria. Se kattaa kävelen saavutettavia kortteleita Korson aseman ympäristössä. Kaavarunkoalue rajautuu lännessä Ankkapuistoon, etelässä Kulomäentiehen ja idässä Otavantiehen. Pohjoisessa kaavarunkoalue päättyy Toyotan tehdasalueeseen ja radan varren teollisiin kortteleihin.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Tengbom Oy konsulttina sekä Sitowise Oy ja Realidea Oy alikonsultteina.

Tavoitteet työlle

Kaavarungon tavoitteena on luoda Korson keskustasta tiivis, kylämäinen, viihtyisä, vihreä, käveltävä ja kestävästi saavutettava sekä ihmisen mittakaavainen alue sekä osoittaa täydennysrakentamisen mahdollisuudet sekä esittää suuntaviivat ydinkeskustan kehittämiseksi. Kaavarunkotyön tavoitteena on myös viestiä alueen tulevasta kehityksestä ja siten innostaa toimijoita alueen kehittämiseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.12.2022.

Kaavarungon vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Lisäksi kaupunki laati Korso keskusta- aluetta ja sen ympäristöä koskien kaikille avoimen verkkopohjaisen kyselyn, joka oli avoinna 7.12.2022-13.1.2023 välisenä aikana. Kyselyyn saatiin valmiiksi merkittyjä vastauksia noin 450 kappaletta sekä keskeneräiseksi jääneitä vastauksia noin 600 kappaletta.

Kaavarunkoa työstettiin asukasillassa Korson nuorisotilassa 2.3.2023 (noin 20 osallistujaa) sekä Vantaan kaupungin elinkeinopalveluiden järjestämällä yritysfoorumilla Lumossa 1.3.2023 (noin 55 osallistujaa).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaavarungon sisältö

Korson keskustan kaavarunko -luonnoksen aineisto on koottu kokonaisuudessaan yhteen raporttiedostoon, joka käsittää lähtötiedot, prosessin ja skenaarioiden esittelyn sekä itse kaavarungon. Kaavarunkoluonnos (kappaleet 5 ja 6) esitetään kokonaisuutena sekä tarkemmin neljän temaattisen kokonaisuuden avulla: 1. rakentaminen (tehokkuus, rakennettu kulttuuriympäristö ja alustava



täydennysrakentamissuunnitelma), 2. maisema ja viherympäristö, 3. liikenne, 4. palvelut. Lisäksi työssä on arvioitu muun muassa ilmastovaikutuksia. Keskeisiä asiakokonaisuuksia kunkin teeman osalta ovat:

1. Rakentaminen

Tehokkuus: Kaavarunko ohjaa täydennysrakentamista suuripiirteisesti, antamalla tavoiteltavalle tehokkuudelle tavoitehaarukan. Lisäksi kaavarunkoon on erikseen merkitty täydentyviä asuinkortteleita, joilla täydennysrakentamispotentiaali on erityisen suurta.

Keskustan liikekorttelit: Kaavarungon ytimessä ovat radan länsipuolen liikekorttelit, joiden nykyinen rakentaminen esitetään kaavarungossa korvattaviksi tehokkailla hybridikortteleilla, joihin sijoittuisi sekä asumista että uusia palveluja tarjoavia liiketiloja. Kaavarunkoon sisältyy näiden keskustakortteleiden ympäristöä käsittelevä julkisen ulkotilan ideasuunnitelma (kappale 6.1).

Täydennysrakentaminen ja teollisuuskortteleiden muutos asuinkäyttöön: Kaavarunko ohjaa nykyisten teollisuuskortteleiden muuttamista asuin- ja liikekäyttöön. Toyotan teollisuusalueesta osa on merkitty sekoittuneeksi asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Radan toisella puolella Urpiaistentien linjausta on esitetty siirrettäväksi radan viereen, jolloin nykyisille rakentamattomille ja teollisuuskäyttöisille tonteille on mahdollista sijoittaa suurempi asuinkortteli. Terveyskeskuksen eteläpuolisten asuinkortteleiden rakentamiseksi on vireillä erillinen asemakaavamuutos.

2. Maisema ja viherympäristö

Kaavarunko sisältää suosituksia viheralue- ja yhteysverkoston kehittämiseksi kokonaisuutena. Kaavarungossa esitetään lisää taskupuistoja, katupuita ja vettä läpäisevää materiaalia lisääntyvien hulevesien hallitsemiseksi, alueellisten viheryhteyksien vahvistamiseksi sekä viihtyisyyden ja miellyttävän pienilmaston aikaansaamiseksi. Nykyiset viheralueet on esitetty säilytettäväksi. Uusiin ja tiivistyviin asuinkortteleihin on esitetty säilyviä ja uusia korttelipuistoja.

3. Liikenne

Keskustan laajenevat kävelyalueet: Keskustaan ehdotetaan kävelyreittien ja aukoiden sarjaa, joka lähtee Maakotkantieltä, alittaa radan ja jatkuu radan itäpuolella Kulomäentielle. Maakotkantien läpiajo esitetään katkaistavaksi Korsontien kohdalla, joka mahdollistaisi viihtyisän kauppakadun Korson keskustaan.

Linja-autoliikenteen terminaali: Radan länsipuolisten liikekortteleiden yhteyteen on osoitettu vaihtoehtoja joukkoliikenteen terminaalin sijoittumiseksi jatkosuunnittelun avuksi.

4. Palvelut

Kaupalliset korttelit on esitetty sijoittuvaksi pääasiassa kehittyvälle keskusta-alueelle, jossa nykyisten ja tulevien palveluiden toimintaedellytyksiä pyritään parantamaan. Keskeisessä roolissa ovat päivittäisasiointi ja alueen luonnolliset jalankulkuvirrat. Uutta liike- ja työpaikkarakentamista kaavarunkoalueelle on esitetty noin 12 000 kem².

Kaupunkiympäristölautakunta 19.9.2023 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 19.9.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 081700, 81 Korso, 83 Metsola / Korson keskustan kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 9**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 19.9.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 081700, 81 Korso, 83 Metsola / Korson keskustan kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Soili Haverinen ja varajäsen Jukka Nevala poistuivat yhteisöjääviiden vuoksi kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Lautakunta näkee tärkeänä asettaa Korson kaavarunko nähtäville, jotta voidaan varmistaa jokaisen eri tahon mielipiteen kuuleminen kaavaprosessin tässä vaiheessa. On myös hyvä, että toimiala tarkastelee vielä eri vaihtoehtoja jo tähän mennessä esitettyjen ratkaisujen korvaamiseksi, kuultujen mielipiteiden pohjalta. Lautakunta näkee myös järkevänä pyrkiä edistämään kaavaratkaisuja, jotka mahdollistavat Korson keskustan kehittymisen lähivuosina. Tällöin kaavarungossakin esitettyjen ratkaisujen tulisi olla kunnianhimoisia, mutta ennen kaikkea toteuttamiskelpoisia lähivuosina. Selvitetään parkkitalon lisäksi maanalaista pysäköintiä ja suuremman kaupan tai kauppakesittymän saamista keskusta-alueelle. Bussiterminaalin sijainnin tulee nivoutua kaupunkirakenteeseen sekä edistää käveltävää keskustaa ja kaupallisia palveluita.”

Kaupunginhallitus 13.11.2023 § 17**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 19.9.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 081700, 81 Korso, 83 Metsola / Korson keskustan kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Korson keskustan kaavarunko 081700 on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 29.11.2023 – 4.1.2024 ja siitä on pyydetty 16 lausuntoa. Määräaikaan mennessä saatiin 6 mielipidettä ja 8 lausuntoa.

Mielipidet

Mielipiteissä kommentoitiin yksittäisen tontin pysäköinnin järjestelystä, Maakotkantien läpiajoliikenteestä, hypermarketin paikasta, viidennen raiteen huomioinnista, terveysaseman kohtalosta sekä ydinkeskustan asuntorakentamisen tehokkuudesta, liiketilojen tarpeesta ja pysäköinnin sekä bussiterminaalin sijainnista.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 13.11.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.

