



Fazerila-Santamalmi alueesta järjestettävä suunnittelukilpailu / Asemakaava ja asemakaavan muutos 931700 Fazerila-Santamalmi, 93 Vaarala / SP

VD/7104/10.02.04.00/2024

SP/MHA/ASA/VIK

Fazerila-Santamalmi alueen asemakaavat laaditaan vuoden 2025 aikana järjestettävän suunnittelukilpailun tuloksia hyödyntäen. Alueen suunnittelukilpailu järjestetään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n kanssa. Suunnittelukilpailun kilpailuohjelma tavoitteineen on laadittu Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n kanssa yhteistyönä ja tuodaan nyt kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

931700 Fazerila-Santamalmi asemaakaava ja asemakaavamuutokset tuli vireille 20.10.2024. Työ lisättiin vuoden 2024 kaavoitusohjelmaan sen ulkopuolelta. Asemakaavoituksen tueksi järjestetään suunnittelukilpailu vuoden 2025 aikana Vantaan kaupungin ja Oy Karl Fazer Ab:n (myöhemmin Fazer) vuoden 2024 yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kilpailu järjestetään yksivaiheisena kutsukilpailuna, johon Fazer kutsuu osallistujat. Fazerin ja Vantaan kaupungin tavoitteena on, että kilpailualueelle laaditaan jatkosuunnitelmat kilpailun tulosten pohjalta yhteistyössä kilpailun voittaneen ehdotuksen tekijän kanssa. Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotukset kaavaluonnosta pienemmissä osissa ja vaiheittain. Tuleva asemakaavoitustyö tehdään tavalliseen tapaan kaupungin omana työnä. Kilpailu järjestetään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Fazerin kanssa. Kilpailun rahoittaa Fazer.

Suunnittelukilpailualue sijaitsee Vantaalla Vaaralan kaupunginosassa n:o 93, Porvoonväylän läheisyydessä, Fazerintien itä- ja länsipuolella. Suunnittelukilpailualue on nykyisin pääosin kaavoittamatonta ja rakentamatonta metsämaata Fazerintien pohjois-itäpuolella ja rakentamatonta teollisuusaluetta ja pysäköintialuetta Fazerintien länsi- ja eteläpuolella. Kilpailualue sijoittuu kokonaisuudessaan Fazerin omistamalle maalle ja on suppeampi kuin Fazerila-Santamalmi asemakaava ja asemakaavamuutokset 931700 OAS-rajauksella. Suunnittelualueena Fazerila-Santamalmi alue on ainutlaatuinen; se sijaitsee kahden Suomen mittakaavassa merkittävän tehdasalueen; Fazerin ja Valion tehtaiden läheisyydessä. Lisäksi alueella sijaitsee merkittäviä luontoarvoja paikallisesta viitasammakkolammesta koko Uudenmaan mittakaavassa merkittävään Vanhankaupunginlahdesta Ojankoon ulottuvan ekologiseen käytävään.

Fazerila-Santamalmi alue on yksi merkittävimmistä uusista vuonna 2023 voimaan tulleen Vantaan yleiskaava 2020:n asumisen ja työpaikkojen alueista. Alue sijaitsee yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeellä ja Vantaan ratikan linjauksen varrella. Kilpailulla etsitään suunnittelualueelle kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen idea, mitoitus ja kokonaisuus, sekä hahmotetaan alueelle tulevat toiminnot. Suunnittelukilpailun tarkoituksena on luoda alueesta ekologisesti kestävä ja joukkoliikenteeseen tiiviisti liittyvä uusi toiminnallisuudeltaan ja tehokkuudeltaan kaupunkimainen, monipuolinen ja vihreä kaupunginosakokonaisuus, joka rakentuu osaksi ratikkakaupunkia.

