



Tikkuraitin saneeraus 2025, yksityisessä omistuksessa olevien tontinosien päällysteiden ennallistaminen / HW

VD/10032/10.03.01.00/2018

HW/PL

Tikkuraitin kävelykadun saneeraus alkaa vuonna 2025 kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti. Katu saneerataan ns. seinästä seinään periaatteella ja samalla kadun kunnallistekniikka uusitaan, mikä edellyttää varsinaisen katualueen lisäksi kaivuutöitä myös yksityisessä omistuksessa olevilla tontinosilla. Pintojen ennallistamisessa ei ole tarkoituksenmukaista hyödyntää nykyisiä n. 40 vuotta vanhoja betonikiviä, vaan päällysteiden laatutasoa parannetaan kävelykadun yhtenäisen ja laadukkaan kaupunkikuvallisen ilmeen vuoksi. Joulukuussa 2024 käydyissä neuvotteluissa kaikkien kahdeksan katualueeseen rajoittuvien tonttien omistajat ilmoittivat, etteivät he osallistu ennallistamisen kustannuksiin. Em. perusteella esitetyn betonikivivaihtoehdon kustannukset n. 309 000 euroa kaatuvat kokonaisuudessaan kaupungin vastuulle.

Taustaa

Tikkuraitti on yksi Vantaan merkittävimmistä kävely-ympäristöistä. Tikkuraitin kävelykatukokonaisuus muodostuu sekä katualueesta että katualueeseen kiinteästi liittyvistä yksityistä tontinosista. Tikkuraitti on rakennettu 1980-luvulla korkeatasoiseksi kävelykaduksi silloisten suunnitteluperiaatteiden mukaisesti. Kadun pintamateriaalina on ollut vaalea betonikivi. Noin 40-vuotisen elinkaaren aikana istutukset ovat kasvaneet näkyviä tukkiviksi ja oleskelupaikoista on tullut sulkeutuneita, varjoisia tiloja. Samalla päällystettyjen pintojen epätasaiset painumat, asfalttipaikkaukset ja pintojen sekä rakenteiden kuluneisuus epäsiisteys heikentävät voimakkaasti Tikkuraitin kunnossapidettävyyttä ja visuaalista ilmettä. Varsinaisen katualueen ulkopuolella päällysteet vaihtelevat vaaleista betonikivistä asfalttiin. Tikkuraitti on aikoinaan toteutettu ”seinästä seinään” periaatteelle. Kaupungilla ei ole enää tietoa, millä sopimuksilla vanhimmat yksityiset tontinosat rakennettiin Tikkuraitin toteutuksen yhteydessä 1980-luvulla.

Tikkuraitin kunnostamisen yleissuunnitelma on hyväksytty Teknisessä lautakunnassa 11.6.2019 § 19 ja katusuunnitelma 5.11.2019 § 13. Tikkuraitin katusuunnitelman kustannusarvio oli yhteensä 4 475 000 euroa (alv 0 %), josta kadun osuus 3 018 900 euroa ja vesihuollon 1 456 100 euroa. Orvokkitien osuuden Unikkotie - Lehdokkitie kadun kustannusarvio oli vastaavasti 499 500 euroa ja vesihuollon 372 000 euroa kaupungininsinöörin 10.10.2019 hyväksymän katusuunnitelman mukaisesti. Em. kustannukset sisälsivät pelkästään katualueiden osuuden ja kustannusarvioissa on otettava lisäksi huomioon, että maarakentamisen yleinen kustannustaso on noussut yli 20 % vuoden 2019 lopun jälkeen mm. Ukrainan sodan seurauksena. Kohteet sisältyvät katujen ja puistojen palvelualueen vuosien 2025 ja 2026 rakentamisohjelmiin.

Kaupunginvaltuusto päätti tekstilisäyksenä vuoden 2024 talousarvioesityksen käsittelyn yhteydessä, että Tikkuraitin peruskorjauksen suunnittelu aloitetaan vuonna 2024 ja korjaus vuoden 2025 aikana. Vuoden 2024 aikana kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti Tikkuraitilla toteutetaan kiireellisimpiä viihtyisyyttä ja turvallisuutta lisääviä toimia sekä pintarakenteen kunnossapitoa ja korjausta. Em. perusteilla katujen ja puistojen palvelualue on laatinut sekä kävelykadun pikaparannussuunnitelman että varsinaisen peruskorjauksen rakennussuunnitelmat. Eräitä pikaparannustoimia, kuten kuivatuskourujen uusimista, toteutettiin syksyllä 2024.



Kaupunkistrategian mukaisesti kukoistavilla keskusta-alueilla panostetaan laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen. Tikkuraitin yleis- ja katusuunnitteluvaiheissa on keskitytty ratkaisuihin, joiden kautta Tikkuraitista tulee toiminnallisesti elävä, puoleensavetävä sekä kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen osa uutta kehittyvää kävelykeskustaa. Taide on myös osa kävely-ympäristöä. Tavoitteena on, että kävely-ympäristöstä tulee esteetön ja virikkeellinen. Houkutteleva julkinen kaupunkitila luo edellytykset sosiaaliseen kanssakäymiseen, mikä edesauttaa aitoa kaupunkielämää.

