



Tonttivaraus Tikkurilaan Osaamiskampuksen kortteliin 62002 / SSA Rakennus Oy / AK

VD/2268/10.00.02.00/2026

AK/MB

Esitetään Tikkurilan osaamiskampukselta, Jokiniemestä, korttelin 92-62-2-2 varaamista hotellille, vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja opiskelija-asumiseen SSA Rakennus Oy:lle. Kortteliin toteutetaan n. 40 % asumista ja n. 60 % hotellitoimintaa. Jako asumiseen ja hotellitoimintaan tarkentuu hankkeen edetessä. Tontti varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on varaajan sitoutuminen korttelia koskevaan Tampereen yliopiston Kampusasumisen tutkimushankkeeseen. Tutkimushankkeen pohjalta kortteliin kehitetään uudenlainen Kampusasumisen konsepti ja toteutettava Kampusasumisen rakennushanke. Kampusasumisen hankkeen tavoitteena on kehittää aivan uudenlainen sekoittuneen asumisen kohde, johon liitetään asumisen palvelut uudella tavalla yhteismanagerointia hyödyntäen.

Kaupunki on neuvotellut SSA Rakennus Oy:n kanssa korttelin 92-62-2-2 toteutuksesta hotellina, vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja opiskelija-asumisena. Kaupunki on tavoitellut aikaisemmin tonttikilpailutuksella toimitilahankkeen toteuttajaa korttelille. Kaupunginhallitus palautti korttelin kilpailutuksen uudelleenvalmisteluun, koska kilpailuun ei saatu yhtään tarjousta. Kilpailutuksen aikaan alkanut rakentamisen matalasuhdanne loi epävarmuutta, minkä seurauksena toteuttajien kiinnostus kääntyi pieniin yhden käytön gryndituotannon kohteisiin. Tämän takia kortteli ei kiinnostanut sijoittajia tai toteuttajia. Muuttuneessa tilanteessa Tikkurilan osaamiskampusuhanke teki alueen kortteille uudelleentarkastelun. Uudelleentarkastelu osoitti, että korttelin käyttötarkoitusta on syytä pohtia uudelleen. Kortteli tarjottiin asumisen kehittämishankkeeksi, joka johti kehittäjäkumppanin sitoutumiseen hankkeeseen.

SSA Rakennus Oy on sitoutunut Tampereen yliopiston yhteisrahoitettuun Kampusasumisen tutkimushankkeeseen, jossa kehitetään varattavan korttelin konsepti ja kortteliin toteutettava rakennushanke. Tämä tutkimushanke on ehtona tonttivaraukselle. Kampusasumisen tutkimushankkeen muut kumppanit ovat Creo Capital Oy (VALO hotel&work on mukana hankkeessa, osana tätä konsernia), Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS ja Vantaan kaupunki. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa kortteliin energiatehokas, vähähiilinen rakennushanke, jossa painotetaan tilojen yhteiskäyttöä ja tarjotaan uusia malleja asumiseen. SSA Rakennus Oy:n esitys tukee myös kaupungin uuden strategian tavoitteita: Vetovoimainen Vantaa ja hyvän elämän Vantaa. Hotelli työllistää valmistuessaan 50–70 henkilöä. Hanke toteutetaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Tavoitteena on päästä toteutusvaiheeseen vuonna 2028.

Korttelin 92-62-2-2 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 20 000 k-m² ja korttelin kaava-merkintä voimassa olevassa asemakaavassa on C keskustatoimintojen korttelialue (korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja).

Tontti tullaan vuokraamaan käypään hintaan. Tontin hinta tarkistetaan vuokrauspäätöstä tehtäessä vastaamaan käypää hintaa.

Tonttivarauksen yhteydessä ei peritä varausmaksua, koska varaaja on osoittanut sitoutumisensa hankkeeseen osallistumalla korttelin rakentamista valmistelevaan Tampereen yliopiston Kampusasumisen tutkimushankkeeseen yhteensä 150 000 eurolla (SSA Rakennus Oy 90 000 eur (alv 0 %), Creo Capital Oy



60 000 eur (alv 0 %)). Kampusasumisen tutkimushankkeen hankebudjetti on yhteensä 345 000 eur (alv 0 %).

Tonttivarauksen ehdot ovat seuraavat:

Koko korttelia koskeva ehto

- Varaaja sitoutuu Tampereen yliopiston tutkimushankkeeseen Kampusasuminen
- Varaaja sitoutuu toteuttamaan Kampusasuminen -tutkimushankkeessa yhteisesti sovitut päätavoitteet, kortteliin 92-62-2-2 toteutuvassa rakennushankkeessaan.

Omistusasunnot

- hankkeen toteutuksessa noudatetaan Vantaan kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia sekä voimassa olevia kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteita.

Vähähiilisyteen ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet

- hankkeen toteutuksessa noudatetaan vähähiilisyttä ja ekologisuutta koskevia asemakaavamääräyksiä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 23 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta päättää asemakaavoitetulla 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 miljoonaa euroa.

Kaupunkitilalautakunta 15.4.2026 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- a) olla kilpailuttamatta Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 92-62-2-2 toteuttajaa,
- b) antaa SSA Rakennus Oy:lle tonttivaraus kortteliin 92-62-2-2 ja että tonttivaraus on voimassa 31.12.2028 saakka,
- c) että tontille on toteutettava hotelliasumista, opiskelija-asumista ja vapaarahoitteista omistus-asuntotuotantoa sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja,
- d) että tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttivarauksen päättymisestä. Päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkitilalautakunta on 15.4.2026 § 14 päätöksellään päättänyt antaa SSA Rakennus Oy:lle tonttivarauksen Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 92-62-2-2. Kaupunkitilalautakunnan päätöksen jälkeen on kuitenkin käynyt ilmi, että varattavan tontin arvo ylittää 2 miljoonaa euroa, jolloin kaupunkitilalautakunta ei ole toimivaltainen päättämään tontin luovutuksesta eikä siten myöskään tonttivarauksesta. Näin ollen kaupunkitilalautakunnan 15.4.2026 § 14 päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomaisen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos päätöstä tehtäessä on tapahtunut menettelyvirhe.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n 10 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 6.5.2026 § 14

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään

- poistaa kaupunkitilalautakunnan 15.4.2026 § 14 päätös päätöstä tehtäessä tapahtuneen menettelyvirheen takia,
- esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 92-62-2-2 toteuttajaa ei kilpailuteta,
- esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että annetaan SSA Rakennus Oy:lle tonttivaraus kortteliin 92-62-2-2 ja että tonttivaraus on voimassa 31.12.2028 saakka,
- esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että tontille on toteutettava hotelli-asumista, opiskelija-asumista ja vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja, ja
- esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tonttivarauksen päättymisestä. Päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta varausalueesta, kortteli 92-62-2-2
- Suunnitteluvarauspyyntö
- Tutkimusyhteistyösopimus, Kampusasuminen (salassa pidettävä, Julkl 24 § 1 mom 21 kohta)

Täytäntöönpano: Kiinteistöt ja tilat

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

projektijohtaja Mia Bungers 040 559 0350
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)