

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

2.6.2026

KORSON KESKUSTAKORTTELIT

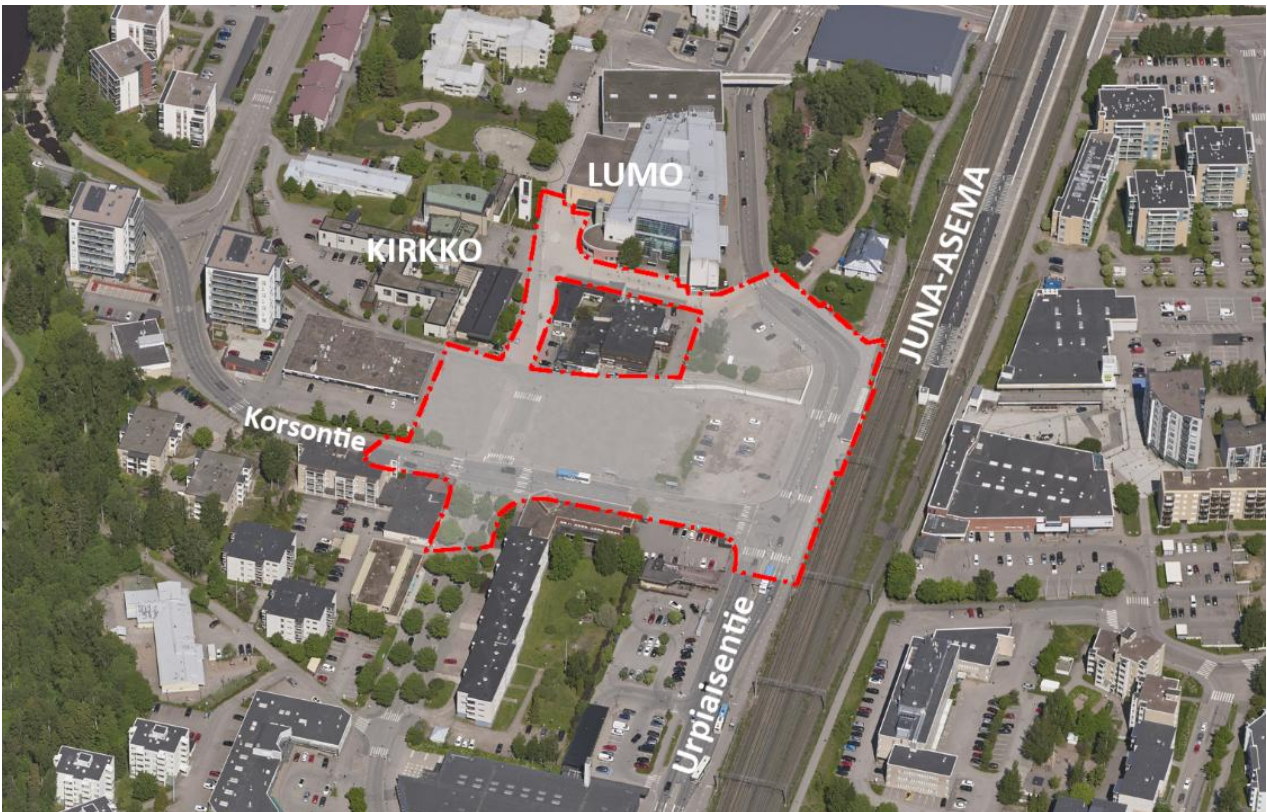
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002637

Kaavamuutosalue sijaitsee Korson kaupunginosassa, monitoimikeskus Lumon eteläpuolella. Alustava kaavarajaus on esitetty alla olevassa kuvassa.

Kaavamuutoksessa tarkasteltavaan alueeseen kuuluu Vantaan kaupungin omistamat tyhjat tontit keskustassa sekä ympäröivät kadut.

Korson keskusta-alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus Realidealalle, Keskolle ja Tokmannille vuoden 2028 loppuun asti liikerakennuksen sijoittamiseksi alueelle (Elinvoima- ja työllisyysjaosto 22.4.2026 § 4).

Asemakaavan muutoshakemus on tullut 13.5.2026. Kaavamuutosta on hakenut Vantaan kaupunki.



Rajaus viistoilmakuvassa

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

1. Realidean, Keskon ja Tokmannin tavoitteet

Yritykset ovat hakeneet yhdessä suunnitteluvараusta. Varausalue sijaitsee pääosin Vantaan kaupungin Korson kaupunginosan asemamakaavan mukaisissa kortteleissa 81104, 81106 ja 81107. Suunnitteluvараuksen tontin pinta-ala on yhteensä noin 8 700 m².

