

KORSON KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

3.2.2014 – 9.5.2014



Korson keskustaa Merikotkantien ja Korsonpolun (entinen Korsontie) risteyksessä. Etualalla rakennustyömaa, jossa seisoo eläkkeellä oleva kunnanjohtaja Lauri Korpinen. Kuvausvuosi 1964. Kuva Mauno Mannelin Vantaan kaupunginmuseo.

SISÄLTÖ

1. KILPAILUKUTSU
2. KILPAILUTEHTÄVÄ – YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA KORSON KESKUSTASTA
3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET
4. VOITTAJILLE LUOVUTETTAVAT TONTIT KILPAILUALUEELTA
5. KILPAILUN VOITTAJAN OIKEUS OSTAA KERROSTALOTONTTI HIEKKAHARJUSTA
6. KILPAILU JA KILPAILUN KULKU
 - 6.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, kilpailutehtävän esittelytilaisuus
 - 6.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri
 - 6.3 Tulosten julkaisu
 - 6.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet
 - 6.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus
 - 6.6 Kilpailun säännöt
7. KILPAILUTEKNISET TIEDOT
8. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET
9. LÄHTÖTIE TOJA KORSON KESKUSTA

1. KILPAILUKUTSU

Vantaan kaupunki järjestää Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Korson keskustasta.

Kaupunki omistaa keskustassa 5 tonttia/rakentamiskohdetta. Kilpailun voittaja saa valita neuvottelumenettelyllä 2-3 kaupungin tonttia toteutettavakseen. Kilpailussa toiseksi tullut saa valita sen jälkeen seuraavat 2-3 tonttia. Lisäksi voittaja saa oikeuden ostaa kaupungilta Hiekkaharjasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevan kerrostalotontin. Mikäli Hiekkaharjun tontin kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa kilpailun voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisen asuntotontin toisaalta.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tulosalueet kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut ja kuntatekniikan keskus.

2. KILPAILUTEHTÄVÄ – YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA KORSON KESKUSTASTA

Kilpailun tavoitteena on luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupungin-osan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tulee luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennratkaisun tulee olla toimiva.

Tarkoituksena on saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita. Tähän päästään tehokkaalla asuntorakentamisella, johon liittyvät mm. kivijalkakaupat ja toimitilat. Pysäköinti tulee sijaita pääosin maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.

Kaupungin kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset on mahdollista purkaa. Yksityisten omistamien rakennusten purkaminen tai säilyttäminen ratkaistaan kilpailun tuloksen perusteella tehtävän asemakaavamuutoksen yhteydessä sekä rakennusten omistajien kanssa käytävissä neuvotteiluissa.

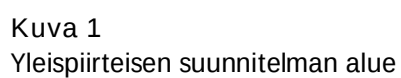
Keskustaan tulee sijoittaa linja-autotermiinaali ja taksiasema. Trafix Oy on tehnyt linja-autotermiinaalista vaihtoehtotarkasteluja, jotka on esitetty kilpailuasiakirjoissa. Terminiinissa tarvitaan 8 laituripaikkaa ja 4 pikapysäköintipaikkaa sekä 15 taksipaikkaa. Terminiinin tulee toiminnallisesti soveltua HSL:n liityntälinjastoon. Linja-auto- ja taksimatkestajilla tulee olla helppo yhteys juna-asemalle.

Urpiaisentie ja Korsontie ovat alueen pääkatuja. Maakotkantietä ei saa muuttaa pääasialliseksi läpiajoväyläksi. Tarkistukset kaavanmukaisiin katualueisiin ovat mahdollisia.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella.

Kilpailuehdotuksessa käytettävät autopaikkamäärät:

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| - | Asuinkerrostalot | vähintään 1 ap/130 kem2 |
| - | Erilliset liikekiinteistöt | vähintään 1 ap/ 35 kem2 |
| - | Toimistot | vähintään 1 ap/ 50 kem2 |
| - | Kerrostalojen alakerrassa sijaitsevien liiketilojen autopaikkamäärät ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. | |



Kuva 1
Yleispiirteisen suunnitelman alue

3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

Lisäksi suunnitelmien arviointi keskittyy seuraaviin osatekijöihin:

- Toteutuuko kaupunkikeskustamainen ilme
- Tukeeko suunnitelma Korson omaleimaista kaupunkikuvaa
- Julkisen ulkotilan ilme ja toiminnallisuus
- Rakentamisen määrä ja laatu
- Pysäköintiratkaisu ja liikennejärjestelyt
- Linja-autotermiinalin ja taksiaseman toimivuus
- Suunnitelman aiheuttamat kustannukset muulle kaupunkirakentamiselle

4. VOITTAJILLE LUOVUTETTAVAT TONTIT KILPAILUALUEELTA

Kaupunki omistaa kilpailualueella 5 tonttia/rakennuskohdetta, jotka tullaan luovuttamaan suunnittelukilpailun voittajille.

