



Maankäyttösopimus / Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis / Asemakaavan muutos 002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11 /TeA

VD/132/10.00.01.05/2026

AK/AVP/JK/MV/JK

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. mahdollistaa Lentoasemantien ylittävän uuden kulkusillan rakentuminen sijoittamalla rakennusalat niin, etteivät ne estä siltayhteyden rakentamista. Alue säilyy edelleen toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) eikä sen rakennusoikeuden määrä muutu. Maankäyttösopimuksella osapuolet sopivat alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja katualueen (Ideakuja) luovuttamisesta kaupungille.

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta. Alue on osaksi rakennettua ympäristöä ja osaksi metsikköä. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Lentoasemantien ylittävän uuden kulkusillan rakentuminen sijoittamalla rakennusalat niin, etteivät ne estä siltayhteyden rakentamista. Asemakaavalla tavoitellaan myös maankäytön jäljellä olevan rakennusoikeuden uudelleen järjestelemistä, alueen rakentamisen tiivistämistä toimistokampuksen päätepisteen ympärille sekä alueen sisäisten yhteyksien parantamista.

Asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 32 350 k-m², josta 31 350 k-m² on toimitilarakennusoikeutta ja 1000 k-m² on liiketilarakennusoikeutta. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen pääkäyttötarkoitus pysyy samana, eikä rakennusoikeuden määrä lisäännä, joten sopimusalueeseen ei kohdistu arvonnousua eikä maanomistajalta siten peritä kunnallistekniikan korvausta.

Asemakaavan muutoksen nro 002565 ehdotus on ollut kaupunginhallituksen päätöksen 26.1.2026 § 16 mukaisesti nähtävillä 11.2. – 12.3.2026.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Kiinteistö Oy Technopolis Aviapoliksen omistamista kiinteistöistä 92-52-401-6, 92-52-401-7, 92-52-401-8, 92-52-401-9, 92-52-401-10, 92-52-401-11, 92-52-401-12 ja 92-52-401-13. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen A1.

Asemakaavamuutokseen 002565 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueelle on esitetty korttelialueiden väliin Ideakuja niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, joka johtaa uudelle Lentoasemantien ylittävälle kulkusillalle. Ideakujalle rakennetaan myös uusi hulevesilinja. Kaupunki rakentaa Ideakujan samassa yhteydessä uuden kulkusillan rakentamisen kanssa.
- Kulkusillan ja Ideakujan rakentaminen on aikataulutettu Kaupungin kunnallistekniikan investointien investointiohjelmassa vuodelle 2030. Rakentamisen aikataulu on riippuvainen asemakaavan voimaantulosta sekä Kaupungin vuosittain päättämästä investointien määrärahasta.
- Asemakaavasta ei peritä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvausta.



- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.
- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

B. Esisopimus määräalojen luovutuksesta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan Ideakujan katualueen luovutus kaupungille. Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-52-401-11 noin 1993 m² suuruisen määräalan ja kiinteistöstä 92-52-401-12 noin 193 m² suuruisen määräalan. Luovutettavat määräalat on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Luovutus on vastikkeeton.
- Määräalan omistusoikeus siirtyy Kaupungille lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.
- Määräalan hallintaoikeus siirtyy Kaupungille, kun Kaupunki on tehnyt päätöksen Lentoaseman tien ylittävän kulkusillan toteuttamisesta ja Määräalaa tarvitaan toteuttamista varten, kuitenkin viimeistään 31.12.2030. Mikäli Kaupunki ei ole tehnyt edellä mainittua päätöstä 31.12.2030 mennessä, osapuolet sopivat hallintaoikeuden siirtymisen pidentämisestä erikseen.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002565 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkilautakunta 12.8.2026 § 10

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa sopimusalueen kiinteistöjen omistajan Kiinteistö Oy Technopolis Aviapoliksen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamis-sopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002565 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.8.2026 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa sopimusalueen kiinteistöjen omistajan Kiinteistö Oy Technopolis Aviapoliksen kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamis-sopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002565



on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja

- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
projekti-insinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi