



Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen

VD/185/10.00.02.00/2014
J-VN/LM-H/TLA/LTO/HV/TH/JB

Kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 40 järjestää Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämän kilpailun kilpailuaika oli 3.2.2014–9.5.2014. Kilpailualue käsitti kaupungin omistamien maa-alueiden lisäksi yksityisiä kiinteistöjä.

Kilpailun tavoitteena oli luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupunginosan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tuli luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennratkaisun tuli olla toimiva. Tarkoituksena oli saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita. Tähän päästään tehokkaalla asuntorakentamisella, johon liittyvät mm. kivijalkakaupat ja toimitilat. Pysäköinnin tuli sijaita pääosin maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa. Kilpailutehtävänä oli laatia yleispiirteinen suunnitelma Korson keskustasta.

Kilpailun voittajille kaupunki luovuttaa kilpailuohjelman mukaan kilpailualueelta omistamansa 5 tonttia/rakennuskohdetta. Lisäksi kilpailun voittajalla on oikeus ostaa kaupungilta Hiekkaharjasta kaavoitettavana oleva kerrostalotontti.

Kilpailuun saatiin kolme ehdotusta: Lujatalo Oy kumppaninaan Forma Futura Oy ja Liikennesuunnittelu Stimulator Ltd, YIT Rakennus Oy kumppaninaan Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Trafix Oy sekä Kari Tumanoff.

Lujatalo Oy:n ehdotuksessa on Korson keskustaan luotu voimakas uusi identiteetti kaarevilla rakennusmassoilla, jotka muodostavat kaupunkimaisia korttelipihoja. Ratkaisulla saataisiin hallittuja katunäkymiä, jossa Korson monimuotoisuus korvattaisiin yhdellä kaupunkikuvallisella ajatuksella. Pysäköintiratkaisu on Korson oloissa kallis, koska sijoittuu lähes kauttaaltaan maan alle.

Ehdotuksen erityisenä ansiona on uuden linja-autotermiinaalin sijoittaminen (Stimulator Ltd) aseman välittömään läheisyyteen Urpiaisentietä siirtämällä. Toisaalta ratkaisu pidentää aseman alikulkua-

Lujatalon suunnitelmassa koko kilpailualueella on rakennusoikeutta 41 900 kem², josta asuntoja 38 700 kem² ja liiketilaa 3 200 k-m². Autopaikkoja on tonteilla 473 kpl, jotka pääosin sijaitsevat maanalaisissa pysäköintilaitoksissa.

YIT Rakennus Oy:n ehdotuksessa perusideana ovat VIII-kerroksiset asuintornit ja niiden jalustaosiin sijoittuvat yksikerroksiset liiketilat. Matalat liikerakennukset rajaavat kävelyreittejä ja aukioita. Näin muodostuu miellyttäviä Korson keskustalle ominaisia kaupunkitiloja. Ratkaisu soveltuu vaiheittaiseen rakentamiseen. Maakotkantien länsipuoli vaatii jatkokehittelyä, jottei pysäköinti hallitsisi kaupunkikuvaa.

Pysäköintiratkaisuna on ydinkeskustassa pysäköintitalo ja muualla pääosin maantasopysäköinti. Ratkaisu on maanalaista pysäköintiä realistisempi Korsossa. Lumon pohjoispuolisessa korttelissa ei ole hyödynnetty olevaa pysäköintitaloa.

Linja-autotermiinaalin sijoittuminen katujen varsille ei ole hajanaisuudessaan hyvä ratkaisu.

YIT:n suunnitelmassa koko kilpailualueella on rakennusoikeutta 28 000 k-m², josta asuntoja 24 500 kem² ja liiketiloja 3 500 k-m². Autopaikkoja on 274 kpl, joista 202 pysäköintitalossa ja 72 maan tasossa.

Kari Tumanoffin ehdotus sisältää paikoin kiinnostavia yksityiskohtia, mutta koko kilpailualueesta ei ole esitetty kokonaissuunnitelmaa. Ehdotus on luonnosmainen eikä rakennusten arkkitehtuuria ole mietitty.

Korson keskustan suunnittelua ei voida jatkaa pelkästään yhden kilpailuehdotuksen pohjalta, mutta Lujatalo Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n suunnitelmien parhaita puolia yhdistämällä päästään hyvään



ratkaisuun. Korson keskeisen osan suunnittelun pohjaksi ehdotetaan YIT Rakennus Oy:n suunnitelman mukaista asuinpistetalojen ja niiden jalustojen liiketilojen mukaista ratkaisua. Jatkotyössä tutkitaan Lujatalon ehdotuksen pohjalta linja-autotermiinaalin sijoittaminen mahdollisimman lähelle asemaa oikaisemalla Urpiaisentietä. Keskustan reunoilla sijaitsevien tonttien jatkosuunnittelu esitetään Lujatalo Oy:n ehdotuksen perusteella.

Lujatalolle esitetään varattavaksi kilpailuohjelman mukainen ns. Korsotalon tontti 81115/3 (kilpailuehdotuksessa 4 000 kem²) sekä Lumon pohjoispuolelta kortteli 81101 ja siihen liittyvä pohjoinen LP-alue (kilpailuehdotuksessa 4 500 kem²). YIT:lle esitetään varattavaksi keskustasta kortteli 81107 (kilpailuehdotuksessa 5 200 kem²) sekä eteläinen LP-alue (kilpailuehdotuksessa pysäköintialue). Kilpailuohjelman mukaisesti tonttien myyntihinta tullaan määrittämään neuvottelumenettelyllä. Muutoin luovutuksessa noudatetaan kaupungin hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja

Kilpailuohjelman mukaan kilpailun voittajalla on oikeus ostaa kaupungilta Hiekkaharjusta kaavoitettavana oleva kerrostalotontti. Korson suunnittelua jatketaan kuitenkin sekä Lujatalon että YIT:n ehdotusten pohjalta. Tämän vuoksi esitetään, että molemmille luovutetaan tontti kilpailualueen ulkopuolelta. YIT:lle esitetään myytäväksi kilpailuohjelman mukainen Hiekkaharjun kerrostalotontti (5 000 kem²). Tontin asemakaavamuutos ei ole vielä voimassa. Kaavamuutos tulee kuitenkin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.9.2014. Mikäli kaavamuutos ei tule voimaan, YIT:lle esitetään jokin toinen asuntorakentamiskohde. Lujatalolle esitetään myytäväksi Simonkylän Malminniitystä kerrostalokohde, joka muodostuu yhdestä kokonaisesta kerrostalotontista (2 050 kem²) ja tontinosasta (noin 695 kem²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 18

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, että

- a) Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajia ovat Lujatalo Oy:n sekä YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotukset.
- b) Lujatalo Oy:lle annetaan suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle tontille 81115/3 sekä korttelille 81101 ja pohjoiselle LP-alueelle siten, että viimeksi mainitun kohteen autopaikat sijaitsevat pääosin ns. Lumon pysäköintilaitoksessa. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti.
- c) YIT rakennus Oy:lle annetaan suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle korttelille 81107 ja eteläiselle LP-alueelle siten, että linja-autotermiinaalin suunnittelua jatketaan Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa esitetyistä lähtökohdista. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti.
- d) Päätetään myydä YIT Rakennus Oy:lle Hiekkaharjusta perustettavan yhtiön lukuun 2 004 200 euron kauppahinnalla kaavamuutosehdotuksen mukainen tontti 1 korttelista 60063, joka muodostuu kiinteistöiden 92-421-3-39, 92-884-1-11, 92-421-3-124, 92-421-3-45 määräaloista. Kauppahinta on voimassa vuonna 2014. Mikäli kauppa tehdään vuonna 2015, kauppahinta määräytyy siten, että valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa enimmäistontinhintaa korotetaan 20 %:lla. Muutoin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja. Kaupan edellytyksenä on asemakaavamuutoksen voimaantulo. Kauppa on tehtävä viimeistään 31.3.2015.
- e) Päätetään myydä Lujatalo Oy:lle Simonkylän Malminniitystä perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun noin 5 229 m²:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-612. Määräala muodostaa vireillä olevan tonttijaon mukaisen noin 3 743 m²:n tontin 8 korttelissa 65102 ja noin 1 486 m²:n tontinosan tontista 7 samassa korttelissa. Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja. Kauppa on tehtävä viimeistään 31.3.2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen Lujatalo ja YIT ovat pyytäneet, että ne voisivat ostaa lautakunnan päätöksen kohtien d) ja e) mukaiset tontit viimeistään 1.4.2015. Pyyntöön voidaan suostua. Apulaiskaupunginjohtajan esitys kaupunginhallitukselle sisältää em. muutoksen.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) todeta, että Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajia ovat Lujatalo Oy:n sekä YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotukset,
- b) antaa Lujatalo Oy:lle suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle tontille 81115/3 sekä korttelille 81101 ja pohjoiselle LP-alueelle siten, että viimeksi mainitun kohteen autopaikat sijaitsevat pääosin ns. Lumon pysäköintilaitoksessa. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti,
- c) antaa YIT rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle korttelille 81107 ja eteläiselle LP-alueelle siten, että linja-autotermiinalin suunnittelua jatketaan Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa esitetyistä lähtökohdista. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti,
- d) myydä YIT Rakennus Oy:lle Hiekkaharjasta perustettavan yhtiön lukuun 2 004 200 euron kauppahinnalla kaavamuutosehdotuksen mukainen tontti 1 korttelista 60063, joka muodostuu kiinteistöiden 92-421-3-39, 92-884-1-11, 92-421-3-124, 92-421-3-45 määräaloista. Kauppahinta on voimassa vuonna 2014. Mikäli kauppa tehdään vuonna 2015, kauppahinta määräytyy siten, että valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa enimmäistontinhintaa korotetaan 20 %:lla. Muutoin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja. Kaupan edellytyksenä on asemakaavamuutoksen voimaantulo. Kauppa on tehtävä viimeistään 1.4.2015, ja
- e) myydä Lujatalo Oy:lle Simonkylän Malminniitystä perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun noin 5 229 m²:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-612. Määräala muodostaa vireillä olevan tonttijaon mukaisen noin 3 743 m²:n tontin 8 korttelissa 65102 ja noin 1 486 m²:n tontinosan tontista 7 samassa korttelissa. Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja. Kauppa on tehtävä viimeistään 1.4.2015.

Käsittely:

Projektijohtaja Heikki Virkkunen selosti asiaa kokouksen alussa. Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Anitta Orpana ja kaupunginlakimies Kai Ketelimäki poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma
- Lujatalo Oy:n kilpailuehdotus
- YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotus
- Kartta suunnitteluvarauksesta Lujatalo Oy:lle ja YIT Rakennus Oy:lle
- Kartta Lujatalo Oy:lle myytävästä kiinteistöstä Simonkylän Malminniitystä
- Kartta YIT Rakennus Oy:lle myytävästä kiinteistä Hiekkaharjussa

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 830 8131
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 050 302 9028
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi