



Suunnitteluvarauksen jatkaminen saunaravintolalle Tikkurilaan Keravanjoen varteen kiinteistölle 92-61-9903-5 / Luotsi Invest Oy:n ja P&R Arkkitehdit Oy:n perustettavan yhtiön lukuun / AK

VD/4883/10.00.02.00/2021

AK/JJ

Esitetään jatkettavaksi suunnitteluvarausta Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen kiinteistölle 92-61-9903-5 Luotsi Invest Oy:lle ja P&R Arkkitehdit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten 31.12.2028 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”.

Kaupunkitilalautakunta päätti 16.2.2022 § 12 antaa suunnitteluvarauksen 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 kiinteistöille 92-61-9903-5, 92-408-3-119, ja että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 asti.

Luotsi Invest Oy on 4.9.2025 hakenut lisää aikaa suunnitteluvaraukselle. Suunnitteluvarauksen aikana on aloitettu asemakaavan muutos nro 002512 Tikkurilan sauna. Kaavatyön aikana hanketta on kehitetty yhteistyössä kaupungin ja hankkeen edustajien kanssa. Hankkeen suunnitelmat ovat edistyneet kaupungin toivomaan suuntaan, mutta kaavamuutostyö on edelleen kesken. Hankkeeseen liittyvien asioiden loppuunsaattamiseksi on tarpeen jatkaa suunnitteluvarausta saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten.



Suunnittelun aikana saunaravintolan sijainti on tarkentunut, minkä vuoksi suunnitteluvarauksen jatkamisen aluerajausta on pienennetty ja päivitetty aikaisemmasta suunnitteluvarauksesta.

Varausalueen omistaa Vantaan kaupunki Tikkurilan kaupunginosassa Keravanjoen varressa. Varausalue koostuu osasta kiinteistöä 92-61-9903-5, joka on 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 saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen kiinteistölle 92-61-9903-5. Tuleva saunaravintolan tontti rajautuu jatkosuunnittelun ja asemakaavamuutoksen myötä. Suunnitteluvarausalue on esitetty ohjeellisesti liitekartassa.

Kaupunki antaa suunnitteluvaraukselle jatkoa 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 31.12.2028 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 valitusviranomaisella 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 on aiemman varauksen yhteydessä peritty varausmaksu 20 000 euroa, joka toimii myös tämän uuden varauksen varausmaksuna. Peritty 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 uudestaan lisäaikaa, 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.

- maanvuokramäärä eli perusvuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Kaupunki edellyttää, että kaupunki maanomistajana hyväksyy hankkeen toteuttamissuunnitelmat ennen tulevan tontin vuokrausta.
- Rakentamista ei saa aloittaa ennen maanvuokrasopimuksen 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 tai hakija ei aktiivisesti edistä hanketta.
- Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista kuin mitä erikseen on kaupungin vastuulle osoitettu, jotka suunnitteluvarauksen saajalle saattaa aiheutua siitä, että
 - varausalueelle ei saada voimaan asemakaavamuutosta,
 - kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse yksimielisyyteen asemakaavan toteuttamiseksi tehtävistä sopimuksista tai kaupungin toimielimet hylkäävät neuvotellut sopimukset,
 - kaupunki yksipuolisesti peruu suunnitteluvarauksen.

Saunaravintola hankkeen jatkotoimenpiteet

Tikkurilan jokirannan saunaravintolan asemakaavoitus jatkuu kumppanuuskaavoituksena kilpailun voittajan kanssa. Lähtökohdan asemakaavoitukselle sekä asemakaavan voimaantulon jälkeiselle jatkosuunnittelulle antavat Tikkurilan jokirannan saunaravintolan liikepaikanluovutuskilpailun kilpailuohjelma, voittanut kilpailuehdotus sekä arviointipöytäkirjan suositukset jatkotoimenpiteille. Asemakaavoitettu tontti vuokrataan pitkäaikaisella sopimuksella varauksen saajalle myöhemmin laadittavassa maanvuokrasopimuksen esisopimuksessa määritellyin pääehdoin. Kaupunkitilalautakunta tekee lopullisen päätöksen maanvuokrasopimuksen esisopimuksen tekemisestä asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn rinnalla.

Toimivalta. Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan 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 9 luvun 4 §:n 33 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää tonttivarauksista silloin, kun kaupunkitilalautakunnalla on toimivalta päättää alueen luovutuksesta tai vuokrauksesta.

Kaupunkitilalautakunta 22.10.2025

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) jatkaa suunnitteluvarausta esittelyosassa mainituin ehdoin Luotsi Invest Oy:lle ja P&R Arkkitehdit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun saunaravintolan jatkosuunnittelua, asemakaavoitusta, neuvotteluja ja liikepaikanluovutuksen valmistelua varten Tikkurilan kaupunginosaan Keravanjoen varteen karttaliitteessä ohjeellisesti osoitetulle alueelle kiinteistölle 92-61-9903-5, ja
- b) että suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2028 asti.

Liitteet:



- Luotsi Invest Oy:n jatkoaikahakemus suunnitteluvaraukselle (henkilötiedot poistettu)
- Kartta varattavasta alueesta

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus Kaupunkitilalautakunnalle

Lisätiedot:

kiinteistöjohtaja Antti Kari, puh. 040 568 6540

projektijohtaja Janne Juntunen, puh. 040 682 4287

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)