Varauksensaaja suunnittelee, kaavoittaa ja toteuttaa hankkeen yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, ottaen huomioon Korson muut kehitteillä olevat muut hankkeet sekä liikenteelliset muutokset kyseisellä alueella.

Varattava alue ja itse hanke suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Liiketilöjen (1–2 kerrokset) tarvitsema alustava rakennusoikeus on n. 13 000 kem² ja mahdollisten muiden toimitilöjen (3–5 kerrokset) alustava rakennusoikeus on 3 500 kem².

Suunnitteluvараuksen aikana alue kaavoitetaan yhteistyössä kaupungin kanssa liikekeskusta varten. Varauksensaaja selvittää myös hankkeen toteuttamisen teknisiä ja taloudellisia mahdollisuuksia sekä tutkimme lopullista mitoituksellista laajuutta, jotta se tukisi Korson alueen kehittymistä aktiivisena ja vetovoimaisena kaupunkikeskukseksi. Keskon ja Tokmannin lisäksi keskukseen tulee pienempiä keskustahakuisia etuliikkeitä sekä mahdollisesti liikuntapalveluita tuottavia toimijoita.

Toteutuessaan hanke parantaa omalta osaltaan Korson alueen palveluita monipuolistamalla palveluntarjoamaa uusien toimijöiden ja yritysten kautta nykyaikaisissa tiloissa.

Varauksensaaja tutkii liike- ja toimitilöjen lisäksi mahdollisuutta toteuttaa monimuotoisia asumisen ratkaisuja, jotka palvelevat Korson alueen kehittymistä. Tutkittavat asumisen ratkaisut sisältävät hoivapalveluasumista, vapaarahoitteista vuokra-asumista senioreille sekä vapaarahoitteista omistusasumista.

Kaupallisten toimijöiden tavoitteena on toteuttaa rakennushanke mahdollisimman nopealla aikataululla.

2. Kaupungin tavoitteet

- Korson ydinkeskusta on tärkeä solmukohta Korsolaisille ja on odottanut kehitystä pitkään. Ydinkortteleiden suunnittelun tulee johtaa laadukkaaseen ja toiminnallisesti monipuoliseen keskustaratkaisuun, joka kehittää käveltävän keskustan rakennetta ja luo elämyksellistä, vehreää, turvalliseksi koettua ja toimivaa asemaympäristöä.
- Kaupunkistrategian mukaisesti painotetaan kaupunkikeskusten elinvoimaa, jota mitataan kivijalkaliikkeiden ja työpaikkarakentamisen määrällä. Työllistävien yritysten määrää kasvatetaan. Erityisesti asemanseutujen viihtyisyyteen ja turvallisuuden tunteeseen panostetaan. Yritystoiminnalle ja tapahtumille luodaan mahdollisuuksia. Elämykselliset, viihtyisät paikat tarjoavat tapaamis- ja tapahtumapaikkoja Korsolaisille.
- Viihtyisän kaupunkiympäristön lisäämisen ohella vahvistamme monimuotoista luontoa ja turvaamme ilmastokestävän tulevaisuuden kehittämällä tontti- ja katuvihreää sekä lisäämällä läpäisevää pintaa. Tavoitteena on luoda monipuolinen, helposti saavutettava ja elävä keskusta-alue, jossa palvelut, asuminen ja työpaikat ovat sopusoinnussa. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen sujuvuus sekä ilmastotavoitteisiin liittyvät ratkaisut.

- Bussipysäkkien suunnitelma, eli niin sanottu bussiterminaali keskustassa, sekä juna-aseman alikulku on otettava huomioon suunnitelmissa.

Toiminnalliset tavoitteet

- Alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee kohdistua alustavasti kaupungin omistamiin kortteleihin. Kortteleiden tulee muodostaa pysäköinnin ja liikenteen osalta kiinteä kokonaisuus.
- Sijainti vaatii nokkelaa ratkaisua, jolla lisätään Korson keskustan elinvoimaa, vetovoimaa ja toiminnallista monipuolisuutta. Käveltävän keskustan sekä Urpiaisientien suuntaan tulee pääosin sijoittaa ulosavautuvia kivijalkaliiketiloja.
- Kävelykeskustan ytimessä kadut säilyvät avoimina julkisina tiloina. Yhteydet radan ali ja bussipysäkeille paranevat.
- Korsonpolku on itä-länsisuuntainen tärkeä kevyenliikenteenyhteys, mm pyöräilyn pääreitti, joten yhteys tulee säilyttää esteettömyyden perustason reittinä.
- Aseman ympäristössä liikkuminen kaikilla kulkumuodoilla on turvattava myös rakentamisen aikana.

Kaupunkitilalliset ja -kuvalliset tavoitteet

- Ympäröivä kaupunkitila tulee toteuttaa laadukkaasti, erityisesti alikulun ja Lumon välissä, sillä alue toimii Korson käyntikorttina.
- Rakentamisen tulee vastata Korson kylämäistä mittakaavaa. Urpiaisientien ja Korsontien puolelle saa sijoittaa korkeampaa rakentamista.

Ilmastoviisaan kaavoituksen tavoitteet

- Julkinen ulkotila kehittyy vehreänä ja sille tulee varata riittävästi tilaa.
- Vihertehokkuusvaatimukset tulee täyttää ja hulevesien viivytys tulee hoitaa tonteilla.
- Rakentamisen vaikutus alueen mikroilmastoon ja käyttäjien viihtyisyyteen on huomioitava.

3. Tonttijako

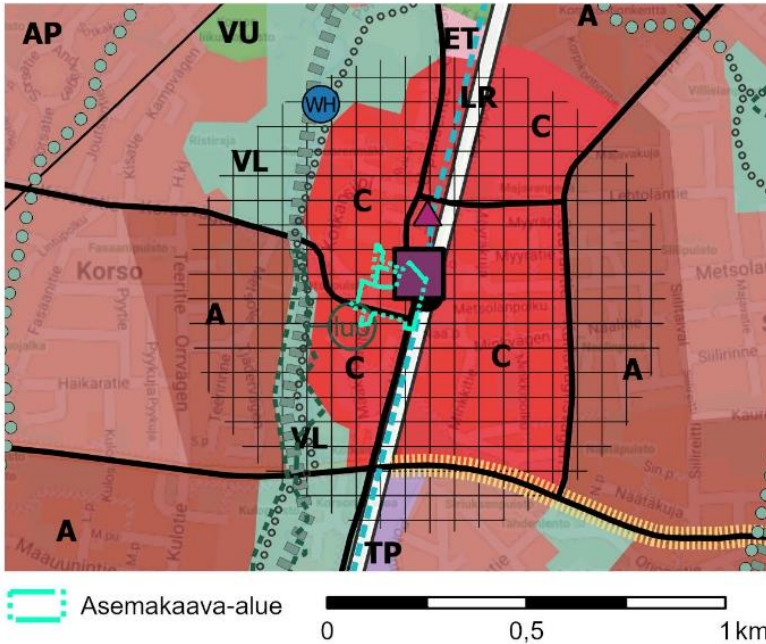
Kaavan laatimisen yhteydessä laaditaan myös tonttijako.

4. Maankäytösopimus

Kaavaan liittyy maankäytösopimuksia.

LÄHTÖTIEDOT

Yleiskaava



Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, C, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

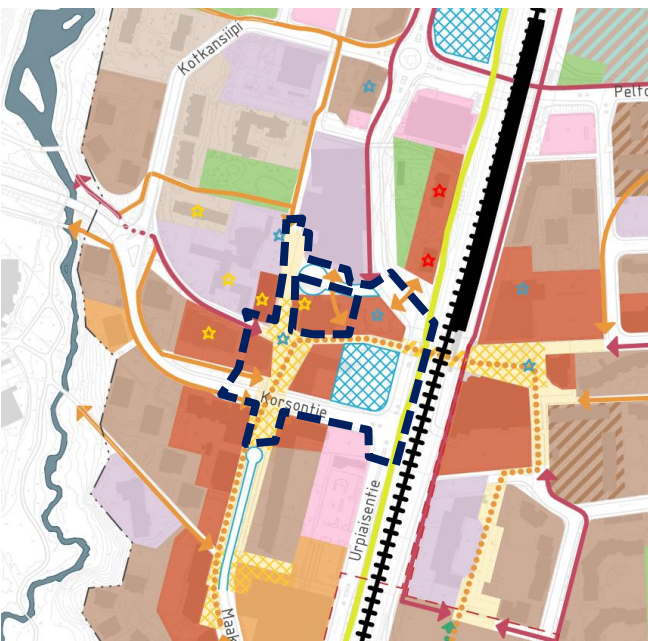
Olemassa olevassa keskustassa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltyvyys. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi palveluita, puistoja ja julkisia ulkotiloja.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla.