Kaikki tontit myydään. Myyntihinta määritellään neuvottelumenettelyllä luovutuksen saajien kanssa ottaen huomioon kunkin tontin toteuttamisolosuhteet mm. pysäköintijärjestelyiden suhteen.

Luovutettavat kohteet on esitetty alla olevassa luettelossa sekä kuvassa 2. Luettelossa olevat pinta-alat ovat voimassaolevan asemakaava mukaisia kuten myös kuvan 2 tonttien ja rakennuskohteiden rajaukset. Kilpailun tuloksen perusteella laadittavassa asemakaavassa korttelien ja tonttien rajat voivat muuttua. Tällöin luovutuksen kohteet sekä pinta-alat muuttuvat vastavasti.

Eteläinen LP-alue

- Pinta-ala 3.675 m²
- Alueen pohjoisosasta kaupunki on vuokrannut noin 500 m²:n alueen kioskia varten. Vuokra-aika päättyy vuonna 2023. Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1990 valmistunut 200 m²:n kioskirakennus.
- Alueen eteläosassa sijaitsee ajoluiska, josta on kulku tontilla 81112/2 sijaitsevan S-Marketin alla olevaan pysäköintilaitokseen. Samoin eteläisellä LP-alueella sijaitsee maantasossa 23 kpl S-Marketin autopaikkoja. Suunnitelmassa tulee turvata kulku pysäköintilaitokseen sekä esittää korvaavat S-Marketin autopaikat, mikäli esitettyssä suunnitelmassa ne poistuvat. Ajoluiska ja S-Marketin maanpäälliset autopaikat on esitetty kilpailuasiakirjoissa.
- Alueen pohjoisosasta kaupunki on vuokrannut 500 m²:n alueen kioskia varten vuoteen 2023 saakka. Vuokra-alue on esitetty kilpailuasiakirjoissa.

