Vantaa

Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 /TeA (kvalt)

VD/7760/10.02.04.00/2023

TeA/SP/MY/JOR/ASH/VIK/JK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan työpaikkakortteleiden, kadun ja sillan rakentaminen Lentoasemantien ja Teknobulevardin väliselle alueelle. Uusiin työpaikkakortteleihin on suunniteltu yhteensä 32 350 k-m² toimitilarakennusoikeutta, josta 1000 k-m² on liiketilarakennusoikeutta. Työpaikkakortteleiden väliin tulee katualue, joka jatkuu siltana kohti Aviapoliksen keskustaa lännessä. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnät alueella länsipuolella sijaitsevalle metsäalueelle ja kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavaan liittyy sopimus maankäyttösopimus.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 52 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52401 sekä maantien aluetta.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 52401.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta. Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Karhumäenpuistoon ja Karhumäenaukioon, etelässä Tikkurilantiehen, lännessä Lentoasemantiehen ja idässä Teknobulevardiin.

Hakija
Kaavamuutoksen hakijana on Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on pääosin Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis omistuksessa ja osittain Suomen valtion omistuksessa.

Valmistelu Kaava on tehty osittain Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja osittain Vantaan kaupungin työnä. Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-Arkkitehdit Oy, Promethor Oy, Sustera Oy ja A-insinöörit Oy konsultteina.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis on lähettänyt kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen, joka on kirjattu saapuneeksi 12.02.2024. Hakemuksessa Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis tavoitteena on jatkaa rakentamista omistamallaan maa-alueella laaditun Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen mukaisesti. Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistokampusalueen hallittu päättäminen. Aluetta kehitetään toimivana, muuntojoustavana ja laadukkaana työpaikkaympäristönä ja parannetaan alueen sisäisiä yhteyksiä.

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykettä, työpaikka-aluetta ja kaupunkikeskustan asuinaluetta. Suunnittelualueella tai

sen välittömästä läheisyydestä löytyy lähivirkistysalue, virkistysalueyhteys, liikennealue ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue sijaitsee lentomeluvyöhyke 3:ssa (LDEN 50- 55 dB).

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos on laadittu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen pohjalta (052400) ja se toteuttaa yleiskaavaa, Vantaan ratikan kaavarunkoa (YK0049) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100). Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta.

Aerolan alueelle noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta muodostuu toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin läpi kulkee silta- katuyhteys Aerolasta kohti Aviapoliksen keskustaa. Korttelin pihasta muodostuu vehreä alue, jossa säilytetään olemassa olevaa kasvillisuutta. Korttelin liiketilat sijoittuvat kat-alueiden äärelle muodostaen elävän ja viihtyisän tilan. Tarkasti määritellyillä rakennusaloilla muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamainen korttelirakenne.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään ajantasa-asemakaavassa toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta ja maantien alueesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta, katua ja maantien aluetta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 3,3 ha. Asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 32 350 k-m², josta 31 350 k-m² on toimitilarakennusoikeutta ja 1000 k-m2 on liiketilarakennusoikeutta. Korttelin 52401 tehokkuus on noin e=1,36 ja korttelin 52422 tehokkuus on noin e=0,86. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 275 autopaikkaa ja 60 autopaikkaa maantasoon eteläiseen korttelialueeseen. Kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastonmuutosta vastaan. Kaavassa nämä on huomioitu resurssiviisailla rakentamisratkaisuilla, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastonmuutoksen sopeutumisratkaisuilla, jotka liittyvät olennaisesti hulevesienhallintaan ja lämpösaarekeilmiön vaikutusten hillintään riittävällä kasvillisuudella. Kaavassa määrätään vihertehokkuudeksi 0,9.

Asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksien sekä värityksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun. Kaavassa noudatetaan 20m periaatetta: 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Melusuojaukseen liittyvillä määräyksillä huomioidaan työntekijöiden viihtyisyys.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.3.2024
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteissä nousivat esiin seuraavat teemat:

- Muuntamoiden sijainnin ja määrän huomioiminen
- Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien huomioiminen ja siirtäminen tarvittaessa
- Yleisen vesihuollon huomioiminen ja siirtäminen tarvittaessa

Mielipiteitä on otettu kaavatyössä huomioon.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja Suomen valtion omistamalle maalle.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liity maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja kaupunkihallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Kaupunginhallitus 26.1.2026 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.2.–12.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnon jättivät Helsingin seudun ympäristöpalvelut

-kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan elinvoimakeskus ja Lupa- ja valvontavirasto.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta on selkeytetty melua koskevia kaavamääräyksiä.

Tehdyt tarkistukset
Asemakaavaehdotuksen melua koskeviin määräyksiin tehtiin pieniä tarkistuksia huomioimaan lento- ja tieliikennemelua.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 § mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Valmistelu
Valmisteluun ovat osallistuneet myös seuraavat yritykset: Technopolis Oy, Citron Oy, Sweco Finland Oy, Studio Terra Oy, WSP Finland Oy ja Arco Architecture Company Oy.

Kaavaselostuksen tarkistukset
Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä.

Sopimus
Sopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksessa 24.8.2026 § 20.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.10.2026.

_____

Kaupunginhallitus 19.10.2026 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Vantaa

_____

Kaupunginvaltuusto 16.11.2026

Kaupunginhallituksen esitys:
Päätetään hyväksyä 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Viitesuunnitelma 7.10.2025, L-Arkkitehdit
- Liikennemeluselvitys 22.10.2024, Promethor
- Hiilineutraaliusselvitys 20.12.2024, Sustera

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasuunnittelija Agon Shala, p. 040 096 4247
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)