Vantaan seurakuntayhtymä halua olla mukana Korson keskustan kehityksessä.

Vantaan kaupunginmuseo halua, että arvokkaiksi todetut kohteet otetaan huomioon.

Vantaan energia halua, että maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit otetaan huomioon.

Uudenmaan liitto ei lausuttava.

ELY toivoisi että melu-, värinä- ja pienhiukkashaita olisi tarkastettu. Pitää positiivisena kaupallisten toimintojen mahdollistamista kävelykehän varteen. Tulee varmistaa tilaa kaupallisille toiminoille väestönkasvu nähden.

Tukes ei lausuttava.

HSY kertoo, että täydennysrakentaminen ei vaadi suuria toimenpiteitä verkoston suhteen.

HSL sanoo, että toimivin bussiterminaali rakentuu molemmin puolin Urpiaisentietä ja samana pitäisi tarkastella keinoja henkilöautoliikenteen vähentämiseksi terminaali-alueella.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehdyt tarkistukset:

Kaavarunkokartassa on laajennettu keskustatoimintojen korttelialuetta koskemaan osaa kirkon tontista. "Asemakaavassa suojeltu rakennus" ja "arvotettu rakennus" -merkinnät on lisätty kaavarunkokartalle.

Kaavarunon raportissa kohdassa "2.5. Kulttuuriympäristö" teksti ja kuva on päivitetty vastaamaan Vantaan kaupunginmuseon huomautuksia. Samasta syystä kohdassa "5.6. Rakennettu kulttuuriympäristö" kuva on päivitetty. Asuntosäätiön kommentin johdosta kohtaan "6 – Liikenne" on lisätty seuraava lause: "Pysäköintijärjestelyjen uudistuksia tarkastellaan tulevien kaavamuuotosten yhteydessä"

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

Kaupunkiympäristölautakunta 3.9.2024 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) hyväksytään 3.9.2024 päivätty 081700 Korson keskustan kaavarunko, 81. Korso, 83. Metsola, noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

”Korson keskustan uudistamistyöt on jo aloitettu vanhan purkamisella. Uutta rakentamista ei vielä ole luvassa kaavatyön keskeneräisyyden ja huonon rakentamissuhdanteen vuoksi. Kaupungin on priorisoitava Korson keskustan rakentaminen ja pyrittävä siihen, että hankkeet lähtevät liikkeelle mahdollisimman pian. Odotusaikana kaupungin tulisi ideoida yhdessä asukkaiden kanssa väliaikaisia ratkaisuja purettujen tonttien hyödyntämiseksi ja keskustan viihtyisyyden parantamiseksi. Korson uutta keskustaa rakennettaessa tarkastellaan myös mahdollisuutta myöntää tilapäisiä käyttötarkoituksen muutoksia käyttämättömille tiloille.”

Merkittiin, että kokoomuksen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalainen lautakuntaryhmä ja Liike Nytin lautakuntaryhmä yhtyivät:

”Esitämme jatkosuunnitelmissa huomioitavan seuraavat näkökulmat:

- Keskustan länsipuolella olevat kolme merkintää muutettava jatkosuunnitelmissa (vanha apteekin talo, Osuuspankin talo ja liikerakennus os. Korsontie 7). Kerroksellisuutta löytyy esim. seurakunnan liikerakennus.
- Maakotkantien läpiajo tulee sallia. Kaavarungossa hahmoteltu kävelykeskustan laajuus on ylioptimistinen.
- Kirkon saattoliikenne tulee varmistaa.
- Länsipuolen vanhaan keskustaan sijoitettu bussiterminaali tulee sijoittaa ison S-Marketin pohjoispuolelle pysäköintilaitoksen paikalle. Pysäköintilaitos keskustaan bussiterminaalin tilalle. Pysäköinti lähelle asukkaita ja liiketilojen asiakkaita.”

Liitteet:

- Korson keskustan kaavarunko raportti 3.9.2024
- Koonti mielipiteistä ja vastineet 3.9.2024
- Koonti lausunnoista ja vastineet 3.9.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

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)