



Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/7760/10.02.04.00/2023

SP/MY/JOR/ASH/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan työpaikkakortteleiden, kadun ja sillan rakentaminen Lentoasemantien ja Teknobulevardin väliselle alueelle. Uusiin työpaikkakortteleihin on suunniteltu yhteensä 32 350 k-m² toimitilarakennus oikeutta, josta 1000 k-m² on liiketilarakennusoikeutta. Työpaikkakortteleiden väliin tulee katualue, joka jatkuu siltana kohti Aviapoliksen keskustaa lännessä. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot 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 kestävä kasvun vyöhykettä, työpaikka-aluetta ja kaupunkikeskustan asuinalueita. Suunnittelualueella tai



sen välittömästä läheisyydestä löytyy lähivirkistysalue, virkistysalueyhteys, liikennealue ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykke 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 vihreä 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, katuja 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 rakentamisratkaisilla, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastonmuutoksen sopeutumISRatkaisilla, 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 väriyksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja värit 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.

Muutostkustannukset 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

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 muutostkustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Agon Shala, p. 040 096 4247
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)