Kortteli 81107

- Pinta-ala 3.620 m²

Kortteli 81104,

- Pinta-ala 899 m²

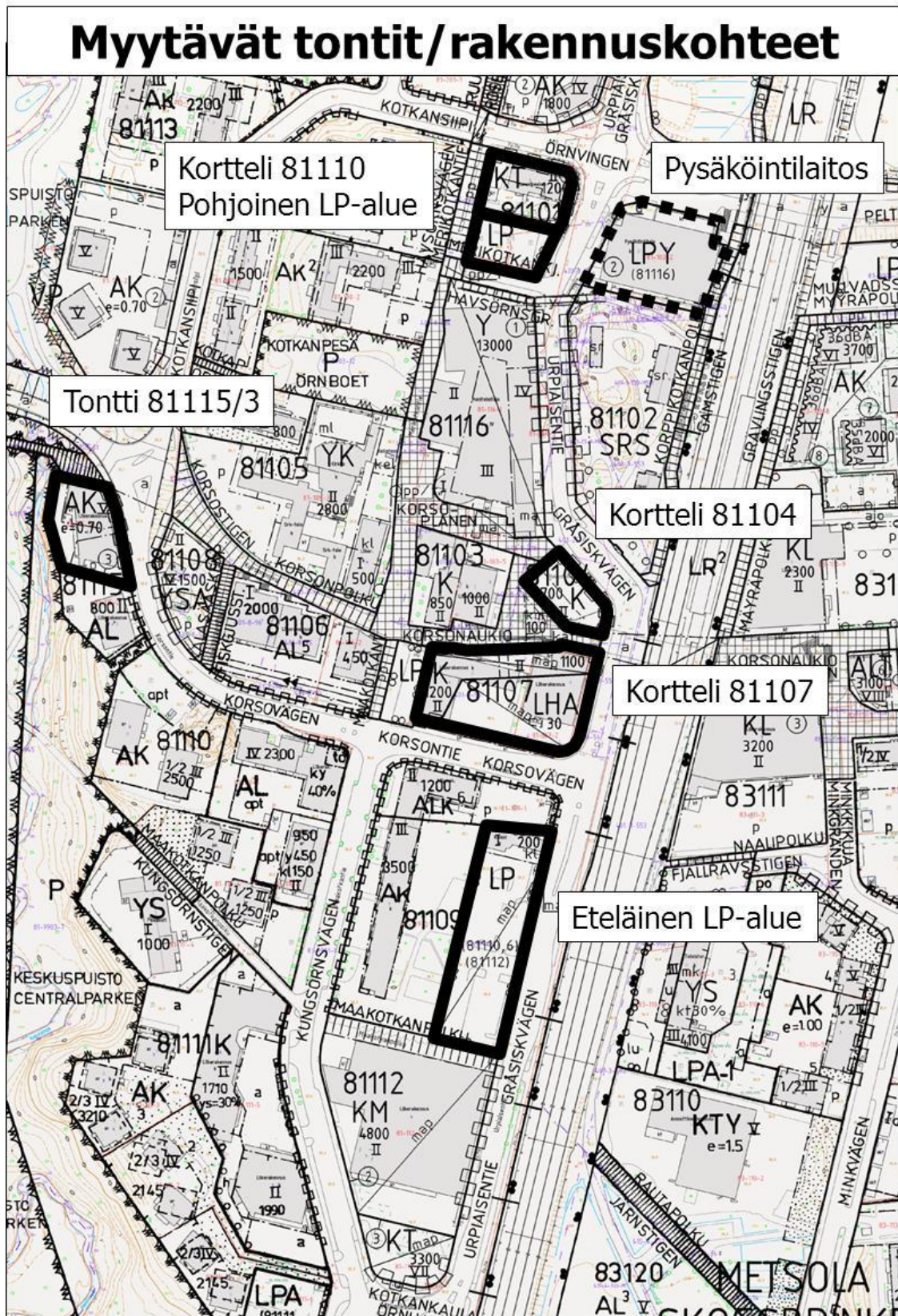
Kortteli 81101 ja pohjoinen LP-alue

- Pinta-ala yhteensä 2.205 m²
- Kortteli ja LP-alue muodostavat yhden kokonaisuuden. Tämän kohteen pysäköintiin voidaan varata noin 50 autopaikkaa Urpiaisientien toisella puolella sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta, joka sijaitsee LPY-tontilla 81102/2. Tämän lisäksi pysäköintiä voi myös olla omalla tontilla (kortteli 81101 ja LP-alue). LP-alueelle ei tarvitse osoittaa yleistä pysäköintiä.

Tontti 81115/3

- Pinta-ala 1.552 m²

- Tontilla sijaitsee 1.720 kem2:n vanha liikerakennus, jonka tontin toteuttaja purkaa.



