



Suunnitteluvaraus Tikkurilan osaamiskampuksen kortteliin 62003 / SSA Rakennus Oy / TeA

VD/4296/10.00.02.00/2026

TeA/AK/MB/SE

Esitetään Tikkurilan osaamiskampukselta, Jokiniemestä, korttelin 62003 varaamista SSA Rakennus Oy:lle BVH Business Vantaa hub -hankkeen kehittämistä varten. Kortteliin toteutetaan Vantaan kaupungin elinvoiman ja työllisyyden palveluiden BVH-palvelutori toimistotyötiloineen, start up -keskus, yksityisten yritysten toimitiloja sekä ylimpään kerrokseen tapahtumakeskus. Vantaan kaupungin BVH-toimitila on n. 15 % rakennuksen ensimmäisen rakennusvaiheen tiloista. Tontti varataan suoravarauksella, jonka perusteluna on varaajan sitoutuminen kehittämään Business Vantaa hub -korttelista Tikkurilan osaamiskampuksen vision ja Business Vantaa hub -palvelukonseptin mukainen kokonaisuus yhteensovittaen kokonaisuutta viereisen korttelin Kampusasumisen konseptiin.

Kaupunki on neuvotellut SSA Rakennus Oy:n kanssa korttelin 62003 toteutuksesta uudenaikaisena Elinvoimapaalveluiden jaettujen ja yhteiskäyttöisten tilojen kokonaisuutena, jossa saman keskusaulan ympärille sijoittuvat kaupungin palvelut, start up -keskus ja yksityisten yritysten toimitilat. Keskeistä tämän hankkeen kehittämisessä on yhteensovittaa viereisen Kampusasumisen korttelin palvelut ja toiminnot Business Vantaa hub -korttelin kanssa, jotta nämä kaksi korttelia muodostavat aktiivisen kaupunkielämän keskuksen Tikkurilan osaamiskampukselle.

SSA Rakennus Oy on sitoutunut kehittämään korttelin konseptia ja kortteliin toteutettavaa rakennushanketta tavoitteiden mukaiseen suuntaan ja hankkimaan rakennuksen yritystiloihin vuokralaiset. SSA Rakennus Oy:n tavoitteena on toteuttaa kortteliin energiatehokas ja vähähiilinen rakennushanke, jossa painotetaan tilojen yhteiskäyttöä ja tarjotaan Vantaalla täysin uudenaikainen palvelukokonaisuus. SSA Rakennus Oy:n esitys tukee myös kaupungin uuden strategian tavoitteita: Vetovoimainen Vantaa ja hyvän elämän Vantaa. Rakennus työllistää valmistuessaan noin 500 henkilöä. SSA Rakennus Oy tulee hakemaan yhdessä kaupungin kanssa kaavamuutosta hankkeen kehittämiseksi syksyllä 2026. Tavoitteena on päästä toteutusvaiheeseen viimeistään vuonna 2030.

Korttelin 62003 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 13 300 k-m² ja korttelin kaavamerkintä on C keskustatoimintojen korttelialue (korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, majoitus-, kulttuuri-, opetus-, palvelu-, liike-, myymälä- ja toimistotiloja). Kortteliin 62003 valmistellaan kaavamuutosta edellä mainitun rakentamisen toteuttamiseksi koko korttelialueelle ilman pysäköintitorakennusta. Valmistellaan olevassa kaavamuutoksessa tavoitellaan rakennusoikeuden kasvattamista seuraavasti: vaihe 1. vähintään 20 000 k-m², vaihe 2. vähintään 10 000 k-m². Rakennusoikeuden kasvattaminen on tarpeen, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintitalo ei toteudu tähän kortteliin. Pysäköintitalo korvataan pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakentamisella, jota tutkitaan tämän varauksen mukaisessa hankkeessa. Korttelin kaavamerkintänä C keskustatoimintojen korttelialue säilytetään.

Kortteli tulee toteutumaan kahdessa vaiheessa: vaihe 1 vähintään 20 000 k-m² ja vaihe 2 vähintään 10 000 k-m². Vaiheen 1 rakentaminen alkaisi viimeistään vuonna 2030 ja vaiheen 2 rakentaminen alkaisi 31.12.2032 mennessä.

Tontti tai tontit, mikäli kyseessä on 3D -kiinteistö, tullaan vuokraamaan käypään hintaan. Hinnat tarkistetaan varaus- ja vuokrauspäätöstä tehdessä, vastaamaan käypää hintaa. Tontille tullaan sallimaan



omaksi lunastaminen. Omaksi lunastamisen ajankohdasta neuvotellaan tontinluovutuksen yhteydessä tarkemmin.

Suunnitteluvarauksen yhteydessä ei peritä varausmaksua, koska varaaja on osoittanut sitoutumisensa hankkeeseen. Varaaja on sitoutunut hankkimaan rakennukseen toimitilavuokralaiset ja tarjoutunut hankkimaan ylimmän kerroksen tapahtumakeskuksen vuokraajan ja tapahtumien manageeraajan. Tapahtumakerros on Vantaan kaupungin näkökulmasta tärkeä toiminto BVH-korttelissa, sillä kaupunki voi keskittää jatkossa kaikki tapahtumansa samaan rakennukseen omien tilojensa kanssa. Näin voidaan saavuttaa merkittäviä säästöjä kaupungin tapahtumajärjestämisessä. Varaaja vastaa korttelin 62003 osalta kaavoitukseen liittyvistä suunnittelukustannuksista.

Suunnitteluvarauksen ehdot ovat seuraavat:

Koko korttelia koskeva ehto

- Varaajan sitoutuminen hankkimaan rakennuksen toimitilavuokralaiset ja tapahtumatoiminnan harjoittajan ylimmän kerroksen tapahtumakeskukseen
- Korttelin kehittäminen yhteistyössä Vantaan kaupungin asemakaavoituksen, Tikkurilan osaamiskampuksen, sekä Elinvoiman ja työllisyyden palveluiden kanssa.

Vähähiilisyys- ja ekologisuuteen tähtäävät toimenpiteet

- noudatetaan asemakaavaa, Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita kaupungin omien tilojen osalta, sekä alueellisia Tikkurilan osaamiskampuksen rakentamisen tavoitteita

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, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitilalautakunta 10.6.2026 § 8

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää Elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että,

- a) Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 62003 toteuttajaa ei kilpailuteta,
- b) annetaan SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus kortteliin 62003 siten, että tontille on toteutettava Vantaan kaupungin BVH Business Vantaa hub -palvelutilat, yksityisten yritysten toimitiloja, ylimmän kerroksen tapahtumatilat, sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja,
- c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2032 saakka, ja
- d) tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden sisällä tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 62003 toteuttajaa ei kilpailuteta,
- b) annetaan SSA Rakennus Oy:lle suunnitteluvaraus kortteliin 62003 siten, että tontille on toteutettava Vantaan kaupungin BVH Business Vantaa hub -palvelutilat, yksityisten yritysten toimitiloja, ylimmän kerroksen tapahtumatilat, sekä noudatettava esittelyosassa esitettyjä suunnitteluvarauksen muita ehtoja,
- c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2032 saakka, ja
- d) tontinvuokraus tulee tehdä viimeistään kolmen kuukauden sisällä tontin suunnitteluvarauksen päätyttyä ja päätös tontin vuokraamisesta tehdään erikseen.

Liitteet:

- Kartta varausalueesta, kortteli 62003
- Suunnitteluvarauspyyntö (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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