Kilpailun toivotaan tuottavan suuntaviivoja mm. alueen rakenteeseen, massoiteluun ja toiminnallisuuteen sekä mitoitukseen. Yleiskaavan A/TP-alueen työpaikkarakentamisen tavoite on annettu ja se on 25 % alueen maankäytöstä sisältäen liiketilat. Alueelle rakentuu pääasiallisesti 4-kerroksisia rakennuksia, kuitenkin siten, että mahdollistetaan korkeampia ratkaisuja lähelle ratikkapysäkkiä ja tarkastellaan väljempiä ja matalampia ratkaisuja alueen reunamilla lähellä



lähivirkistysalueita. Suunnittelukilpailussa tutkitaan alueelle 90 000–130 000 kem² rakentamista, huomioiden kuitenkin ensisijaisesti kilpailuohjelmassa esitetyt laadulliset reunaehdot ja tavoitteet.

Kilpailuohjelmassa ohjeistettu alueen maankäytön kehitys perustuu Vantaan yleiskaava 2020:n merkintöihin sekä suunnittelukilpailun tavoitteisiin. Yleiskaavassa kilpailualueen länsiosa, jolla Fazerin tehtaat sijaitsevat, sijoittuu tuotanto- ja varastotoiminnan alueelle (TY), jolla on sallittu vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Kilpailualueen etelä- keskiosa sijoittuu asumisen ja työpaikkojen alueelle (A/TP). Alue on varattu sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Alueen kehittämisen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäväillä kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa paikallisia asukkaita palvelevaa kauppaa. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle sekä kestäväen kasvun vyöhykkeelle, joka seuraa Fazerintiellä kulkevaa ratikan linjausta.

Suunnittelukilpailun tavoitteet ohjaavat suunnittelua yleiskaavaa tarkempaan aluesuunnitteluun. Kilpailuohjelman tavoitteet on jaoteltu seuraavien otsikoiden mukaan: 1. Yleiset periaatteet, 2. Alueen brändi, 3. Kaupunkikuva, -rakenne, mitoitus ja asuminen, 4. Liikenne ja liikkuminen, 5. Työ ja palvelut. Kilpailuohjelmassa tavoitteita avaavat suunnitteluohjeet, joissa tavoitteiden sisältöjä on avattu tavoitelauseita pidemmin.

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi esitetyt Fazerila-Santamalmien alueen kilpailuohjelman tavoitteet ovat:

Yleiset periaatteet

- Luodaan uusi toiminnallisesti ja asumisen mahdollisuuksiltaan monipuolinen kaupunkimainen ympäristö, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, monipuoliset palvelut ja vehreys.
- Turvataan lähialueen tuotannon edellytykset. Vahvistetaan alueen vetovoimaa esimerkiksi liittämällä Fazerin vierailukeskus toiminnalliseksi osaksi suunnittelualueen keskusta.
- Hyödynnetään alueen arvoja ja ominaispiirteitä, kuten maastonmuotoja, uuden rakentamisessa ja säilytetään puustoa alueen sisäisissä viherratkaisuissa.
- Keskitytään laatuun ja viihtyisään asuinympäristöön. Luodaan kestävä ja kaunista ympäristöä, tuodaan rakentamiseen niin uusia kuin vanhojakin korkealuokkaisia tekniikoita.
- Luodaan muuntojoustavia tiloja ja ratkaisuja, jotka helpottavat asukkaiden arkea.
- Luodaan kokonaisratkaisu, joka on taloudellisesti ja teknisesti perusteltu ja toteuttamiskelpoinen.
- Suunnittelualueen tulee olla kaavoitettavissa ja toteutettavissa vaiheittain, mutta muodostaa silti yhtenäinen kokonaisuus.

Alueen brändi

- Luodaan laadukasta uutta ratikkakaupunkia, joka huomioi erityisesti kiertotalouden, ekologisuuden ja vähähiilisuuden sekä resurssiviisauden sisältäen mm. vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan.



- Tuodaan esille alueen rikasta historiaa lähialueiden kartanoista nykyisiin Fazerin tehtaisiin ja ammennetaan sieltä ideoita uudelle asuin- ja työpaikka-alueelle.
- Luodaan vehreää kaupunkia, joka kannustaa ulkoiluun.
- Luodaan uudelle asuinalueelle kylämaistä tunnelmaa kaupunkimaisessa ympäristössä, joka tukee yhteisöllisyyden kasvua ja kohtaamispaikkojen muodostumista.
- Ideoidaan alueen uutta nimitystä alueen historiaan ja toimintoihin liittyen.

Kaupunkikuva, -rakenne, mitoitus ja asuminen

- Luodaan sekoittunutta kaupunkirakennetta, kuitenkin keskittäen tiiviimpi ja korkeampi rakentaminen lähelle Fazerintietä ja väljentäen ja madaltaen Kuussiltaan ja lähivirkistysalueelle mentäessä. Alueelle rakentuu pääosin 4-kerroksisia rakennuksia, mahdollistaen paikoin myös korkeampia ratkaisuja.
- Uuden asuinalueen mitoituksessa tulee huomioida sijoittuminen ratikan linjan varrelle ja yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.
- Tutkitaan 90 000–130 000 kem² sijoittamista alueelle. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, tarkastella tämän rakennusoikeuden määrän sopivuutta alueelle ja antaa näkemys hyvästä rakennusoikeuden määrästä alueelle sen reunaehdot ja uuden alueen laadulle asetetut kriteerit huomioon ottaen. Laadulla tarkoitetaan tässä, mitä toisaalla tavoitteissa on jo määriteltä, alueen viihtyisyyttä, vetovoimaisuutta sekä asumisen monipuolisuutta, joilla pyritään ensisijaisesti ehkäisemään alueellista eriytymistä.
- Varmistetaan asumisen monipuolisuus eri kokoisille asutokunnille ja eri elämänvaiheille. Sekoitetaan asuntotyyppejä. Alueella on tarjolla rahoitus- ja hallintamuodoltaan sekä kooltaan erilaisia asuntoja.
- Varataan tilaa kivijalkaliiketoilille hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä ja näkyville paikoille.
- Mahdollistetaan yhteisöllisten ja yhteiskäyttötilojen rakentuminen ja kohtaamispaikkojen muodostuminen.
- Suunnitellaan kaupunkia luonnon monimuotoisuutta tukevalla tavalla. Olemassa olevaa luontoa säilytetään ja luontoarvot turvataan ja hyödynnetään kaupunkirakenteessa. Luontoa ja paikan lähtökohtia hyödynnetään kohtaamispaikkojen luonnissa sekä monihyötyisen kaupunkivihreän kehittämisessä. Tuodaan luontoa lähelle esimerkiksi viherkattojen, -seinien sekä hulevesipainanteiden kautta. Suositetaan maanvaraisia pihvoja.
- Suojellaan viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka ja mahdollistetaan viitasammakkojen kulkuyhteys Metsätien pohjoispuoleiselle alueelle.
- Hulevesiä ohjataan kaupunkitiloja rikastuttaviksi elementeiksi sekä tukemaan luontopohjaisia ratkaisuja. Puhtaita hulevesiä imeytetään ja läpäisevää pintaa säilytetään.

Liikenne ja liikkuminen



- Rauhoitetaan alueen sisäiset osat, keskitetään liikenne pääväylien läheisyyteen. Huomioidaan kuitenkin autopaikkojen läheisyys ja saavutettavuus asunnoilta sekä huolto-, muutto- ja palveluliikenne.
- Huomioidaan Fazerin tehtaiden vaatima raskasliikenne sekä muu kulkeminen osana suunnittelua, myös olemassa olevat virkistysreitit.
- Huomioidaan Vantaan ratikan katusuunnitelmat ja niissä esitetyt liikenteelliset ratkaisut. Huomioidaan ratikasta aiheutuvat tärinä ja äänet asuin- ja työpaikka-alueiden suunnittelussa.
- Luodaan vehreitä kevyen liikenteen väyliä ja turvataan suunnittelualueen sisäisten ja ulkopuolisten viher- ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus. Luodaan sujuvaa ja miellyttävää kävely-ympäristöä alueen sisälle.
- Keskitetään pysäköintiä ja suunnitellaan vuorottaiskäyttöisiä pysäköintilaitoksia mahdollisuuksien mukaan ja integroidaan niihin muuta toimintaa mahdollisuuksien mukaan.
- Luodaan sujuvaa arkea, keskitetään keskeiset palvelut ja toiminnot hyvien liikenneyhteyksien ja varsinkin ratikkapysäkin läheisyyteen.
- Liikenteellisten ja liikenneverkon kokonaisratkaisujen pysäköintiratkaisut mukaan lukien tulee tukea alueen taloudellista toteutettavuutta.

Työ ja palvelut

- Varataan yleiskaavan A/TP-alueen maankäytön kerrosalasta 25 % muille toiminnoille kuin asumiselle ja kaupungin tuottamille palveluille. Suunnittelijoiden tulee, kokonaisuus huomioiden, antaa näkemys alueelle soveltuvista toiminnoista alueen työpaikkakysyntä ja hyvä kaupunkirakenne ja aluekehitys huomioon ottaen.
- Huomioidaan kaavarungossa määritetty työpaikkojen sijoittumisen painottuminen.
- Kilpailuehdotuksessa esitettävien ratkaisujen tulee olla joustavia ja mahdollistavia, huomioiden muuttuvat palveluiden ja työpaikkojen kysyntätilanteet ja mahdollistaen erilaisia toimintoja.
- Tarkastellaan uusien työpaikkojen sijoittumista alueella. Tarkastellaan mahdollisuutta hakea synergiaetuja uusille toiminnoille ja työpaikoille jo alueella sijaitsevista työpaikoista ja toiminnoista. Tavoitellaan noin 200 uutta työpaikkaa alueelle.
- Luodaan melunkestäviä, miellyttäviä ja hyvin saavutettavia työpaikkaympäristöjä. Huomioidaan myös pienyrittäjät.
- Varaudutaan vähintään yhteen uuteen päiväkotiin ja aluetta palvelemaan päivittäistavarakauppaan.
- Huomioidaan olemassa olevien liikuntapalveluiden, esim. alueella sijaitsevan ulkoilureitin säilyminen ja uusien liikuntapalveluiden muodostuminen.



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Fazerila-Santamalmi kilpailuohjelma liitteineen,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelujohtaja tekemään tavoitteisiin vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia kilpailun tuomaristolta myöhemmin saatavien kommenttien pohjalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton ja kristillisdemokraattien lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Fazerilan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee erityisellä painoarvolla varmistaa luonnon monimuotoisuuden ja ekologisen verkoston säilyttäminen. Alueesta tulee tavoitella esimerkiksi luontopositivisesta uudisrakentamisesta, joka osoittaa, että rakentaminen ja paikallisen luonnon säilyttäminen voivat kulkea rinnakkain. Liian tiivis rakentaminen alueella, joka rajautuu sekä Porvoon väylään että teollisuusalueisiin, aiheuttaa merkittävän riskin asuinalueen vetovoimaisuudelle. Jos rakentaminen ei ota riittävästi huomioon paikallisia luonto- ja virkistysarvoja, vaarana on, että kilpailualue ei muodostu houkuttelevaksi, eikä enää palvele nykyisten asukkaiden hyvinvointia."

Merkittiin, että kristillisdemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten, sosialidemokraattien, vasemmistoliiton ja Liike Nytin lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Koska suunnittelualue sijaitsee osin Yleiskaavan 2020:n mukaisesti A-alueella, sitä sitoo määräys enintään kolmikerroksisista rakennuksista. Kristillisdemokraatit esittävät, että suunnittelukilpailussa tuodaan selkeästi esille Yleiskaavan määräys tästä asiasta."

Liitteet:

- Fazerila-Santamalmi kilpailuohjelma
- Liite 1: Suunnittelun lähtökohdat ja reunaehdot
- Liite 2: Tavoitteet ja suunnitteluperiaatteet

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

johtava asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, p. 050 302 9028
aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)