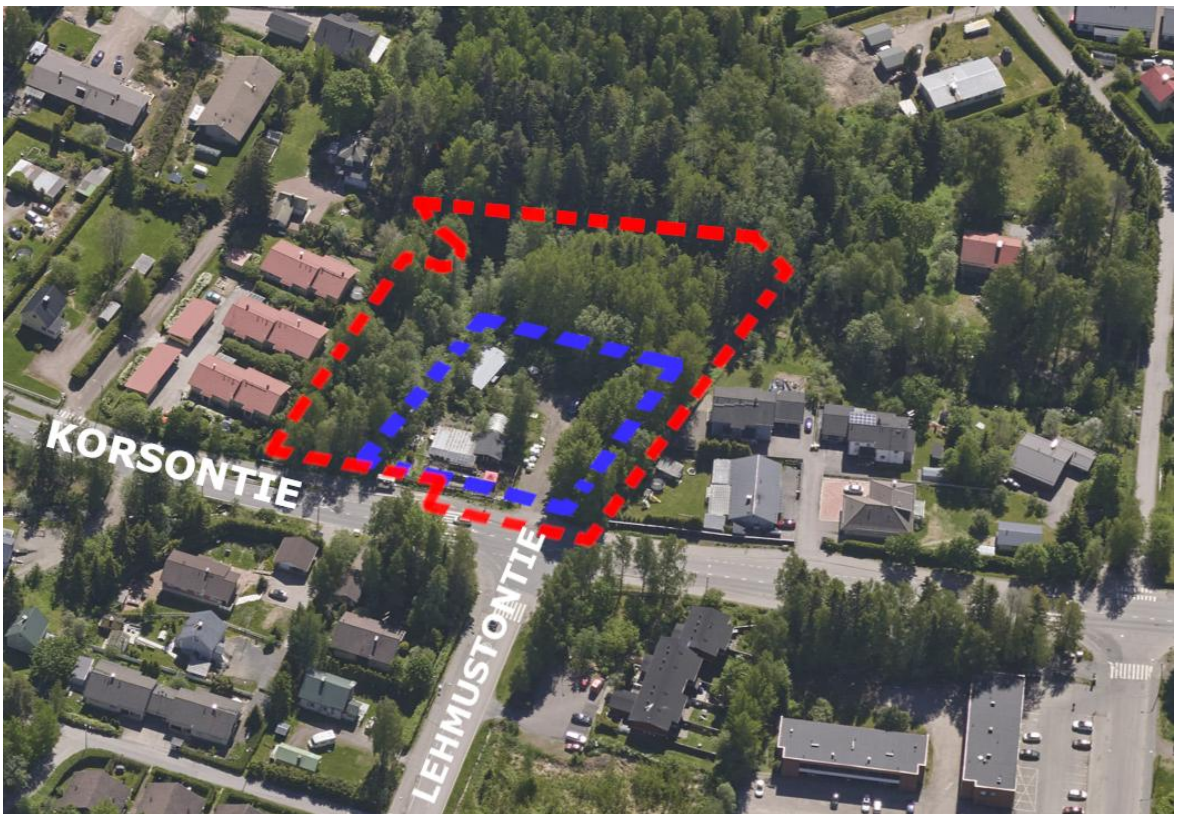




Vantaa

002518 ja 811300ma KORSONTIE 60

KORSO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 10.2.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002518 ja 811300ma. Kaavoitus on tullut vireille 4.12.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 21.1.2026.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 81 Korso

Kortteli 87010 sekä katualue kaupunginosassa 87 Vierumäki

Maanalainen asemakaava:

Maanalainen tunneli.

Tonttijako:

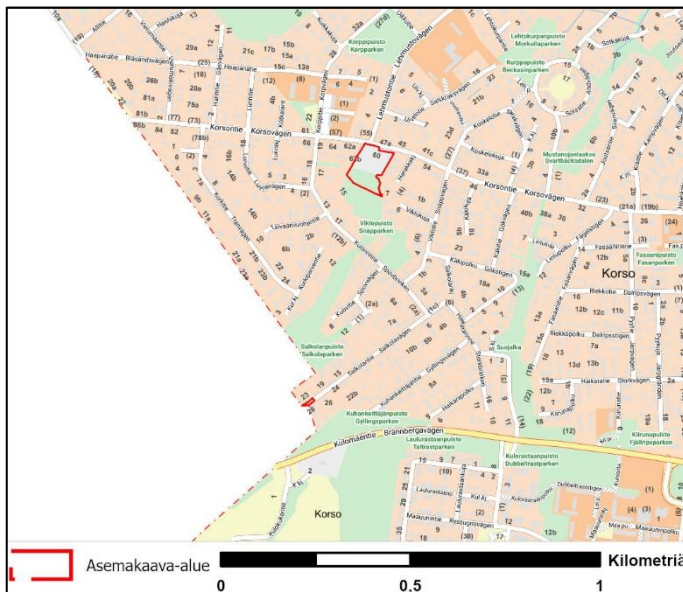
Kortteli 87010 kaupunginosassa 87 Vierumäki

Osoitteessa Korsontie 60 kaavoitetaan liikerakennusten kortteli, joka mahdollistaa päivittäistavarakaupan. Viheralueen rajausta tarkastellaan. Salkolantien päädyssä osaa puistoaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään ajoyhteys tontille.

Kaavan laatija:

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9410

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Korsossa Korsontien ja Lehmustontien risteyksessä, osoitteissa Korsontie 60. Alue rajautuu pohjoisessa Korsontiehen, lännessä sekä idässä pientaloalueeseen ja etelässä Viklopuistoon. Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia.

Toinen pienempi muutosalue sijaitsee Salkolantien lounaspäädyssä. Alue on puistoa ja katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 8.4.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 4.12.2023 ja sai numeron 002518.
- Mielenpitoa pyydettiin 19.1.2024 mennessä ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin maanalaista asemakaava varten 21.1.2026.
- OAS päivityksestä saatiin yksi mielipide.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus	14
4.1 Kaavan rakenne	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	16
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	20
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet	21
7. Asemakaavan seurantalomake	22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	24

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan hulevesiohjelma 2023.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys 2023.
- Vantaan väestötilastot 2024/2025.
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032.

1. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupunki haki asemakaavan muutosta, jossa nykyiset osat katualueesta, Viklonpuistonimisestä puistoalueesta ja pientaloalueesta osoitteessa Korsontie 60 muutettaisiin liikerakennusten korttelialueeksi. Katualuevaraus on tehty Lehmustontien jatketta varten, jota ei tulla rakentamaan koska sille ei ole tarvetta pääkatuna. Tontille on tarkoitus rakentaa päivittäistavarakauppa. Alueella on toiminut kukkamyyrä kaupungin vuokratulla alueella yli 25 vuotta. Tontti on nykyisellään rakentamaton. Tontin omistaa Vantaan kaupunki.

Toinen pienempi kaavamuuotosalue on Salkolantien eteläpäädyssä, jossa osa puistoaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään puuttuva ajo-yhteys tontille.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijaitsee Vierumäen ja Korson kaupunginosien rajalla, Lehmustontien alkupäässä. Alueella on toiminut monet vuodet pieni kukkakaupparyittäjä. Alue on kaavoitettu katualueeksi, koska Lehmustontien jatke oli ajateltu Tuusulan suuntaan, mutta tästä suunnitelmasta on luovuttu. Korson kaupunginosan länsiosa sekä Vierumäki ovat pientalovaltaisia. Korson keskusta ja asema on puolentoista kilometrin päässä.

Asemakaavamuuotosalueiden alat ovat 0,750 ja 0,022 ha.



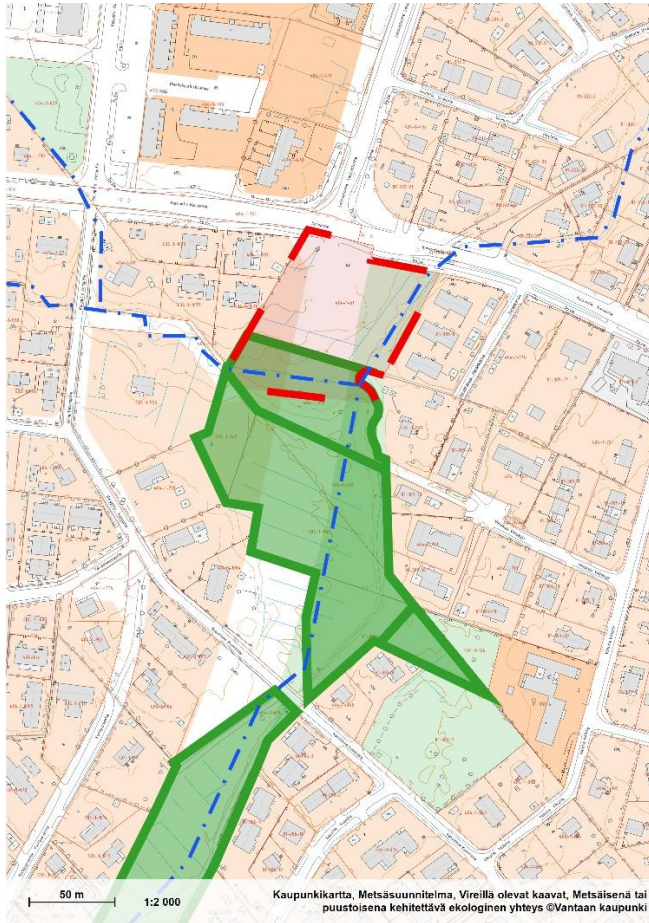
Suunnittelualue Korsontielle. Kuva Vantaan kaupunki

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijoittuu Rekolanojalle virtaamalle pienen puron läheisyyteen. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut sekametsä. Vuoden 1933 ja 1958 kartoissa näkee miten alueella kasvaa pientalotontteja ja viljelyalueita nykyisen Korsontien varrelle. Nykyään alueella ei ole enää juuri havaittavissa alkuperäistä luonnonmaisemaa.