Suunnittelun lähtökohtana on ollut kävelykatualueen saneeraus kokonaisuudessaan ”seinästä seinään” periaatteella riippumatta omistussuhteista. Varsinaisen Tikkuraitin katualueen leveys on 16 metriä ja pinta-ala n. 4 080 m². Tikkuraitilla pintamateriaalina käytetään luonnonkivilaattoja eri sävyissä sekä harmaata noppakiveä. Luonnonkivilaatoista tehdään katutilan keskelle Asematien kiveystä muistuttava kiveysladonta. Noppakiveä käytetään kalusteiden, valaisimien ja istutuksien muodostamalla oleskeluvyöhykkeellä, taideteoksen ympärillä. Oleskeluvyöhykkeelle istutetaan juuristoritilöillä varustettuja katupuita ja rakennetaan istutusaltaita. Yksityisille tontinosille on suunnitelmassa esitetty pääosin graniittilaatoitusta. Poikkeuksena on pohjoisreunan asfaltti Talvikkitien ja Orvokkitien väliselle osuudelle tiedossa olevien kiinteistökehityshankkeiden vuoksi.

Yksityisten tontinosien päällysteiden ennallistaminen

Peruskorjattava alue käsittää Kielotien ja Talvikkitien rajaaman Tikkuraitin katuosuuden, Orvokkitien välillä Unikkotie-Lehdokkitie sekä Tikkuraittia rajaavien kortteleiden yksityisiä tontinosia rakennusten seinälinjaan asti ns. seinästä seinään -periaatteella. Peruskorjausta ei ole teknisesti mahdollista tehdä pelkälle katualueelle mm. kadun ja tonttien välisten korkotasojen ja koko kävelykatualueen kunnallistekniikan saneerauksen vuoksi. Tikkuraitin kuivatus sekä sen alla kulkevat vesijohto ja jätevesiviemäri uusitaan ja vesihuollon saneerauksen yhteydessä uusitaan myös mm. kaapelisuoja-putket ja kaukolämpöjohdot.

Välttämättömät kaivuutyöt tonttien puolelle edellyttävät mm. nykyisten pintojen ennallistamisen, josta kaupunki rakennuttajana vastaa aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Toisaalta toteutuksen laadun parantamisesta vastaavat pääsääntöisesti siitä hyötyvät tai sitä vaativat. Yhtenäisen ja laadukkaan kaupunkikuvallisen ilmeen vuoksi ei ennallistamiseen ole tarkoituksenmukaista hyödyntää nykyisiä noin 40 vuotta vanhoja betonikiviä, vaikka resurssiviisauden ja kustannusten kannalta se olisikin hyvin suotavaa. Ennallistamalla ei voi myöskään yksipuolisesti heikentää pintojen laatua, joten kustannustehokas päällystäminen asfaltilla ei tule kysymykseen.

Tikkuraitin katualueeseen rajautuvien kiinteistöjen ennallistettavat pinta-alat on esitetty seuraavassa taulukossa:

Kiinteistötunnus	Osoite	Ennallistettava pinta-ala (m ²)
61-131-1	Tikkuraitti 11 (Lehdokkitie 2, Kielotie 24)	503
61-131-2 ja 61-131-V1	Tikkuraitti 13 (Lehdokkitie 4, Orvokkitie 1)	108
61-132-2 ja 61-132-2-V501	Tikkuraitti 15 (Lehdokkitie 6, Orvokkitie 2)	90
421-12-215	Tikkuraitti 17 (Lehdokkitie 8, , Talvikkitie 39)	60
61-118-2	Tikkuraitti 16 (Unikkotie 9, Kielotie 20)	582
61-118-1	Tikkuraitti 18 (Unikkotie 11)	225
61-117-2	Tikkuraitti 20 (Unikkotie 13)	240
61-117-1	Tikkuraitti 22 (Unikkotie 15, Talvikkitie 37)	164
YHTEENSÄ		1 972 m ²



Yksityisten tonttien osuus on noin 1/3 Tikkuraitin saneerattavasta kokonaispinta-alasta. Suurimmat yksittäiset pinta-alat, Kielotiehen rajautuvat kolmionmuotoiset katuaukiot, sijaitsevat Tikkuraitin itäpäässä. Orvokkitien puolella ei ole tunnistettu vastaavia ennallistettavia tontinosia.

