



Suunnitteluvarauksen antaminen Korson keskustaan liikekeskusta varten / Realidea Oy, Kesko Oyj ja Tokmanni Oy

VD/1945/10.00.02.00/2026

AK/Ako/JK

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Korson keskustassa liikerakennusta varten Realidea Oy:lle, Kesko Oyj:lle ja Tokmanni Oy:lle.

Taustaa

Realidea Oy yhdessä Kesko Oyj:n ja Tokmanni Oy:n kanssa on pyytänyt 10.3.2026 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varaamaan kaupungin omistamat korttelit 81104, 81107, LP-alueen sekä kaupungin omistaman osan korttelista 81106 sekä mainittuihin rajautuvat kaupungin omistamat osat Maakotkantiestä, Korsonpolusta ja Korson aukiosta liikerakennusta varten. Hakijat pyytävät suunnitteluvarausta vuoden 2028 loppuun saakka. Suunnitteluvarausalue on osoitettu karttaliitteessä 1.

Varattava alue

Alue sijoittuu Korson ydinkeskustaan, Korsontien pohjoispuolelle ja Urpiaistentien länsipuolelle rajautuen pohjoisessa yksityisessä omistuksessa olevaan kortteliin 81103 ja lännessä yksityisessä omistuksessa olevaan liikerakennuksen tonttiin. Varattava alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 osoitettu kaupunkikeskustan alueeksi (C) ja se sijoittuu lisäksi kestävän kasvun vyöhykkeelle. Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä yleisiä katualueita. Alueella on rakennusoikeutta yhteensä 3 450 k-m². Alueen pinta-ala on noin 8 700 m².

Hakijoiden tavoitteita

Hakijoiden tavoitteena on suunnitella, kaavoittaa ja toteuttaa hanke yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa. Hakijat selvittävät hankkeen toteuttamisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia sekä tutkivat lopullista mitoituksellista laajuutta prosessin aikana, jotta hanke tukisi Korson alueen kehittymistä aktiivisena ja vetovoimaisena kaupunkikeskuksena. Liiketilojen (1–2 krs) tarvitsema alustava rakennusoikeus on n. 13 000 kem² ja mahdollisten muiden toimitilojen (3–5 krs) alustava rakennusoikeus on 3 500 kem².

Realidea Oy on solminut aiesopimukset liikekeskuksen toteuttamisesta Kesko Oyj:n ja Tokmanni Oy:n kanssa. Kesko tuo kauppakeskukseen konseptinsa mukaisen laajan päivittäistavarakaupan. Tokmanni Oy tuo oman konseptinsa mukaisen myymälän mahdollisesti lisättynä Spar-tuotevalikoimalla. Toteutessaan hanke parantaa osaltaan Korson alueen palveluita monipuolistamalla palveluntarjoamaa uusien toimijoiden ja yritysten kautta nykyaikaisissa tiloissa.

Hakijat tutkivat liike- ja toimitilojen lisäksi mahdollisuutta toteuttaa monimuotoisia asumisen ratkaisuja, jotka palvelevat Korson alueen kehittymistä.



Kaupunki myöntää varauksen seuraavin ehdoin

- Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa tullaan määrittelemään mm., että rakennettavan hankkeen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset ja soveltua ympäristöönsä. Hakija vastaa kustannuksellaan asemakaavamutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista.
- Samassa yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta keskittää Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen Korson alueen palveluja samaan hankkeeseen (mm. terveyskeskus) yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa.
- Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta sisällyttää asumista hankkeeseen.
- Varausta voidaan tarvittaessa perustellusta syystä jatkaa.
- Varausalueelle syntyvä rakennusoikeus on tarkoitus luovuttaa varauksen saajalle.
- Tonttivaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös kiinteistön luovuttamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- Maan hallinta- ja omistusoikeus pysyy kaupungilla eli kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavanmuutos on tullut voimaan ja maa on luovutettu hakijalle.
- Kaupunki voi yksipuolisesti perua suunnitteluvarauksen, mikäli se katsoo, että suunnittelu ei johda kaupunkia tyydyttävään tulokseen.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - o varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamutosta,
 - o kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - o kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n kohdan 10 mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutus hinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkilautakunta 15.4.2026 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

- a) Vantaa kaupunki antaa esityslistatekstissä mainituin ehdoin Realidea Oy:lle yhdessä Kesko Oyj:n ja Tokmanni Oy:n kanssa suunnitteluvarauksen liitekartan mukaiselle alueelle mm. liikerakennuksen sijoittamiseksi alueelle, ja
- b) että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2028 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkilautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:



”Lautakunta toteaa, että Korson keskustaan suunnitellun kaupparyhmittymän yhteydessä on tärkeää tarkastella alueen kokonaisvaltaista kehittämistä. Lautakunta pitää keskeisenä, että alueella edistetään myös asuntorakentamista.

Korson juna-aseman sijainti merkittävien liikenneyhteyksien solmukohdassa tekee siitä tärkeän osan koko Vantaan kaupunkikuvaa ja saavutettavuutta. Nyt esitetyn varausalueen ja Lumon monitoimikeskukseen väliin jää huonokuntoisia kiinteistöjä, jotka eivät ole suunnittelussa mukana. Lautakunnan toiveissa on kehittää keskustaa myös viereisten tonttien osalta, tavoitellen yhtenäistä viihtyisää keskusta-aluetta.

Lautakunta korostaa, että Korso on tärkeä alue Vantaalle. Alueen kehittämisessä on perusteltua yhdistää yritystoiminnan edellytysten vahvistaminen sekä uudisrakentaminen, joka sisältää asumista ja viihtyisiä piha-alueita.”

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 22.4.2026 § 4

Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki antaa esityslistatekstissä mainituin ehdoin Realidea Oy:lle yhdessä Kesko Oyj:n ja Tokmanni Oy:n kanssa suunnitteluvarauksen liitekartan mukaiselle alueelle mm. liikerakennuksen sijoittamiseksi alueelle, ja
- b) että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2028 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue Korso

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Anniina Korkeamäki, puh. 040 574 3342
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)