Luonnon monimuotoisuus



Suunnittelualue rajautuu idässä Rekolanojan puronvarsilehtoon ja etelässä lehtometsään, jossa osin havaittavissa kulttuurivaikutusta. Suunnittelualueen rakentamiseen osoitettu alue sijoittuu jo olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Alueella ei esiinny arvokasta ja monimuotoista lajistoa, metsää, jossa on luonnontilaisen metsän rakennepiirteitä eikä merkittävää lahopuustoa.

*Kuva Vantaan karttapalvelusta:
Punainen katkoviiva kaavamutosalue. Sininen katkoviiva Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys.
Vihreä alue kuulu kaupungin metsäsuunnitelma alueeseen.*

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamutosalue kuuluu Kalminojan osavaluma-alueeseen, joka sisältyy laajempaa Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella Kalminoja virtaa etelästä pohjoiseen. Lisäksi avouomaan liittyy idästä pienempi sivuoja. Alueella ei ole pohjavettä.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen maaperä on savea. Pohjatutkimusten mukaan pintamaakerroksen alla on syvimmillään n. 5 m kerros savea. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu silti ja soran kautta kalliopintaa päällystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään n. 10,3 m syvyydelle maanpinnasta. Kairaukset ovat päättyneet vaihdellen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon. Kaava-alueella tehdyt pohjatutkimuspisteet näkyvät kuvassa 1.

Pohjaveden pinnan taso ei ole tiedossa. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus kovaan pohjaan ja kantava alapohja.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti tai mahdollinen massanvaihto.

Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Yhdyskuntarakenne



Suunnittelualue on pientalovaltainen alue. Korson asema ja keskustan palvelut sijaitsevat puolen-toista kilometrin päässä. Kuvassa elokuun 2025 tilanne kun kukkamymymällä ja sen eteläpuolella oleva rakennelma olivat paikalla.

Kaupunkikuva

Ympäröivällä alueella on enimmäkseen matalaa pientalorakentamista.

Virkistys

Lähin puisto on Viklopuisto. Sijaitsee entisen kukkamymymälän eteläpuolella. Vierumäen kuntoralle on 500 metriä kaava-alueesta.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Korsontien varressa, Lehmustontien liittymän kohdalla. Aiemmin paikalla on toiminut pieni puutarhamymymälä. Korsontie ja Lehmustontie ovat katuverkon hierarkiassa alueellisia kokoojakatuja ja liikenteellisesti tärkeitä, yleiskaavaan merkittyjä katuyhteyksiä. Niiden nopeusrajoitukset ovat 40 km/h. Valtio omistaa Korsontien Lehmustontien liittymästä lännen suuntaan.

Korsontien autoliikennemäärä Lehmustontien liittymän itäpuolella on ollut n. 6 900 ajon./vrk vuonna 2017 ja liittymän länsipuolella n. 3 700 ajon./vrk vuonna 2020. Lehmustontien autoliikennemäärä on ollut n. 3 300 ajon./vrk vuonna 2019.

Korsontie-Lehmustontie -liittymäalueen läheisyydessä on kolme linja-autopysäkkiä, jotka sijaitsevat enintään 120 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Pysäkkien kautta liikennöivät linja-autolinjat 587 (Vierumäki-Mellunmäki) ja 973 (Peijas-Keravan asema). Pysäkkejä käyttävien joukkoliikennematkustajien määrät ovat olleet kohtalaisia.

Pyöräilyn pääreitti on merkitty pyöräliikenteen tavoiteverkkoon Lehmustontielle ja Korsontielle Lehmustontien liittymästä idän suuntaan. Pääreittiä ei ole rakennettu nykystandardien mukaiseksi.

Jalankulusta ja pyöräliikenteestä merkittävä osuus kulkee Korsontien eteläpuolen ja Lehmustontien itäpuolen yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräilyväyliä, sillä ne ovat jatkuvia yhteyksiä. Suunnittelualueen viereen, Korsontien pohjoisreunaan on toteutettu linja-autopysäkkiä palveleva jalkakäytävä, jonka kautta suunnittelualueelle kulkemista ei ole huomioitu nykyisissä katujärjestelyissä, sillä Korsontien yli pääsee vain Lehmustontien liittymän itäpuolelta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueelle on rakennettu vesihuollon jakelujohdot, jotka liittyvät katualueelle Korsontielle ja Salkolantiellä. Alue saa verkostoveden Helsingin Pitkälän vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin, jossa alue sijaitsee.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.5 ja HW +94.4. Vesi-johdoverkon alin painetaso alueella on noin +86.3 ja ylin on noin +101.3. Painetasot on ilmoitettu N2000-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemärointi

Jätevedet ohjataan ensin Korsontien ja Salkolantien katualueilla sijaitseville kokoojaviemäreille. Korsontieltä jätevedet jatkava Kalminojan varrelle rakennetuille kokoojaviemäreillä kaava-alueen koillispuolelta kautta Rekolanojan suuntaisesti kulkevaan Korso-Tikkurilan d1000 betoniseen pääviemäriin. Sieltä jätevedet ohjataan KUVES:n meriviemärin kautta edelleen Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemärointi

Hulevedet kulkeutuvat pintavaluntana Kalminojaan. Korsontien katualueen kuivatus hoidetaan d400M hulevesiviemäreillä. Hulevesiviemärit laskevat Kalminojaan ja edelleen Rekolanojaan ja Keravanjokeen.

Kaukolämpö

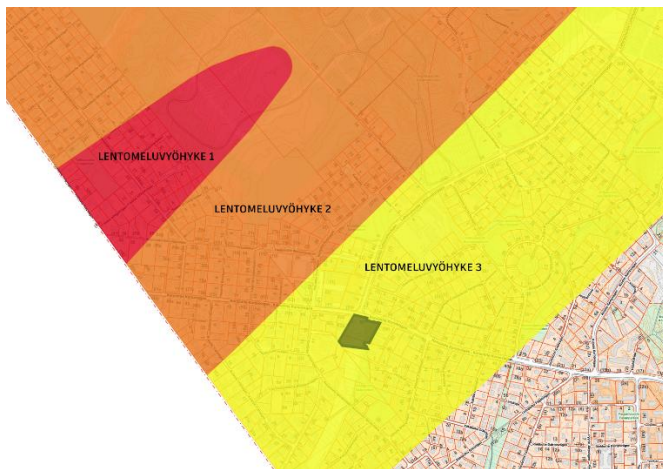
Kaukolämpöverkko ei ulottuu asemakaavamuutos alueille.

Sähköverkko

Kaavamuutosta koskevalla tontilla on nykyisen kiinteistön sähkökaapeleita, jotka poistuvat rakentamisen yhteydessä. Korsontien katualueella sijaitse useita sähkö- ja telekaapeleita lähellä tontin rajaa, jotka tulee huomioida tontin uusien kunnallisteknisten liitosjohtojen rakentamisessa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu



Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB), jolla ei ole rakentamisrajoitteita.

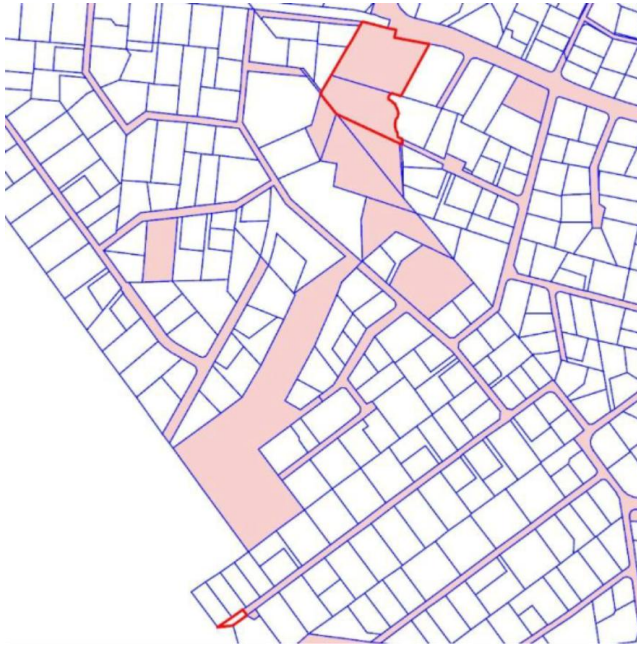
*Lentomeluvyöhykkeet.
Vantaan karttapalvelu, 2026.*

Tiemelu

Korsontielle liikenne on maltillinen. Vuoden 2021 melulaskennan mukaan tieliikenteen päiväjän keskiäänitaso on 50 - 60 dBLAeq.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutoksen pohjoinen osa on kaupungin omistuksessa. Salkolantien alue etelässä on yksityisessä maanomistuksessa.



Vantaan kaupungin maanomistus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

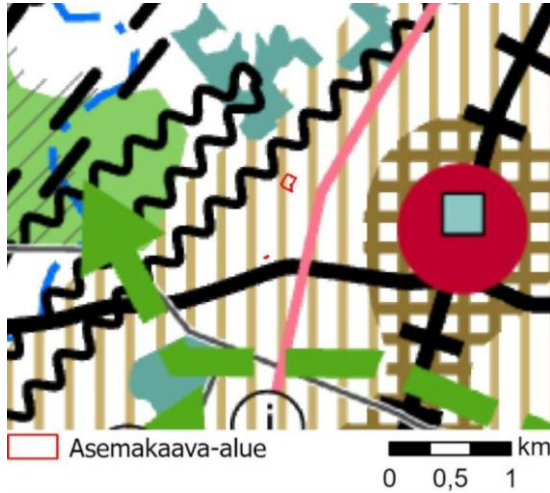
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



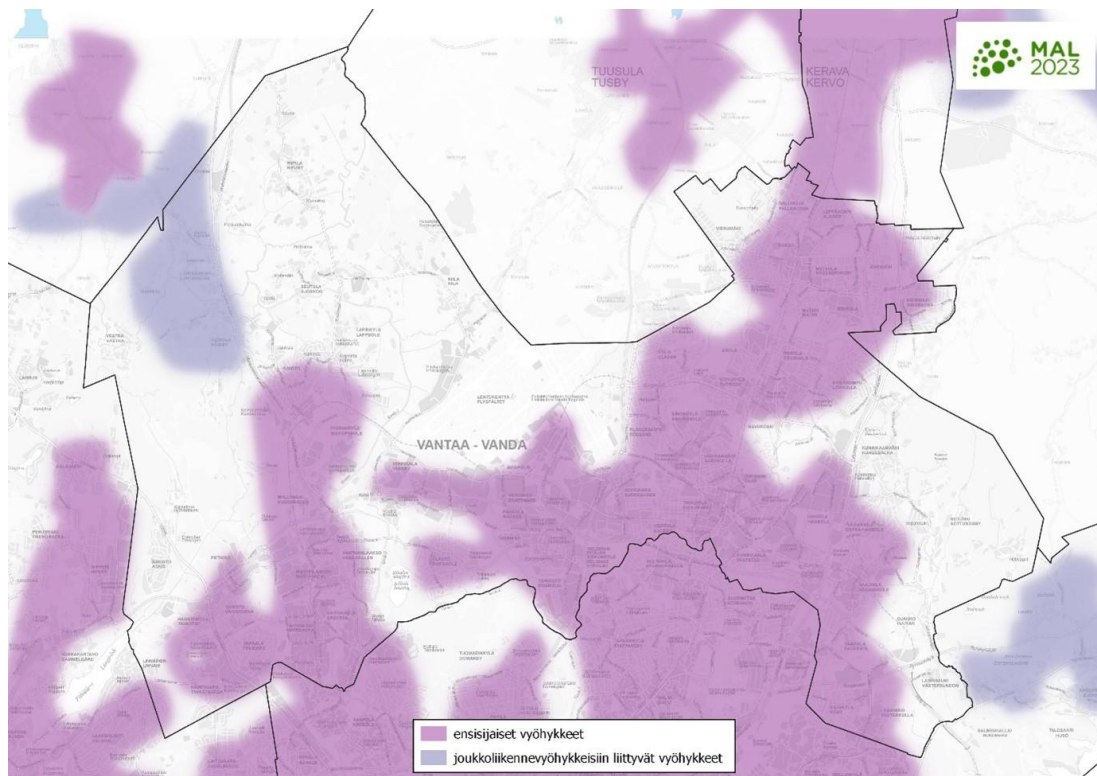
Asemakaavamuutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihe-
maakuntakaava.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

MAL 2023 -suunnitelma

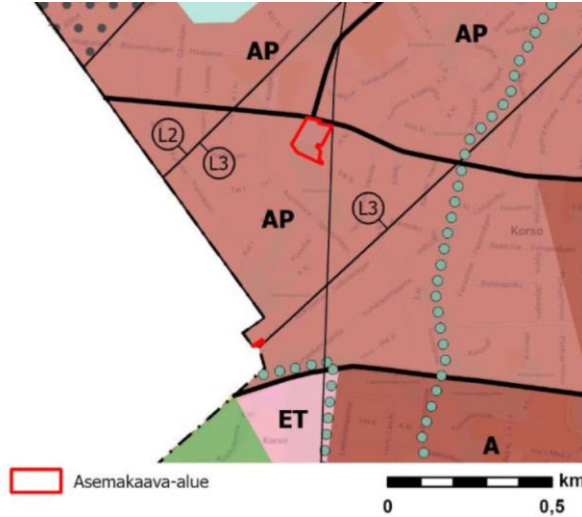
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.



Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta).

Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Yleiskaava

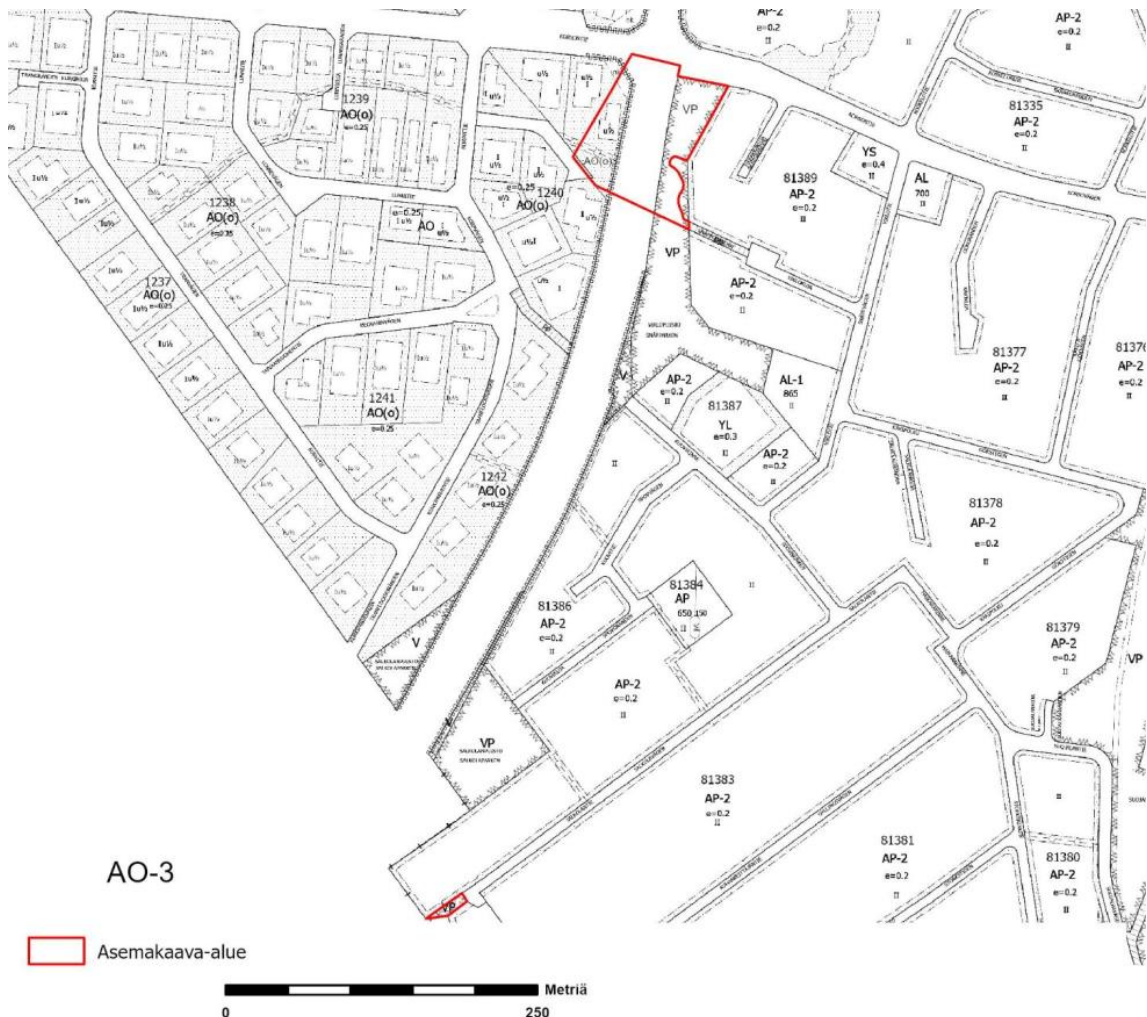


Alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolle rakennetaan ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähialveluita. Suunnittelualue sijaitsee lentomelualueella L3.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Ote yleiskaavasta.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Korsontien viereinen osa on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO), katualueeksi sekä Puistoalueeksi (VP). Alueella on voimassa Korso 1 -rakennuskaava (LH 2.2.1959), Korso ”rakennuskaavan” muutos no. 001592 (LH 23.2.1965) ja Korson Länsiosa 2 -asemakaava nro. 810400 (YM 16.11.1982).

Salkolantien päädyssä alue on kaavoitettu Puistoalueeksi (VP). alueella on voimassa Korson Länsiosa 2 - asemakaava nro. 810400 (YM 16.11.1982).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavamuutosta Korsontien ja Lehmustonttien risteyksessä olevalle alueelle 8.4.2022 saapuneella hakemuksellaan. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002518 ja kaavoitus tuli vireille 4.12.2023.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL, Kuvesi

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 4.12.2023 – 19.1.2024 välisenä aikana. Tuolloin mielipiteitä saatiin yhteensä 9 kappaletta, josta 3 oli asukkailta

Caruna Oy, Fingrid, HSY ja Vantaan Kaupunginmuseolla ei ole huomautettava.