Tikkuraittiin rajautuvat yksityiset tontinosat oli alun perin suunniteltu ennallistettavan pääosin samanlaisella graniittilaatoituksella kuin Tikkuraittiin, lukuun ottamatta kävelykadun luoteisnurkkaa. Kiinteistöjen osuuksia koskeneet kustannusjakoneuvottelut käytiin kiinteistöittäin kaupungininsinöörin johdolla joulukuun 2024 aikana. Neuvottelujen lopputuloksena ilmeni, ettei yksikään Tikkuraitin varrella sijaitsevista kahdeksasta kiinteistöstä ollut valmis osallistumaan ennallistamiskustannuksiin millään rahallisella osuudella.

Koska kaupunginvaltuuston päätöksen perusteella saneerausta ei ole mahdollista lykätä odottamaan kustannusjaon kannalta otollisempaa ajankohtaa tulevaisuudessa, niin kaupunki päätti selvittää graniittilaatoitusta toteutuskustannuksiltaan edullisemmän betonikiveyksen kaupunkikuvallista soveltuvuutta ja kustannuksia. Kustannusvertailun mukaan tontinosien ennallistaminen maksaisi betonikiveysvaihtoehdolla yhteensä n. 309 000 euroa ja graniittilaatoituksella n. 665 000 euroa, sisältäen kaikki kaivuutyöt tonttien puolella. Kaupungin arkkitehtiasiantuntijoiden mukaan ratkaisu on hyväksyttävä kaupunkikuvallisesti. Kustannusero on merkittävä, joten suunnitellun graniittilaatoituksen muuttaminen betonikiveykeksi on perusteltua.

Betonilaatoituksen kulutuskestävyys ja kierrätettävyys on toisaalta lyhyempi kuin lähes ikuisen graniittilaatoituksen, mikä osaltaan lisää elinkaarikustannuksia. Selvityksessä tutkittiin myös hiilineutraalimpaa betonikivivaihtoehtoa. Sen kestävydestä ei ole toistaiseksi luotettavaa tietoa, joten alueen keskeisen sijainnin ja laajuuden vuoksi riskiä päällysteen epäonnistumisesta ei voitu ottaa.

Tikkuraitin ja Orvokkitien saneeraukset eivät muuta nykyisiä vastuu- eikä kunnossapitorajoja. Yksityisille tonteille toteutetut rakenteet jäävät ko. tonttien omistukseen ja kunnossapitoon. Kaupunki hakee tarvittavat kaivuu- ym. luvat kiinteistöiltä ennen rakennustöiden aloitusta.

Viestintä

Tikkuraitin saneeraustyöt vaiheistuksineen vaikuttavat suuresti kävelykadun varrella sijaitsevien kiinteistöjen asukkaiden, yritysten ja asiakkaiden arjen sujuvuuteen. Kaupunki on päättänyt panostaa erityisesti hankeen työnaikaiseen viestintään ja vuorovaikutukseen mm. vastuuttamalla operatiivista viestintää infraurakoitsijalle. Kaupungin tavoitteena on myös selvittää yritysvaikutukset sekä ennen että jälkeen rakennustöiden.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 4 kohdan mukaan kaupunkilalautakunta tehtäväalueellaan päättää katusuunnitelmien sekä alueidenkäyttölain 90 §:n 4 momentissa tarkoitettujen muiden yleisten alueiden suunnitelmien, joiden kustannusarvio on yli 1 milj. euroa (alv 0 %) tai joista on tehty muistutuksia suunnitelmien nähtävillä oloaikana, hyväksymisestä.

Kaupunkilalautakunta 12.2.2025 § 19

Kaupungininsinöörin esitys:

Päätetään

- a) ennallistaa Tikkuraitin katualueeseen rajautuvat yksityiset tontinosat betonikivivaihtoehdon mukaisesti, ja



- b) että ennallistamisen arvioidut kustannukset n. 309 000 euroa sisällytetään pääosin vuoden 2026 julkisen käyttöomaisuuden määrärahoihin.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana **kaupunkitilalautakunnan jäsen Mikko Viilo** esitti kaupunkitilalautakunnan jäsenten Heidi Hummastenniemen ja Teija Toivosen kannattamana, että betonikivivaihtoehdon sijaan Tikkuraitin katualueeseen rajautuvat yksityiset tontinosat ennallistetaan kaivuutöitä edeltävään laatutasoon käyttäen olemassa olevia vanhoja kiviä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupungininsinöörin pohjaesitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat kaupunkitilalautakunnan jäsen Viilon muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 11 jaa-ääntä (Hartikainen, Heikkinen, Hynninen, Kiljunen, Kivimäki, Lind, Liutu, Oja, Puha, Siniketo-Pietilä, Vanhanen) ja 4 ei-ääntä (Hummastenniemi, Kauppinen, Toivonen, Viilo). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupungininsinöörin esitys.

Täytäntöönpano: Katujen ja puistojen palvelualue

Muutoksenhakuohje: 5. Valitus katu-, puisto- tai muun yleisen alueen suunnitelmaa koskevassa asiassa

Lisätiedot:

kaupungininsinööri Henry Westlin, puh. 0400 417 436
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)