



Tikkurilan jokirannan sauna-ravintolan liikepaikanluovutuskilpailu / TA

VD/4883/10.00.02.00/2021

TA/TLA/MYL/JJ/TTA/VIK

Tikkurilan jokirannan sauna-ravintola -kilpailun voittajaksi esitetään kilpailuryhmää Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy kilpailuehdotuksella "VUOLLE".

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2021 järjestää Tikkurilan jokirannassa avoimen liikepaikanluovutuskilpailun ajalle 9.6.-21.10.2021. Kilpailulla etsitään toteuttajaa sauna-ravintola -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 on löytää arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma. Kilpailuohjelman mukainen ohjeellinen suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan jokirantaan Heurekansillan länsipuolelle. Alue on tarkoitettu luovutettavaksi voittaneelle taholle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella sauna-ravintolan ja siihen liittyvien toimintojen sijoituspaikaksi. Toteuttaja vastaa hankkeen liikeideasta, toteuttamisesta, investoinneista ja palveluntuottamisesta. Kilpailualueen asemakaavamuutos laaditaan yhdessä kilpailun voittajan kanssa kumppanuuskaavana. Päätöksen voittajasta tekee kaupunkiympäristölautakunta.

Kilpailusta käynnistymisestä kerrottiin muun muassa kaupungin nettisivuilla sekä Vantaan Sanomissa. Kilpailun sisältöön liittyen järjestettiin avoin tiedotustilaisuus 16.6.2021. Kilpailuaineistot olivat luettavissa internetissä <https://www.vantaa.fi/tikkurilanjokiranta/saunaravintola>.

Kilpailuehdotuksia saapui määräaikaan mennessä yksi. Ehdotus "Vuolle" tuotti arkkitehtuuriltaan ja liiketoimintamalliltaan kehittämiskelpoisen idean Tikkurilan jokirannan sauna-ravintolaksi. Ehdokas kutsuttiin kilpailuehdotuksen esittelytilaisuuteen, joka järjestettiin 10.11.2021 Vantaan kaupungintalolla. Kaupunkilaisilla oli mahdollisuus kommentoida kilpailuehdotusta palautekyselyssä 10.11.-24.11.2022 osoitteessa [osallistuvavantaa.fi](https://www.vantaa.fi). Vastauksia saatiin 94 kappaletta. Suurin osa palautteesta oli myönteistä, mutta ehdotuksessa nähtiin myös kehitettävää tai koko hanketta ei haluttu alueelle.

Kilpailun arviointi perustui ehdokkaan kilpailuohjelman mukaisesti toimittamiin kilpailuasiakirjoihin ja esittelytilaisuudessa saatuihin tietoihin. Arviointiryhmä koostui kaupunkiympäristön toimialan kaupunkirakenteen ja ympäristön, kiinteistöt ja tilat, sekä kasvupalveluiden -palvelualueiden edustajista. Kilpailu ratkaistiin ehdotuksen toteuttamiskelpoisuuden, kokonaisidean, laatuarvioinnin sekä toiminnallisuuden perusteella. Kilpailuehdotuksen oli täytettävä kilpailuohjelmassa esitetyt yleisten kelpoisuusehtojen vähimmäisvaatimukset, jotka koskivat ehdokkaan taloudellisia, rahoituksellisia ja teknisiä edellytyksiä toteuttaa hanke sekä harmaan talouden torjunnan mukaisia vaatimuksia. Kilpailuehdotuksen arvioinnista laadittiin arviointipöytäkirja (liite). Arviointiryhmä oli arviossaan yksimielinen.

Arviointiryhmä ehdottaa voittajaksi kilpailuehdotuksen nimimerkillä "Vuolle", jonka kilpailuryhmässä toimivat Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy. Kilpailuehdotus on harkittu ja kokonaisvaltainen ratkaisuehdotus sauna-ravintolarakennukseksi Tikkurilan jokirantaan. Rakennus on yleiseltä laatu- ja laatutasoltaan korkea ja ratkaisu tuo toiminnallisuutta kokonaisuutena lisäarvoa Tikkurilan alueelle. Ehdotuksen kokonaiskonsepti vaikuttaa toimivalta ja ehdotus on pääpiirteiltään kehityskelpoinen.