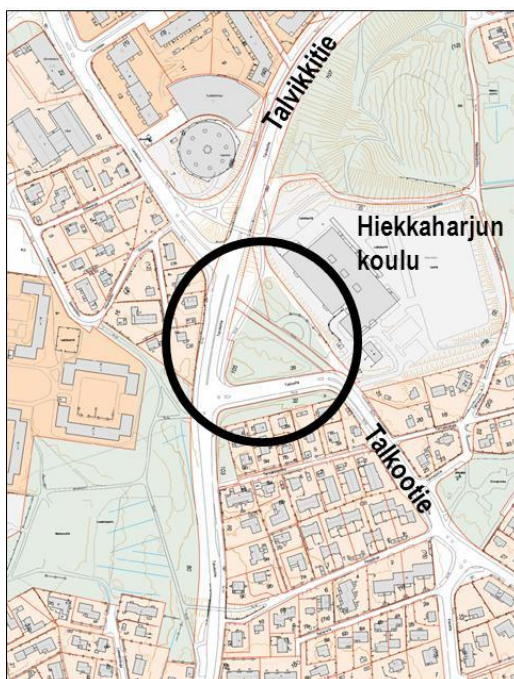
Kuva 2
Myytävät tontit/rakennuskohteet

5. KILPAILUN VOITTAJAN OIKEUS OSTAA KERROSTALOTONTTI HIEKKAHARJUSTA

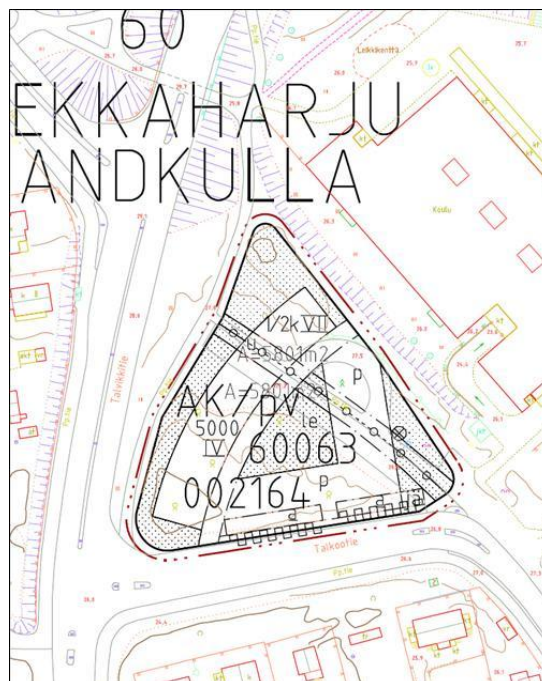
Kilpailun voittaja saa oikeuden ostaa kaupungilta Hiekkaharjusta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevan kerrostalotontin. Tarkoituksena on, että kaupunki asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville helmi- maaliskuussa ja kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuodenvaihteessa 2014/2015. Mikäli Hiekkaharjun tontin kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa kilpailun voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisen asuntotontin toisaalta.

Hiekkaharjun tontti sijaitsee Talvikkitien ja Talkootien risteyksessä Hiekkaharjun koulun vieressä. Kaavamuutoksen nro on 002164. Kaavamuutosehdotuksessa tontin rakennusoikeus on 5.000 kem2 ja kerrosluku IV-VII.

Tontin myyntihinta on ARA-hinta + 20 %. Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.



Kuva 3
Hiekkaharjun tontin sijainti



Kuva 4
Kaavamuutosluonnos nro 002164

6. KILPAILU JA KILPAILUN KULKU

6.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, kilpailutehtävän esittelytilaisuus

Kilpailu on avoin. Kilpailukutsu julkaistaan Vantaan kaupungin internetsivuilla. Lisäksi tieto kilpailun alkamisesta lähetetään Vantaan kaupungin tiedossa oleville tonttitarjonnasta kiinnostuneille tahoille. Kilpailuehdotuksen voivat jättää myös useammat toimijat yhdessä.

Kilpailuaika on 3.2.2014 – 9.5.2014.

Kilpailijoille järjestetään 13.2.2014 klo 9.00 tilaisuus, jossa kaupunki esittelee kilpailutehtävän ja sen tavoitteet. Tilaisuus järjestetään Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kokoushuoneessa 447 osoitteessa Kielotie 28, 01300 Vantaa.

Kilpailuun osallistujien on ilmoitettava viimeistään 28.2.2014 osallistumisestaan kilpailuun Vantaan kaupungille sähköpostilla vesa.karisalo@vantaa.fi

Kilpailijoilla on oikeus 20.3.2014 asti esittää kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostilla vesa.karisalo@vantaa.fi otsikolla "Korsokilpailu".

Arvosteluryhmä lähettää kaikki esitetyt kysymykset ja vastaukset kaikille kilpailuun osallistuville sähköpostilla 1.4.2014 mennessä.

Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään 9.5.2014 klo 15.00 osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Lähetys on varustettava maininnalla "Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu". Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta kilpailuehdotuksia.

Kilpailuun osallistujille varataan tilaisuus esitellä kilpailutyönsä ehdotusten luovutuksen jälkeen.

6.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri

Kilpailuehdotukset arvioi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Arviointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Kilpailun sihteerinä toimii aluearkkitehti Vesa Karisalo.

6.3 Tulosten julkaisu

Tavoitteena on, että kaupunginhallitus päättää voittajasta kesäkuussa 2014, jonka jälkeen tulokset julkaistaan. Tieto kilpailun ratkaisusta lähetetään kullekin osallistujalle.

6.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet

- Kaupunginhallitus
 - päättää kilpailun voittajan sekä toiseksi sijoittuneen sekä harkintansa mukaan muut sijat (jäljempänä voittaja).
 - tekee suunnitteluvarauksen kilpailun voittajalle.
 - tekee suunnitteluvarauksen Hiekkaharjussa sijaitsevasta kerrostalokorttelista 92-60-63 kilpailun voittajalle.
- Kilpailun voittaja osallistuu asemakaavamuutoksen laadintaan kilpailuehdotuksen pohjalta.
- Kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saaneille asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontin tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

6.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6.6 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun.

7. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Kilpailuasiakirjat ovat ladattavissa aineistopankista kaupungin nettisivuilta osoitteesta http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava liiteaineisto:

- Kilpailuohjelma (pdf)
- Kantakartta ja kiinteistöt (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Ote alueen ajantasa-asemakaavasta (pdf 1:2000 A3, dwg/tif)
- Kairauspistekartta, maaperäkartta (pdf 1:2000,dwg)
- Laserkeilausaineisto (xyz/las)
- Johtokartta (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Viistoilmakuva, vuosi 2011 (jpeg)
- Ortokuvakartta, vuosi 2013 (pdf 1:2000 A3, tif)
- Ortokuvakartta + kiinteistöt, vuosi 2013, (pdf 1:2000 A3, tif)
- Yleiskaavakartta (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Korso, keskustan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma. Raportti 22.4.2010. A-Konsultit Oy (pdf)
- Trafex Oy:n suunnitelmaluonnos linja-autoterminaalista ja taksiasemasta (pdf)

Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta kartta.vantaa.fi

8. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuaineisto tulee lähettää sekä paperitulosteena, että CD-levykkeellä pdf-muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana. Paperitulosteita tulee olla neljä sarjaa ja paperikoon maksimikoko on A3. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat dokumentit.

Korson keskustan yleispiirteinen suunnitelma

- kilpailuehdotuksen selostus
- yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:2000
- asemapiirustus 1:1000 kahdessa osassa (katso rajaus kilpailuasiakirjoista)
- leikkauspiirroksia 1:500
- viistokuvaus
- julkisivutarkastelu suunnitteluratkaisun kannalta oleellisista kohdista
- halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa

9. LÄHTÖTIE TOJA KORSON KESKUSTASTA

Korso on yksi Vantaan keskuksista. Korson kaupunginosassa asuu 7.400 asukasta ja Korson suuralueella 30.000 asukasta. Keskustan vanhimmat liikerakennukset ovat peräisin 1960-luvulta, jonka jälkeen keskustaa on rakennettu 2000-luvulle saakka. Uusin rakennus on monitoimitalo Lumo, jossa sijaitsevat mm. kirjasto, yhteispalvelupiste, musiikki- ja aikuisopisto, kuvataidekoulu, ravintola, lukio, Lumo-sali, liikuntahalli ja kokoustilat saunoineen. Keskustassa sijaitsee myös kirkko ja seurakuntakeskus.

Korson keskustan kaupunkikuva on matala, sekoittunut ja omaleimainen. Keskustassa sijaitsee useita elintarvikekauppoja, apteekki, pankkeja, ravintoloita ja monia yrityksiä. Asukkaiden määrä Korson keskustassa ei ole kovin suuri.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa Korson keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Kilpailualueella on voimassa asemakaava, jota voidaan muuttaa kilpailun tuloksien perusteella.

Joukkoliikenne

Korson asemalla pysähtyvät VR:n lähiliikennejunat K, N ja T. Päivittäin 8.400 matkustajaa käyttää Korson asemaa. Määrä on toiseksi suurin Vantaalla Tikkurilan aseman jälkeen. Nykyisin linja-autojen pysäkit sijaitsevat hajautetusti Urpiaisentien ja Korsontien varrella. Linja-autoreitit kulkevat mm. Helsingin keskustaan, Mellunmäkeen, Myyrmäkeen, Tikkurilaan, Mikkoilaan, Peijakseen, Kulomäkeen, Vallinojaan, Leppäkorpeen ja Nikinmäkeen.

Vuonna 2015 siirrytään Kehäradan avauduttua liityntäliikenteeseen koko Vantaalla, jolloin Korson kautta kulkee nykyistä enemmän linjoja. Tämän vuoksi uusi linja-autotermiinaali tulee tarpeelliseksi.

Ajoneuvoliikenne

Korson keskusta sivuaa kaksi pääkatua, Urpiaisentie ja Korsontie. Liikennemäärät ovat Urpiaisentiellä 9.000 ajon/vrk ja Korsonttiellä 5.000 ajon/vrk (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012, Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus).

Jalankulku ja pyöräily

Korson keskustan jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä hallitsee Korsonpolku, joka päättyy Korsonaukioon ja jatkuu radan alitse itään yhdistäen Korson keskustan Metsolaan. Korsonpolku on ollut osa Korsontietä 1970-luvun lopulle saakka, jolloin Korsontien linjaus keskustassa siirrettiin etelämmäksi ja vanha linjaus muutettiin Korsonpoluksi. Korson keskusta on rakentunut Korsontien ympärille. Reitti kohtaa Korsonaukiolla etelä-pohjoissuuntaisen vahvan kevyen liikenteen akselin Maakotkantieltä Merikotkantielle.