Vantaan energia Oy haluaa, että maakaapeleiden sijaintia huomioidaan sekä muuntamon tarvetta alueella. Kaukolämmöstä ei ole huomautettava.

HSL haluaisi tutkia voiko varata muutamia polkupyörien liityntäpysäköintipaikkoja, jotka sopisivat myös sähköpotkulautojen pysäköintiin bussipysäkin yhteydessä. Kaupan piha-alueen yhteyteen kannattaisi jättää tilavaraus kaupunkipyöräasemalle. On tarpeellinen Korsontielle suojatatie myös risteyksen länsipuolelle kaupan edustalle. Ja huomioida Vierumäen koulun läheisyys.

Asukkaat nousivat esille heidän mielipiteissään mm.: OAS:ssa esitetty 1500 km² päivittäistavara-kauppa on liian iso. OAS:ssa esitetty asemakaavamuutosrajaus on liian iso. Huoli liikennemäärän kasvusta risteyksessä. Kiinteistön 92-404-1-550 alue on syytä säilyttää arvometsänä. Huoli puiden kaatamisesta. Varsinaista tarvetta toiselle kaupalle ei ole alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 21.1.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin maanalaista asemakaava varten ja saimme yhden mielipiteen.

Kuusi haluaa, että huomioidaan maankäytössä pieniä rajoituksia maanalaisen tilan takia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisesti valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
 - Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viherialueiden saatavuutta.
 - Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
 - Vähennetään liikkumistarvetta.
 - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
 - Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
 - Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
 - Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
 - Suojellaan luontoa kulumiselta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kaavoittaa liikerakennusten korttelialuetta päivittäistavarakauppa varten, joka tukee palveluiden säilymistä ja kehittymistä alueella. Kortteli sijoitetaan ihmisten käytössä olleelle alueelle jättämällä puustoa koskematta.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan.

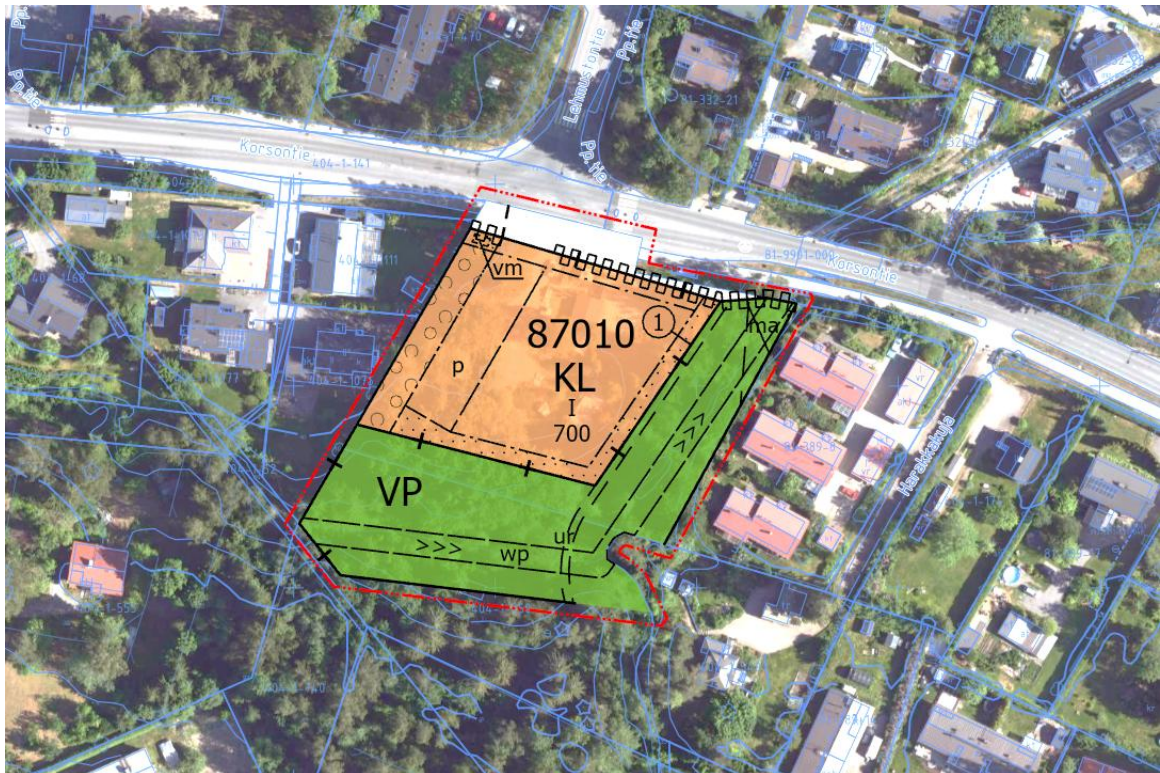
Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueen tontilla on toiminut pitkään kukkakauppa ja suunnittelutyön lähtökohtana oli sijoittaa uusi liikerakennus olemassa olevan kukkakaupan taakse. Kukkakauppa kuitenkin poistui tontilta, jolloin uuden rakennuksen paikka on mahdollista sijoittaa lähemmäs Korsontietä.

Ympäristön lähtökohdat huomioitiin KL-alueen rakennuksen ja toimintojen sijoittamisessa. Kaavamuutosalueen läpi kulkee vesilain tarkoittama puro, johon tulee olla vähintään 16 metriä etäisyyttä rakennusalueesta. Kaavamuutoksen alueen länsipuolen tonteilla on asuinrakennuksia, joihin etäisyyttä on oltava vähintään 8 metriä. Alueella on myös maanalaisia putkia. Alueella on ulkoilureitti, joka säilytetään. Saapuminen tontille on sijoitettu Korsontien ja Lehmustonttien risteykseen. Paikka on luontevin saapumiskohta, ja lisäksi Korsontien varrella oleva bussipysäkki piti ottaa huomioon. Paras paikka rakennukselle ja kulkuväylille valikoitui näiden reunaehtojen mukaisesti.



Kaavakarttaehdotus ortoilmakuvassa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavan tarkoituksena on tontin kaavoittaminen päivittäistavarakauppaa varten.

Osa pientalo, viher- ja katualueesta muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja puistoalueeksi (VP). Liikerakennusten korttelialueelle sallitaan päivittäistavarakauppa ja rakennusoikeus tulee 700 k-m². Kaupan kerrosluku on I. Kaupan rakennusala sijoittuu tontin pohjoisosaan lähelle Korsontien ja Lehmustonttien risteystä. Osa tontin pinta-alasta osoitetaan pysäköintiin. KL-korttelia luodessa osoitetaan varausta muuntamolle. Ulkoilureitti sekä vesilain tarkoittama puro merkitään puistoalueelle.

Salkolantien päädyssä VP alue pienenee ja sitä muutetaan katualueeksi. Tarkoitus on saada lumen auraus Salkolantie 25 kiinteistölle asti.

4.1.1 Mitoitus

Korsontielleä

Kumoutuvan asemakaavan mukaisen AO-korttelialueen pinta-ala on 1850 m² ja rakennusoikeus 300 k-m², jolloin tonttitehokkuus on e=0.16. Kumoutuvan katualueen pinta-ala on n. 3050 m² ja VP-alueen 689 m².

Kaavamuutoksen jälkeen KL-tontin pinta-ala on 3346 m², rakennusoikeus 700 k-m² ja tonttitehokkuus e=0.2. VP-alueen pinta-alaksi tulee 3722 m², eli kasvaa 1510 m²:lla

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- Liiketilat: vähintään 1 ap / 60 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on:

- Liiketilat: vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.
- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Maanalaisen tunnelin alue (ma) on pinta-alaltaan 160 m².

Salkolantiellä

VP-alue pienenee 170 m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen uusi liikerakennus noudata ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa.

Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Maanpäällinen asemakaavan muutosalue on pääosin liikerakennusten korttelialue KL ja puistoalue VP. Muu osa on katualuetta Korsontien varrella.

Salkolantien päädyssä muutosalue on katu- sekä puistoaluetta.