Alue kuuluu kestävä kasvun vyöhykkeeseen eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaan vyöhykkeeseen, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

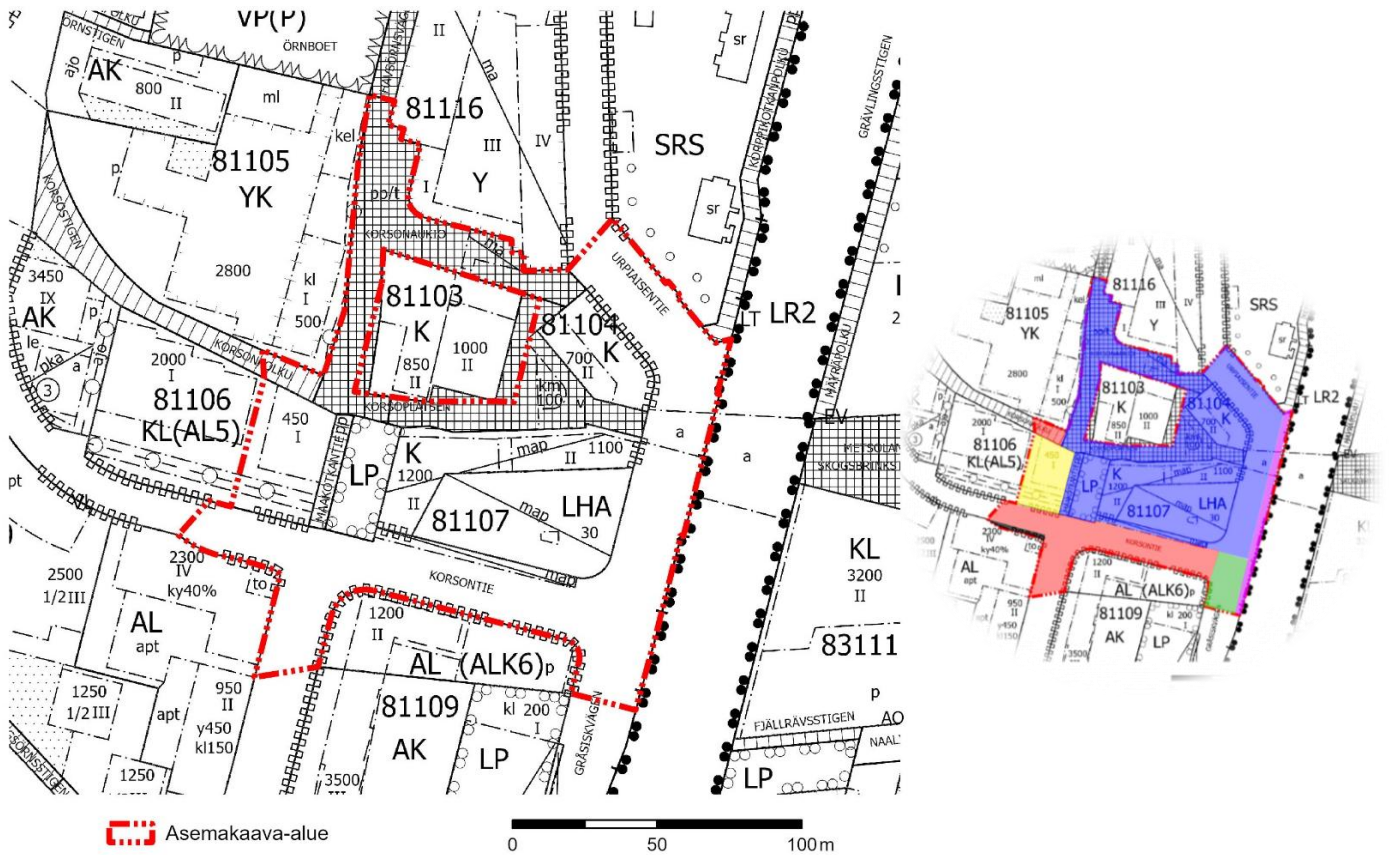
Korson keskustan kaavarunko 2024



Kaavamuutosalue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi. Maakotkantie ja Korsonpolku on merkitty kävelykeskustaksi ja vehreäksi aukioksi sekä tärkeä aukioksi ja tapahtumapaikaksi. Korsonpolun jatkeena oleva radan alitus on osaa keskustan kävelykehää. Keskustaan on osoitettu bussiterminaalialuetta. Urpiaisentiellä on pyöräliikenteen baana. Keskustassa on kiintopisteet ja kaupunkitilan kohokohtat Lumon eteläpuolella Urpiaisentiellä sekä Korsonpolun ja Maakotkantien risteyksessä. Lumon eteläpuolella in merkittävästi kehitettävä liikennealue.

Linkki Korson keskustan kaavarunkoon [täällä](#).

Asemakaava



Kaavamuuos alueella on useita eri aikoina tehtyjä eri kaavoja.

Sinisellä alueella kortteleissa 81104 ja 81107 sekä LP-alueella ja katuaukiolla ja osalla Urpiaisientietä on tehty asemakaavan muutos 001665 (KV 23.4.2001). Rakennusoikeus on 3000 k-m² kahdessa kerroksessa.

Keltaisella alueella korttelissa 81106 on tehty asemakaavan muutos 000097 (SM 3.5.1978). Rakennusoikeus on 450 k-m² yhdessä kerroksessa.

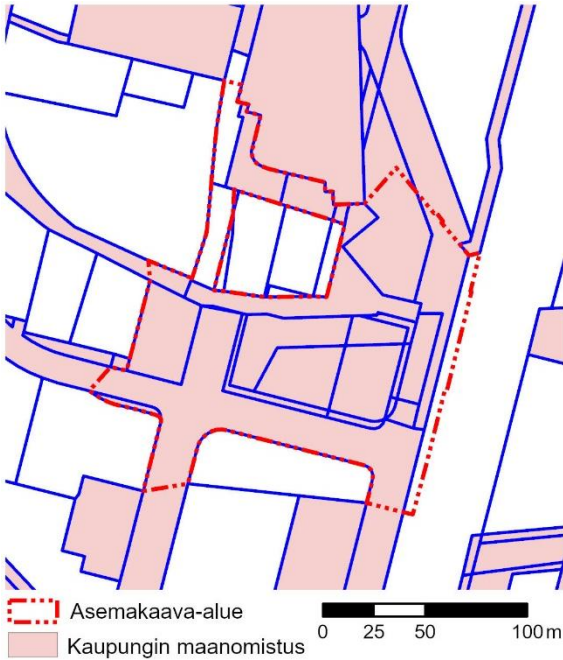
Punaisella alueella Korsonttiellä ja Korsonpolulla on voimassa asemakaava 810300 (SM 3.11.1975). Alue on katualuetta.

Vihreällä alueella Urpiaisientiellä on tehty asemakaavan muutos 000848 (KH 12.6.1989). Alue on katualuetta.

Liilalla alueella Urpiaisientiellä on tehty asemakaavan muutos 001677 (KV 27.8.2001). Alue on katualuetta.

Mustalla alueella Korsonttiellä on tehty asemakaavan muutos 000396 (KH 22.4.1985). Alue on katualuetta.

Maanomistus



Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maita, paitsi kirkon itäpuolella katualueella olevia kaksi kiinteistöä. Nämä kaksi kiinteistöä on seurakunnan omistuksessa.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Suunnittelualueella koskien laaditaan tarvittavat selvitykset mm. meluselvitys, liikenteellinen selvitys, ilmastaselvitys, korttelikotaisen viherkertoimen arviointi.

Alueen uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- raideliikenteen ja tieliikenteen meluun

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa yleisötilaisuuksissa, suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, maastokatselmuksissa, asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitus suunnitelmaan 2026. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 31.8.2026 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero [002637](#) sekä koodi [VD/3634/10.02.04.00/2026](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultti sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru on tavoitettavissa puhelimitse +358 50 302 9410.
Asemakaava-arkkitehti Suvi Raski on tavoitettavissa puhelimitse +358 40 487 1184.
Aluearkkitehti Milja Halmkrona on tavoitettavissa puhelimitse +358 40 536 9606.
Kaavatyöhön liittyen pidetään [asukastilaisuus 20.8.2026 klo 16–18](#). Asiasta tiedotetaan tarkemmin Vantaan sanomissa. Suunnittelijat ovat tavattavissa [asukastilaisuudessa](#).

KAVAEHDOTUS

Kaupunki ympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunki ympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2026 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Kaupunki ympäristölautakunta antaa vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin. Vastineet lähetetään niille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Muistutukset tulee jättää kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero [002637](#) sekä koodi [VD/3634/10.02.04.00/2026](#).

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Verkkosivun kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Voit seurata kaavoituksen etenemistä sinua kiinnostavalta alueelta tilaamalla automaattiset sähköposti-ilmoitukset kaavanseurantapalvelusta osoitteesta <https://gis.vantaa.fi/asebakaavanseuranta>

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

Asemakaava-arkkitehti Mikel Aizpuru
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin +358 50 302 9410

Asemakaava-arkkitehti Suvi Raski
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin +358 40 487 1184

Suunnittelusta vastaa

Aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin +358 40 536 9606

sähköposti etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi/kaavoitus

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna:
ma-ke 8.45-16.30
to 12-17
pe 7.45-15.30

Vantaa-infot
Tikkurila, Korso, Myyrmäki