



Suunnitteluvaraus saunaravintolalle Tikkurilaan Keravanjoen varteen kiinteistöille 92-61-9903-5, 92-408-3-119 / Luotsi Invest Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/4883/10.00.02.00/2021

AK/JJ

Esitetään annettavaksi suunnitteluvaraus Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen kiinteistöille 92-61-9903-5, 92-408-3-119 Luotsi Invest Oy:lle ja P&R Arkkitehdit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun huoneistoalaltaan noin 1 000 htm² suuruisen saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten 31.12.2025 asti. Varaus perustuu Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun lopputulokseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2021 § 8 järjestää Tikkurilan jokirannassa avoimen liikepaikanluovutuskilpailun ajalla 9.6.-21.10.2021. Kilpailulla etsittiin toteuttajaa saunaravintola - hankkeelle arvokkaaseen kulttuurimaisemaan Keravanjoen varteen. Hankkeen tavoitteena on elävöittää kaupunkilaisten yhteistä ympäristöä, lisätä Tikkurilan jokirannan virkistyskäyttöä ja tuoda jokirannan läheisyyteen uutta ympärivuotista liiketoimintaa. Kilpailun tarkoituksena oli löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Alue oli tarkoitus luovuttaa voittaneelle taholle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella saunaravintolan ja siihen liittyvien toimintojen sijoituspaikaksi. Toteuttaja vastaa hankkeen liikeideasta, toteuttamisesta, investoinneista ja palveluntuottamisesta. Kilpailualueen asemakaavamuutos laaditaan yhdessä kilpailun voittajan kanssa kumppanuuskaavana.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.1.2022 § 6 Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun voittajaksi ja asemakaavatyön kumppaniksi kilpailuryhmän, jossa toimivat Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy perustettavan yhtiön lukuun. Ehdotuksen arvioinnista on laadittu erillinen arviointipöytäkirja. Ehdotus ”Vuolle” tuotti arkkitehtuuriltaan ja liiketoimintamalliltaan kehittämiskelpoisen idean Tikkurilan jokirannan saunaravintolaksi. Ehdotuksen kokonaiskonsepti vaikutti toimivalta ja ehdotus on pääpiirteiltään kehityskelpoinen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunkitilalautakunnalle suunnitteluvarauksen tekemistä valitulle voittajalle. Kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan yhteisen pöytäkirjalausuman: ”Kohteen jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, että saunaravintolan lopullinen toteutus sopii ympäristöönsä sekä sisältää riittävät saunatilat, jotta se muodostaa alueelle kaivatun vetovoimatekijän”.

Varausalueen ja saunaravintolan ehdotettu sijainti poikkeaa kilpailuohjelmassa annetusta ohjeellisesta sijainnista, poikkeaminen oli kilpailuohjelmassa sallittu. Alustavissa tarkasteluissa voittaneessa kilpailuehdotuksessa ehdotetulla sijainnilla nähtiin olevan maisemallisesti myönteisemmät vaikutukset. Kilpailuehdotuksessa esitetty rakennuspaikka antaa mahdollisuuden kilpailuohjelman ohjeellista rakennuspaikkaa laajemman rakennuksen sijoittumiselle ja on jatkossa tarkastelemisen arvoinen. Nyt ehdotettu varausalue kattaa sekä kilpailuohjelman ohjeellisen sijainnin että voittaneessa kilpailuehdotuksessa ehdotetun alueen.

Varausalueen omistaa Vantaan kaupunki Tikkurilan kaupunginosassa Keravanjoen varressa. Varausalue koostuu osista kiinteistöjä 92-61-9903-5, 92-408-3-119, jotka ovat asemakaavan mukaista puistoa, johon voidaan sijoittaa virkistys- ja opetustoimintaa palvelevia vähäisiä rakennuksia, rakennelmia ja laitteita (VP-1). Yleiskaavassa 2020 alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).



Luotsi Invest Oy:lle ja P&R Arkkitehdit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun esitetään suunnitteluvarauksen antamista huoneistoalaltaan noin 1 000 htm2 suuruisen saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen kiinteistöille 92-61-9903-5, 92-408-3-119. Tuleva saunaravintolan tontti rajautuu jatkosuunnittelun ja asemakaavamuutoksen myötä. Suunnitteluvarausalue on esitetty ohjeellisesti liitekartassa.

Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen seuraavin ehdoin:

- Hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Asemakaavassa tullaan määrittelemään mm., että rakennettavien tilojen tulee täyttää laadukkaan kaupunkikuvan vaatimukset. Hakija vastaa asemakaavamuutoksen vaatimista selvityksistä ja suunnitelmista.
- Jatkoneuvottelut voittajan kanssa sekä suunnitelmien tarkistaminen tulee saada valmiiksi siten, että tarvittava asemakaavamuutos on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 31.12.2025 mennessä. Mikäli asemakaavamuutosta ei ole hyväksytty määräaikaan mennessä, niin yhteistyö varausalueella päättyy kyseisen varauksen saajan kanssa ilman erillistä irtisanomista. Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on edellä mainittuun määräaikaan mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, jatketaan yhteistyötä varausalueella varauksen saajan kanssa, kunnes mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä yhteistyö päättyy.
- Ehdokkaan kilpailun ehdotussuunnitelmista ilmenevää rakentamisen laatutasoa tai muita perusratkaisuja ei voi myöhemmin heikentää. Suunnitelmissa on kysymys osallistujan antamasta laatulupauksesta, minkä vuoksi osallistuja on velvollinen noudattamaan toteutuksessa vähintään po. suunnitelmissa ilmoitettuja laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.
- Varauksen saajalta peritään varausmaksu 20 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään maanvuokrasopimuksen mukaisissa vuokran maksuissa. Jos suunnitteluvaraus myöhemmin perutaan tai se raukeaa, niin varausmaksua ei palauteta. Mikäli hanke viivästyy kaupungista johtumattomista syistä ja varaukselle myönnetään lisää aikaa, niin kaupunki voi päättää, että varausmaksua tai osaa siitä ei hyvitetä vuokran maksuissa.
- Suunnittelun ja kaavoituksen edetessä ja hankkeen sijainnin varmistuttua voidaan varausaluetta tarpeen mukaan tarkentaa tai rajata erillisellä päätöksellä.
- Suunnittelussa tarkentunut hankkeen tarvitsema alue on tarkoitus vuokrata varauksen saajalle. Varauksen aikana käydään läpi alueen luovuttamiselle asetettavat ehdot ja laaditaan maanvuokrasopimus. Kilpailuohjelmassa on mainittu seuraavia maanvuokrasopimuksen pääehtoja:
 - o vuokra-aika olisi lähtökohtaisesti 25 vuotta, jotta olisi taloudelliset edellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi.
 - o Vuokran määräytymisperuste tulee olemaan rakennushankkeen rakennusluvan mukainen kerrosalan määrä eri käyttötarkoituksittain, ja rakennusoikeuden kohtuullinen käypä arvo. Kaupunki tulee perimään maanvuokraa, 10,00 eur/k-m2/vuosi. Vuokran määrässä on lisäksi huomioitu mm. voittajan vastuut ja velvoitteet alueen käyttämiseksi tarvittavista toimenpiteistä.
 - o maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tulevan tontin vuokrausta.
- Rakentamista ei saa aloittaa ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.
- Varausta voidaan tarvittaessa perustellusta syystä jatkaa.



- Kaupunki saa varausaikana luovuttaa varausaluetta myös muuhun väliaikaiseen toimintaan siihen asti, kunnes asemakaavanmuutos on tullut voimaan ja maanvuokrasopimus on allekirjoitettu.
- Suunnitteluvaraus ei ole päätös kaupungin omistaman alueen luovutuksesta. Lopullinen päätös maanvuokraamisesta tehdään erikseen kaupungin hallintosäännön mukaisesti.
- 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 asemakaavamuutosta,
 - o kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin luottamusmieselimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - o kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Sauna-ravintola hankkeen jatkotoimenpiteet. Tikkurilan jokirannan saunaravintolan asemakaavoitus käynnistyy syksyllä 2022. Asemakaavan muutos on tarkoitus laatia kumppanuuskaavana kilpailun voittajan kanssa. Alustavan aikataulun mukaan kilpailualueen asemakaavaehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä vuoden 2023 aikana. Lähtökohdan asemakaavoitukselle sekä asemakaavan voimaantulon jälkeiselle jatkosuunnittelulle antavat Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun kilpailuohjelma, voittanut kilpailuehdotus sekä arviointipöytäkirjan suositukset jatkotoimenpiteille. Asemakaavoitettu tontti vuokrataan pitkäaikaiselle sopimuksella varauksen saajalle myöhemmin laadittavassa maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa määritellyin pääehdoin. Kaupunkitilalautakunta tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen esisopimuksen tekemisestä asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 23 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaava-alueella työpaikkatonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 ja enintään 2 000 000 euroa. Edelleen Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 10 § 4 kohdan 33 mukaan kaupunkitilalautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 16.2.2022 § 12

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa suunnitteluvaraus esittelyosassa mainituin ehdoin Luotsi Invest Oy:lle ja P&R Arkkitehdit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun huoneistoalaltaan noin 1 000 htm2 suuruisen saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle kiinteistöille 92-61-9903-5, 92-408-3-119, ja
- b) että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varattavasta alueesta



Vantaa

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)