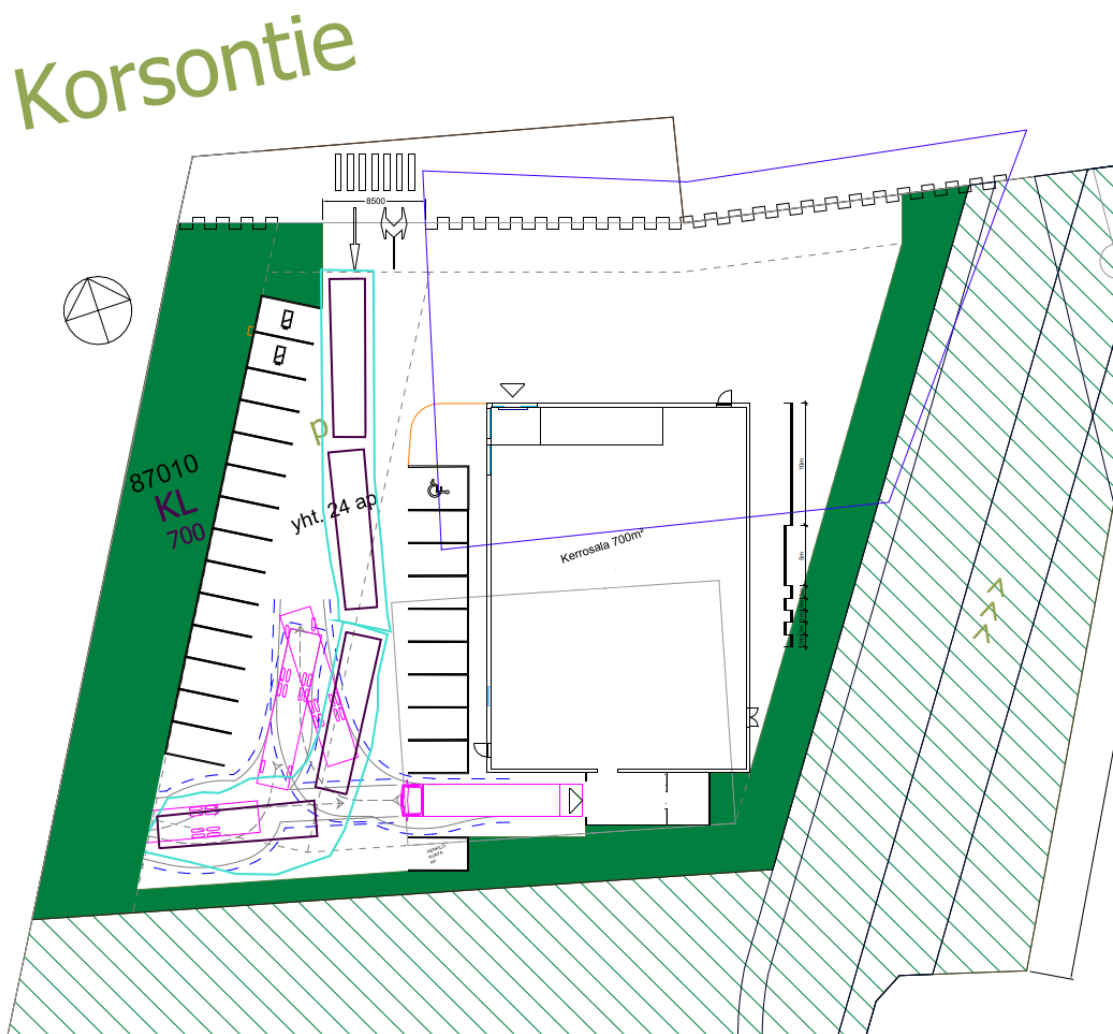
Maanalaisella asemakaavalla 811300ma osoitetaan maanalainen tunneli (ma) olemassa oleva tunnelia varten.

4.3.1 Korttelialueet

KL, liikerakennusten korttelialue

Asemakaavamuutoksella on muodostettu kortteliin 87010 liikerakennusten korttelialue (KL) ja tontti nro 1 sekä puistoalue (VP). Tontin luodepuolella, kadun varressa, varataan aluetta muunta- moa varten. Pysäköimispaikat sijoittuvat heti risteyksen kohdalla.

KL- tontin liikenteellinen toimivuus on tutkittu raskaan liikenteen ajoneuvojen ajouratarkastelulla. Kaupan huoltoajo suoritetaan enimmäkseen täyspitkällä rekalla.



Kuva huoltoajoreitin tarkastelusta.

VP, puistoalue

Puistoalueelle on merkitty ulkoilureitti (ur) ja puro (wp).

Salkolantien päädyssä on merkitty puistoalue.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Korsontie on osoitettu katualueeksi.

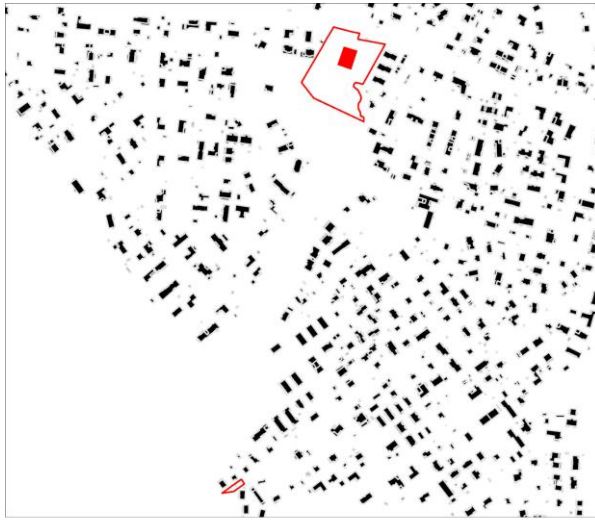
Salkolantien jatke on osoitettu katualueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan toteutuminen lisää alueen palvelutarjontaa. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varseen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



 Asemakaava-alue

Alue sijoittuu Korson ja Vierumäen kaupunginosien rajalle. Suunniteltu päivittäistavarakauppa sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle, jossa kaupallinen tarjonta on vähäistä. Rakentaminen monipuolistaa ja täydentää asuntoalueen yhdyskuntarakennetta. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Kaupan rakennuksen arkkitehtuuri, materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Tuleva rakennus on matala ja sopii olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön mittakaavaltaan. Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätehuoltotilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan. Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

Asuminen

Kaavamuutosalueelle ei tule asumista.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisäämisen alueella ja osana nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen työpaikkaomavaraisuus lisääntyy.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu merkittäviä kunnallisteknisiä rakennuskustannuksia.

Virkistys

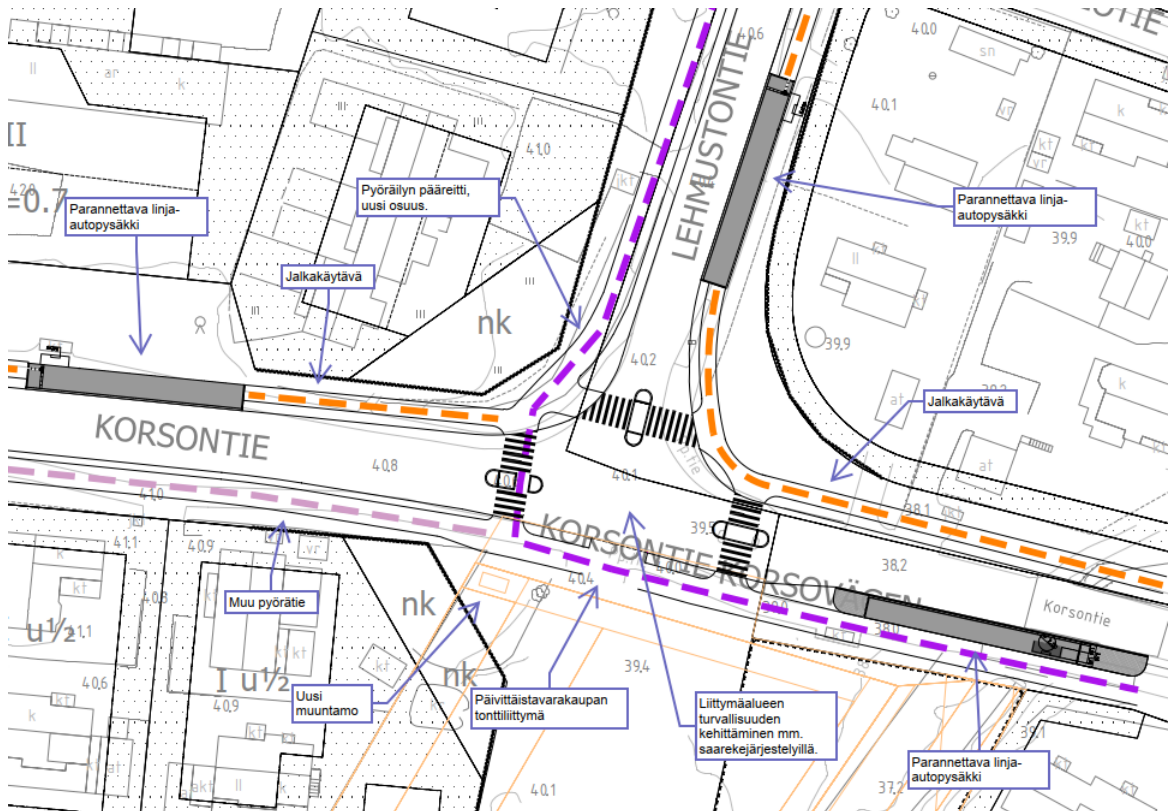
Kaavamuutosalueella sijaitseva Viklonpuisto on paikallisten käyttämä lähivirkistysalue ja ulkoilureitti. Ulkoilureitti on merkitty VP-alueelle uuteen asemakaavaan.

Liikenne

Uuden päivittäistavarakaupan autoliikenteen matkatuotokseksi arvioidaan n. 700 ajon./vrk ja liikenteellisesti mitoittavan arki-iltahuipputunnin aikana enintään n. 140 ajoneuvoa (n. 70 käyntiä autolla). Matkatuotos sisältää saapuvat ja lähtevät automatkat. Lisäksi tontilla sijainneen pienen puutarhaliikkeen tuottama liikenne on poistunut, mikä vähentää liikennemäärän kasvua. Päivittäistavarakauppa on kooltaan pieni, joten oletettavasti suurin osa sen asiakkaista on lähialueen asukkaita. Kaupan matkatuotos ei siis lisää merkittävästi Korsontien ja Lehmustonttien autoliikennemäärää, vaan vaikuttaa hieman liikennevirtojen suuntautumiseen. Autoliikenteen sujuvuus tulee säilymään kohtalaisella tai hyvällä tasolla.

Kaupan vieressä sijaitsevien linja-autopysäkkien käyttäjämäärien arvioidaan kasvavan erityisesti iltapäivisin suhteessa nykytilaan, mikä lisää tarvetta uudelle suojatielle Korsontie-Lehmustontie -liittymän länsipuoliseen liittymähaaraan. Saarekkeellisen suojatien rakentamisen yhteydessä on suositeltavaa kehittää koko Korsontie-Lehmustontie -liittymäaluetta, koska saarekkeen rakentaminen aiheuttaa mm. tarpeen laajentaa liittymäaluetta, siirtää Korsontien ja pohjoispuoleista jalkakäytävää.

Liikenteen yleissuunnitelmaluonnoksessa esitetään uusia suojatiesaarekkeita ja nykyisen saarekkeen kehittämistä turvalliseksi, linja-autopysäkkien parantamista ja pyöräilyn pääreitit linjaamista Korsontien eteläreunaan ja Lehmustontien länsireunaan. Katujärjestelyiden muutokset parantaisivat liikenneturvallisuutta koulun ja päivittäistavarakaupan ympäristössä hillitsemällä autoliikenteen ajonopeuksia ja tarjoamalla turvalliset suojateiden ylitysratkaisut.



Kuva. Liikenteen yleissuunnitelmaluonnos.

Vesihuolto

Kaavamuuosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon läheisyydessä.

Vesijohdon jakelujohdot kulkevat kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sekä pohjoisella katualueella. Korsontie 60:n betoniset kokoojaviemärit on rakennettu muovisten vesijohtojen rinnalle kaavan VL-alueelle. Salkolantiellä ei ole tulossa uusia rakennuksia tai liittymiä vesihuoltoverkkoon.

Uusia kaupungin tai HSY:n johtolinjoja ei tarvita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren ääneneristävyyden määräyksellä. Korsontien tieliikenteen aiheuttama melu on maltillinen ja lentomelun ääneneristävyysvaatimus riittää.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta luontovaikutukset sekä luontotyypeihin että rakennettuun ympäristöön jäävät olemattomiksi. Luonnontilaiset ja sen kaltaisen lehtoalueet suunnittelualueen etelä- ja itäreunalla säilyvät kaavaehdotuksen myötä muuttumattomina. Kaavaehdotuksessa rakentaminen osoitetaan olemassa olevaan rakennettuun alueeseen, jolloin muutosta luonnon tilassa ei synny eikä huomattavia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Suunnittelualueella syntyvää luontohaittaa luonnon luontotyypeille tai rakennetun ympäristön luontotyypeille ei ole syntymässä.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaavamuu-
tosalueelta kasvavat. Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista kadun hulevesiviemäriverkostoon ja yleiseen avo-ojaan tai puroon. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Avo-ojan varrella tulee huomioida, että Kalminojan ranta-alueet ovat savisia ja eroosioherkkiä. Avo-ojan uoma on pituuskaltevuudeltaan loiva (0.6%), jossa voi tapahtua nopeaa tulvimista voimakkaiden rankkasateiden aikana. Avo-ojan vedenkorkeuden runsaat vaihtelut lisäävät eroosioriskiä ojan rantapenkereissä.

Kaavamuu-
tosalueella Kalminojan purokäytävä tulee säilyttää rantakasvillisuudelle ja vesiluon-
nolle. Alueen rajautuminen avo-ojaan tulee huomioida rakennusten ja rakenteiden sijoittamisessa lähellä purokäytävää. Kaavan puroympäristö on turvattu riittävällä suojaetäisyydellä. Purokäytävän leveydestä on annettu erikseen suosituksia Vantaan kaupungin purokäytävien mitoitusohjeissa (2019).

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaavamuu-
tosalueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Lisäksi rakennustyömaalla tulee hulevesien hallinnassa noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta 2024.

Viheralueet ja hiilinielu

Kaavassa on vaadittu vihertehokkuusluku 0,7. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeliötä.

Vähähiilisyys

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava liikerakennus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja. Suunnittelualueen sisällä on huolehdittu pyöräpysäköinnistä ja lähialueella katualueella pyöräilyn ja kävelyn turvaamisesta.

Kaava-aluetta on tarkasteltu kolmen erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla käyttäen hyväksi Sitowisen Planect-työkalua. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa ja lämmitystapa ei ole tiedossa.

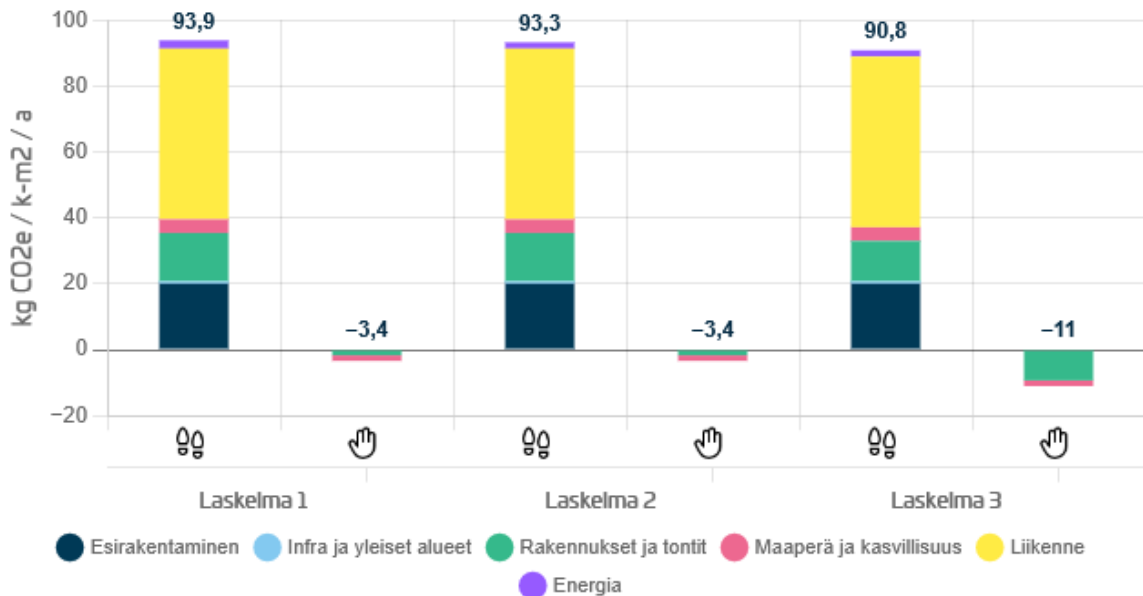
Laskelma 1: Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennuksen rungossa käytettiin betonia. Tässä vaihtoehdossa ei ole aurinkopaneeleita. Rakennus toteutettiin 1-kerroksisena. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 285 tCO₂e eli 93,9 kg CO₂e / k-m² / a.

Laskelma 2: Sama kuin edellinen, mutta tässä aurinkopaneeleista tuotiin aurinkosähköä, 25 % rakennuksen sähkönkulutuksesta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 264 tCO₂e eli 93,3 kg CO₂e / k-m² / a.

Laskelma 3: Rakennuksen rungossa käytettiin puuta. Ja aurinkopaneeleista tuotiin aurinkosähköä, 25 % rakennuksen sähkönkulutuksesta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 3 179 tCO₂e eli 90,8 kg CO₂e / k-m² / a.

Eli puurakentamisen ja aurinkoenergian yhteisvaikutuksella päästään noin 12 % kasvihuonepäästöjen vähennykseen verrattuna ensimmäiseen vaihtoehtoon.

Tulosten yhteenveto



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lento- ja tieliikenteen melua on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Annetaan nimi Salkolantien päädyssä olevalle nimettömälle puistolle.

Nimi Tuusulan rajalla sijaitsevalle pienelle puistolle. Paikalla sijainnut vähintään 1600-luvulta lähtien Tuusulan ja Helsingin pitäjän välinen rajamerkki nimeltään Nyrå 'Uusiraja'. Kuitenkin Simonkylän kaupunginosasta löytyy katu nimeltä Uusiraja ja puisto Uudenrajanpuisto. Nämä perustuvat vanhaan viljelysnimeen ja siitä johdettuihin rajanimiin, esim. 1759 Nyängsbacka rå ('Uudenniitynmäen raja'). Vuodelta 1776 olevassa kartassa Nyrå-nimistä rajamerkkiä kuvataan seuraavasti "Nyrån, som fants belägen på norra kanten, af ett litet berg, ett tämmellgit stort räse, af små och stora stenar sammanlagde". ('Uusiraja, joka löydetään sijaitsevan pohjoisrinteellä, pienen kallion, kohtalaisen suuri kiviröykkiö, pienistä ja keskisuurista kivistä yhteen ladottu'). Tämän kuvauksen perusteella on siis selvää, että paikalla on sijainnut kivinen rajapyykki. Nimiehdotus Rajapyykinreuna kertoisi alueen historiasta.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on tehdä sopimus maankäytöstä ja aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Milja Halmkrona

alue-arkkitehti vs.

Mikel Aizpuru

asemakaava-arkkitehti

Suvi Raski

asemakaava-arkkitehti

Sari Simonen

Kaavatekninen koordinaattori

Jaakko Raunamaa

nimistönsuunnittelija

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

maisema-arkkitehti

Kuntatekniikan keskus:

Antti Auvinen

vesihuollon suunnittelu

Päivi Jänntti-Hasa

Ympäristötarkastaja

Heikki Väänänen

liikenteen alueinsinööri

(10.2025 asti)

Aapeli Turunen

liikenteen alueinsinööri

(11.2025 lähtien)

Roni Tallus

liikennesuunnittelija

Ympäristökeskus:

Jouni Ahtiainen

ympäristöinsinööri

Mittaus- ja geopalvelut:

Petri Rantala

toimitusinsinööri

Janne Karppinen

geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä helmikuuta 2026

Mikel Aizpuru

asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona

aluearkkitehti vs.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.12.2015
Kaavan nimi	002277 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002277
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0388	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0388

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

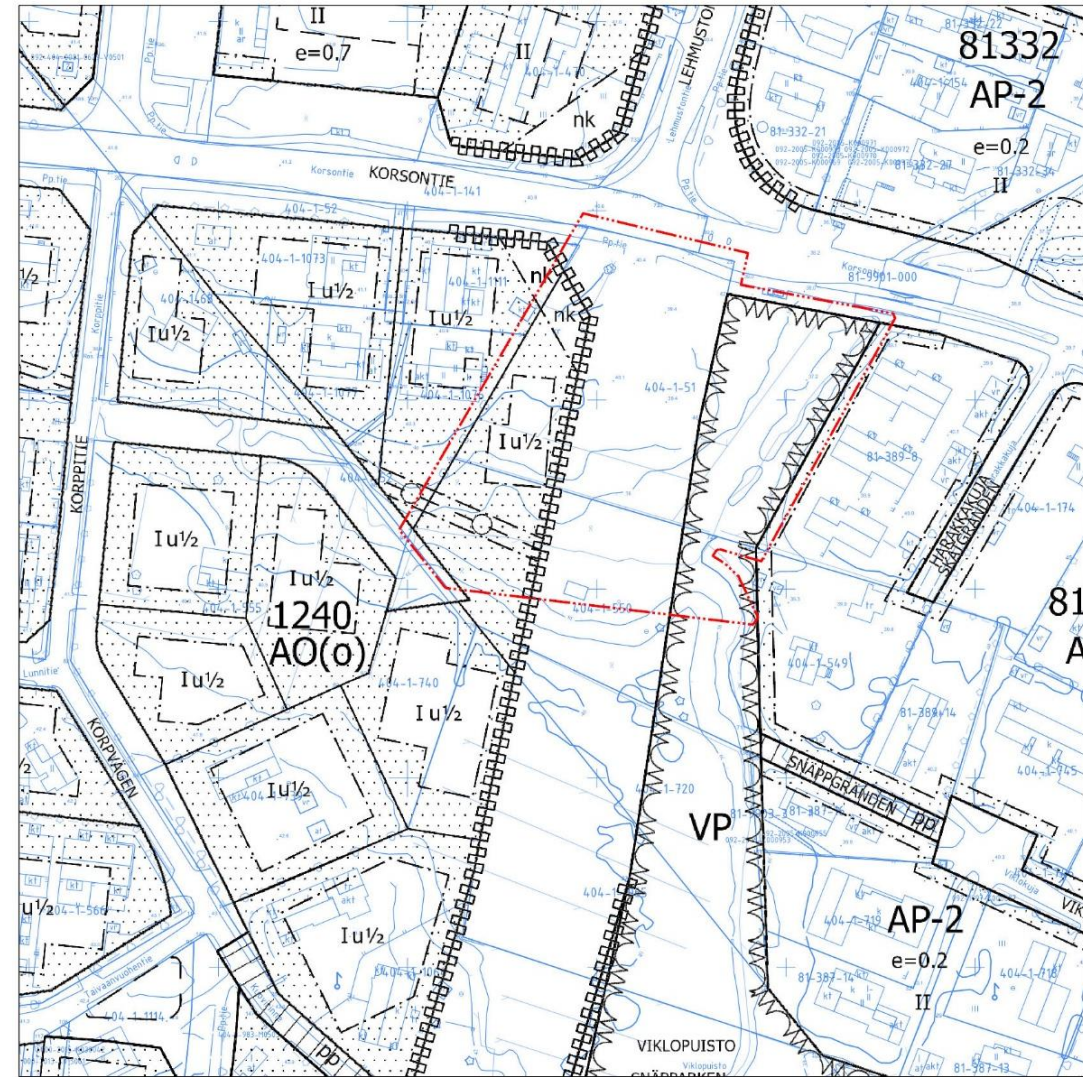
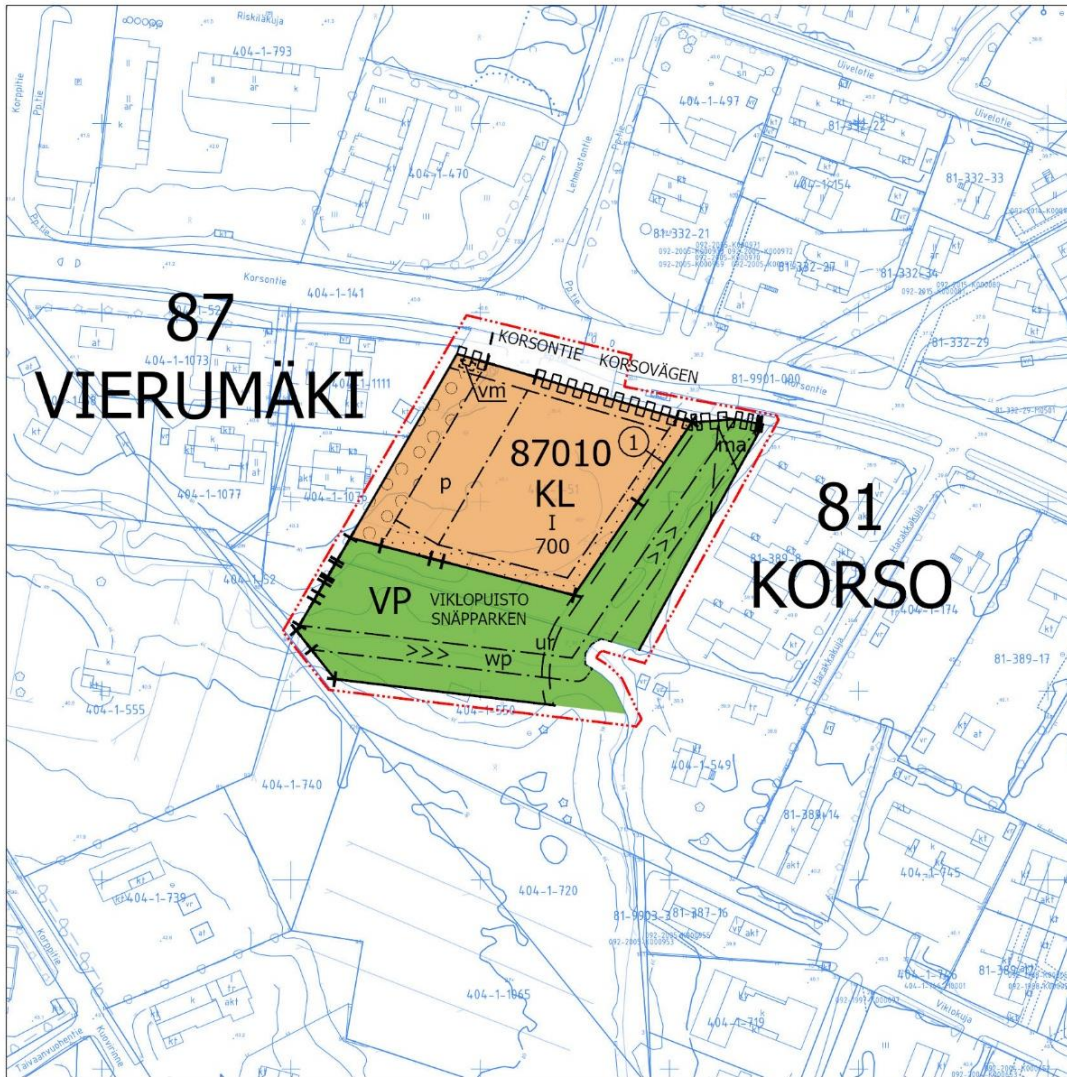
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0388	100,0	37620	0,53	0,0000	11433
A yhteensä	3,9513	56,1	31620	0,80	3,9513	31620
A	0,5350	13,5	2520	0,47	0,5350	2520
AK	2,5944	65,7	27600	1,06	2,5944	27600
AP	0,3850	9,7	1500	0,39	0,3850	1500
AH	0,4369	11,1	0		0,4369	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,0162	14,4	6000	0,59	1,0162	6000
KTY	1,0162	100,0	6000	0,59	1,0162	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9636	27,9	0		0,1620	0
Kadut	1,6632	84,7	0		-0,1384	0
LPA	0,3004	15,3	0		0,3004	0
E yhteensä	0,1077	1,5	0		-5,1295	-26187
ET	0,1077	100,0	0		-5,1295	-26187
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

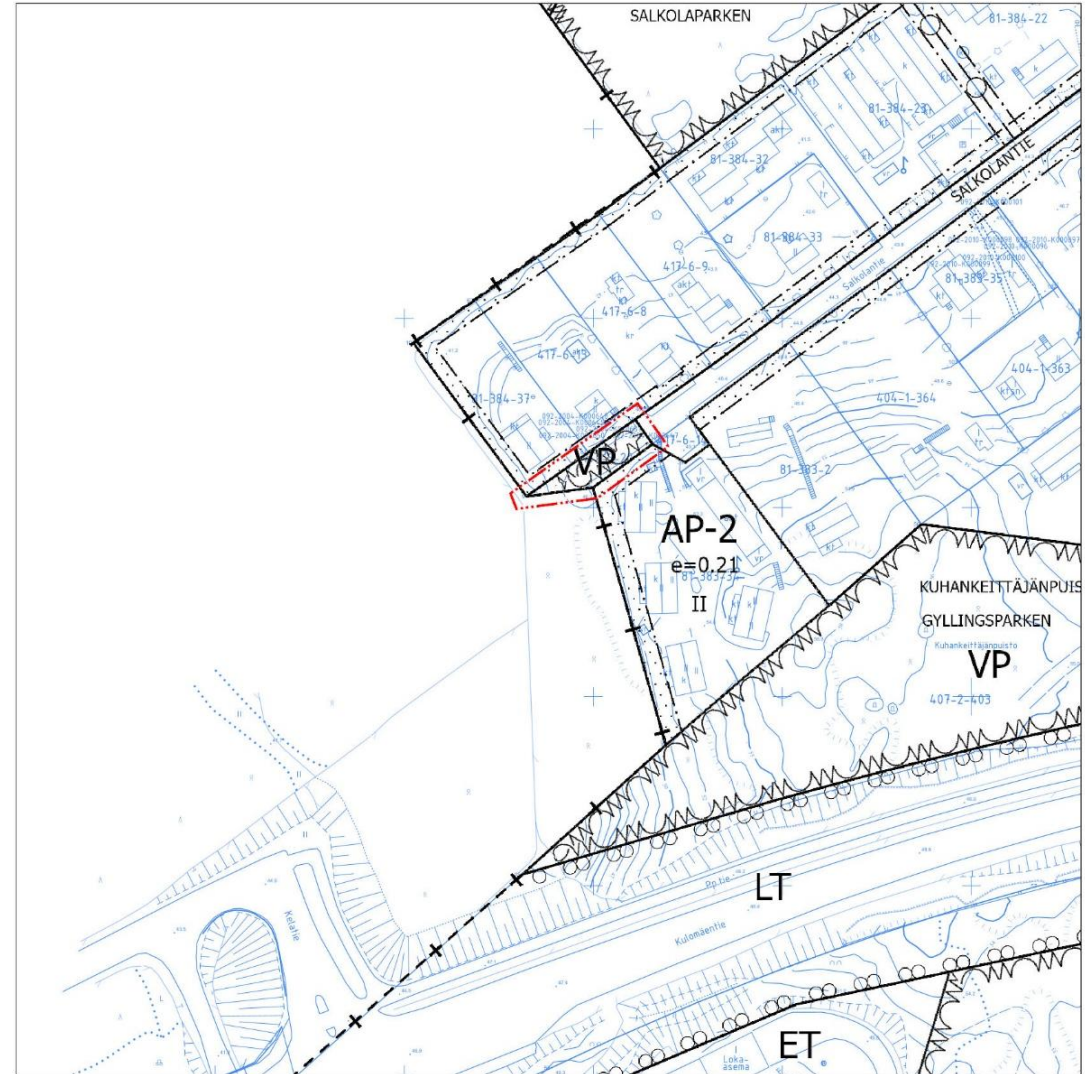
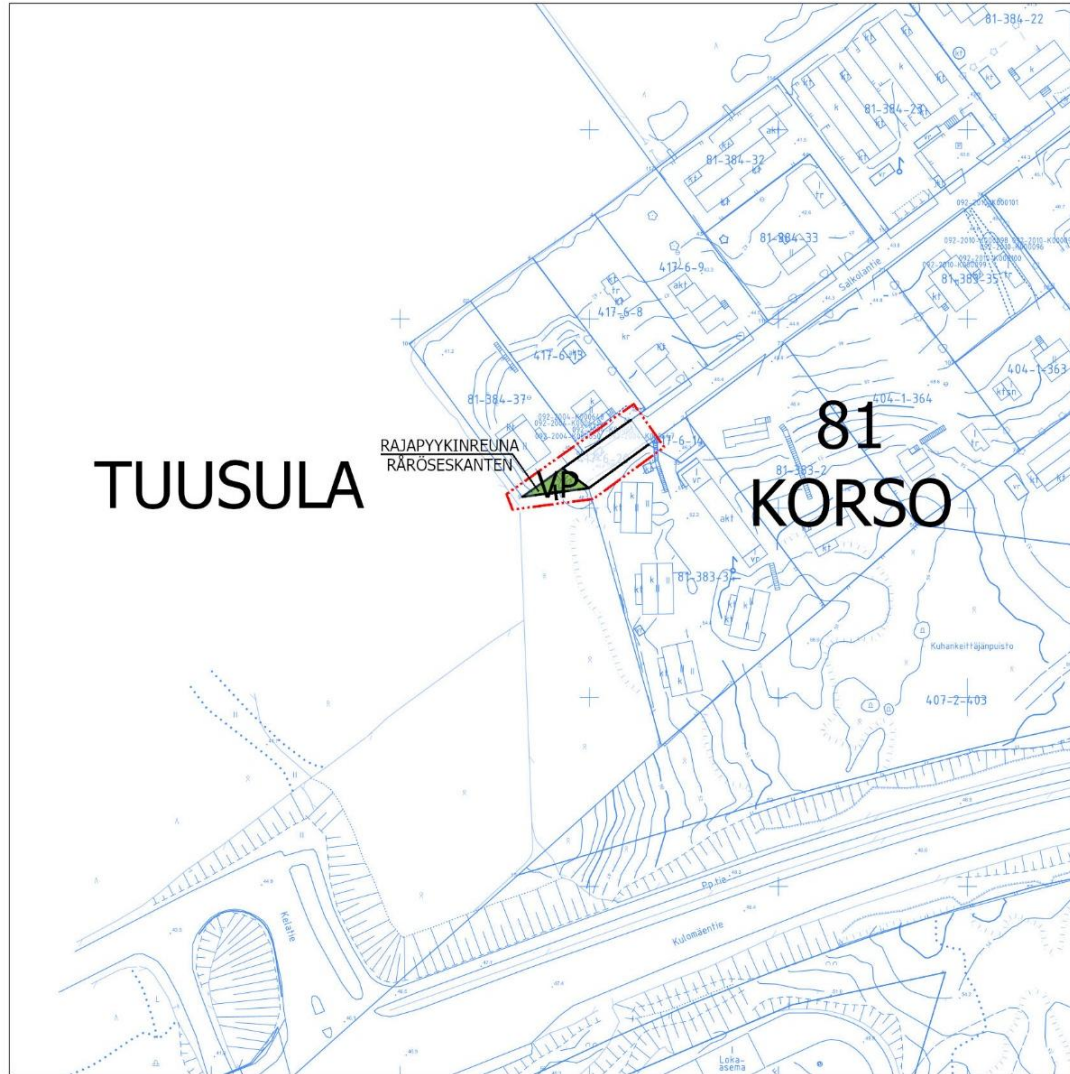


Asemakaavan muutosehdotus 10.2.2026

Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki





Asemakaavan muutosehdotus 10.2.2026

Poistettavat merkinnät

Vantaan kaupunki



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002518
811300ma

Päiväys
Datum

10.2.2026

1/3

Vantaan kaupunki
KORSONTIE 60

Kaupunginosa 81, KORSO

Asemakaavan muutos
Katu- ja virkistysalueet.

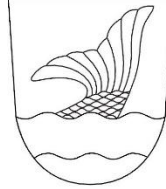
Kaupunginosa 87, VIERUMÄKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 87010 sekä katualue.

Maanalainen asemakaava
Maanalainen tunneli.

Tonttijako
Kortteli 87010.

1:2000



Vanda stad
KORSOVÄGEN 60

Stadsdel 81, KORSO

Ändring av detaljplanen
Gatu- och rekreationsområdena.

Stadsdel 87, VIERUMÄKI

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 87010 och gatuområdena.

Underjordisk detaljplanen
Underjordisk tunnel.

Tomtindelning
Kvarteret 87010.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Rakennuksesta ja tonttia rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätehuoltotilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Lastaukseen ja avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen sekä naapuritonttiin rajoittuvalla osaltaan.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesiä voi johtaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta.

Tontilla tulee säilyttää puita mahdollisuuksien mukaan.

Tontin vihertehokkuuden on oltava vähintään 0,7. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Byggnaden och de konstruktioner som avgränsar tomten samt underhållsområdenas och soprum mens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet i stadsbilden.

Del av tomt för lastning och öppen lagring som skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park eller annat allmänt område samt granntomt.

Fördröjning av dagvattnet ska ordnas inom området innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas. Dagvatten kan avledas oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Träd ska bevaras på tomterna i mån av möjlighet.

Tontens gröneffektivitet ska uppgå till minst 0,7. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Toimisto- ja liiketilöiden äänieristävyyden ΔL tie- ja lentoliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB.

Resurssiviivaisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat ja toimistot: 1 ap / 60 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Liiketilat ja toimistot: 1 pp / 50 k-m².

- Perusmitoituksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan.

- Kaikkien perusmitoituksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygtrafikbuller ska i kontors- och affärslokaler uppgå till minst 28 dB.

Resurssiveffektivitet

Byggnaden ska vara hållbar ur ett livscykelperspektiv och energieffektiv. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av byggnadens och byggnadsplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder presenteras.

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

- Affärslokaler och kontor 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

- Affärslokaler och kontor 1 bp / 50 m²-vy.

- 30% av cykelplatserna som fordras bör placeras i ett täckt utrymme.

- Alla cykelplatserna bör ge möjlighet till ramlåsning.



Puisto.

Park.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



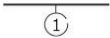
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

81

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

KORS

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

87010

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

KORSONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

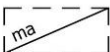
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Ohjeellinen maanalainen tila.

Riktgivande underjordiskt utrymme.



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



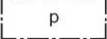
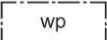
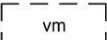
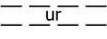

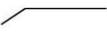

Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



Katu.

Gata.

	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__