Sauna-ravintola -rakennuksen sisältämät toiminnot antavat hankkeen liiketaloudellisesta toteutettavuudesta uskottavan vaikutelman. Konseptin haasteena on erilaisten toimintojen runsaus ja



laajuus. Arviointiryhmä kiinnitti lisäksi huomiota saunatoimintojen vähäiseen rooliin kokonaisuudessa. Esitetty arkkitehtoninen perusratkaisu ja siihen sisältyvä tarina antavat kuitenkin hyvän lähtökohdan ympäristön arvot paremmin huomioon ottavan ja toiminnoiltaan jalostuneen kokonaisratkaisun löytämiselle.

Sauna-ravintolan ehdotettu sijainti poikkeaa kilpailuohjelmassa annetusta ohjeellisesta sijainnista. Alustavissa tarkasteluissa sijainnilla nähdään olevan maisemallisesti myönteisemmät vaikutukset. Esitetty rakennuspaikka antaa mahdollisuuden kilpailuohjelman ohjeellista rakennuspaikkaa laajemman rakennuksen sijoittumiselle ja on jatkossa tarkastelemisen arvoinen. Muuttuneen sijainnin vaikutukset lähellä sijaitsevaan asumiseen sekä kilpailuohjelmassa esitetystä sijainnista poikkeaviin huolto- ja teknisiin yhteyksiin on arvioitava jatkossa huolellisesti.

Arviointipöytäkirjan suositukset jatkotoimenpiteille koskevat rakennuksen sijoittumista ja sopeutumista kulttuuriympäristöön, toimintojen määrää ja saunatoimintojen koko ja laatua. Jatkokehittämisen lähtökohtana on oltava vahvemmin kaikille avointen sauna- ja ravintolapalveluiden tarjoaminen. Jatkosuunnittelussa on huomioitava myös tilojen esteettömyys, alueen yhteyksien ja reittien toimivuus, rannan rakennettavuus ja pysäköintipaikkojen tarve sekä tarkasteltava resurssiviisaita vaihtoehtoisia ratkaisuja julkisivumateriaalille ja perustamistavalle.

Prosessissa tulee varautua Jokirannan yleissuunnitelman päivitykseen (kaupungin vetovastuulla). Yleissuunnitelman yhteydessä otetaan kantaa muun muassa erilaisten toimintojen sijoittumiseen joenvarren ympäristössä. Asemakaavanmuutoksen aineistoksi laaditaan hankkeesta tarpeellisilta osin päivitetty viitesuunnitelma (hankkeen vastuulla).

Tikkurilan jokirannan sauna-ravintolan 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 sauna-ravintolan liikepaikanluovutuskilpailun kilpailuohjelma, voittanut kilpailuehdotus sekä arviointipöytäkirjan suositukset jatkotoimenpiteille.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.1.2022 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valita Tikkurilan jokirannan sauna-ravintolan liikepaikanluovutuskilpailun voittajaksi kilpailuryhmä Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy ehdotuksella ”Vuolle”,
- b) valita kilpailuryhmä Luotsi Invest Oy ja P&R Arkkitehdit Oy käynnistyvän asemakaavatyön kumppaniksi,
- c) esittää kaupunkilautakunnalle suunnitteluvarauksen tekemistä valitulle voittajalle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman: ”Kohteen jatkosuunnittelussa tulee huolehtia siitä, että saunaravintolan lopullinen toteutus sopii ympäristöönsä sekä sisältää riittävät saunatilat, jotta se muodostaa alueelle kaivatun vetovoimatekijän.”



Liitteet:

- Arviointipöytäkirja
- Kilpailuehdotus
- Ehdotuksesta saadut palautteet
- Vantaan kaupunginmuseon lausunto

Täytäntöönpano: kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
projektijohtaja Janne Juntunen, p. 040 682 4287
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi