



Suunnitteluvarauksen antaminen Aviapolis Live Kiinteistösaakeyhtiölle Aviapoliksen alueella / TeA

VD/3946/10.00.02.00/2026

TeA/AK/IA/AV-P/SE

Esitetään annettavaksi Aviapolis Live Kiinteistösaakeyhtiölle suunnitteluvaraus Aviapoliksen alueella sijaitsevan tonttikokonaisuuden suunnittelua, asemakaavan kehittämistä sekä hankkeen toteuttamisedellytysten valmistelua varten.

Taustaa

Aviapolis Live Kiinteistösaakeyhtiö (myöh. *yhtiö*) on pyytänyt Vantaan kaupunkia varaamaan 25.5.2026 kirjatussa suunnitteluvarauspyynnössä Aviapoliksen alueella sijaitsevan kaupungin omistaman kiinteistön 92-423-13-9 osana laajempaa tonttikokonaisuutta hankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutoksen käynnistämistä varten.

Tuleva kiinteistökokonaisuus muodostuu kahdesta tontista. Yhtiön omistama määräala on osa Vantaan Veromiehen kaupunginosan kortteliin 52104 suunniteltua toimitilarakennusten korttelialuetta ("Korttelialue"). Korttelialueen yhteispinta-ala on noin 20 743 m², ja hakijan omistamaa määräalaa lukuun ottamatta korttelialueen omistaa Vantaa kaupunki. Hakijan omistaman määräalan osuus korttelialueen pinta-alasta on noin 58,9 %.

Yhtiö on hankkinut määräalan omistukseensa 19.5.2026 vahvistetulla kiinteistökaupalla. Kiinteistöjohtaja on 25.5.2026 tehdyllä päätöksellään § 18/2026 päättänyt, ettei Vantaa kaupunki käytä etuostolain mukaista etuosto-oikeutta kyseiseen kiinteistökauppaan.

Yhtiön tavoitteena on hankkia myös kaupungin omistama osuus vastaavin ehdoin. Kaupungin omistaman alueen luovutuksesta sovitaan asemakaavamuutokseen liittyvässä maankäyttösopimuksessa ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä. Kaupan tarkka arvo selviää hyväksytyin asemakaavan myötä. Suunnitteluvaraukselta haetaan hankkeen kokonaisvaltaisen suunnittelun käynnistämiseksi sekä hankkeen jatkuvuuden turvaamiseksi siirtymävaiheen aikana.

Suunnitteluvaraus on hankkeen etenemisen kannalta keskeinen erityisesti rahoituksen valmistelun, kumppanusneuvottelujen sekä kaavoituksen käynnistämisen näkökulmasta.

Varattava alue

Varattava alue sijoittuu Aviapoliksen alueelle ja käsittää kaupungin omistamat kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2, yhteensä noin 10 415 m². Kokonaisuus perustuu Muuran kaupunkikylät nro 052600-asemakaavaluonnoksen kortteliin 52104 alueeseen.

Tavoitteena on kehittää alueelle merkittävä, monikäyttöinen ja Aviapoliksen kaupunkirakennetta täydentävä hybridikokonaisuus, jonka alustava laajuus on noin 40 000–60 000 k-m².

Hankkeen alustavan konseptin keskeisiä osa-alueita ovat:

- sosiaalinen infrastruktuuri (liikunta-, hyvinvointi- ja kaupunkilaistilat)
- monikäyttöinen tapahtuma-areena
- hotelli



- ikääntyville suunnattu asumiskonsepti
- pysäköintilaitos

Hankkeen vaikutukset

Hankkeen arvioidaan tukevan merkittävästi Aviapoliksen kehitystä kansainvälisenä, ympärivuotisena ja elinvoimaisena keskuksena.

Kokonaisuus vahvistaisi alueen palvelutarjontaa, lisäksi toiminnallista aktiivisuutta eri vuorokaudenaikoina sekä loisi merkittäviä synergiaetuja eri toimintojen välille. Hanke tukisi alueen vetovoimaisuutta niin asukkaiden, yritysten kuin matkailijoiden näkökulmasta.

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota kestäväan rakentamiseen, energiatehokkuuteen, käyttäjälähtöiseen suunnitteluun sekä korkeatasoiseen arkkitehtuuriin.

Kaavoitus

Yhtiön tavoitteena on jättää hanketta koskeva asemakaavan muutoshakemus kesäkuussa 2026.

Suunnitteluvaraus mahdollistaisi hankkeen tarkemman suunnittelun ja kaavoituksen valmistelun hallitusti yhteistyössä kaupungin kanssa.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 6 § kohdan 10 nojalla kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto päättää työpaikkatonttien ja niihin rinnastettavien rakennuspaikkojen luovuttamisesta silloin, kun yksittäisen tontin kauppahinta, tontin käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 2 000 000 euroa.

Kaupunkitalalautakunta 10.6.2026 § 10

Kiinteistöjohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle, että

- a) kaupunki varaa Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle Aviapoliksen alueella sijaitsevat kaupungin omistamat kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2 sekä niihin liittyvän hankekokonaisuuden suunnittelualueen hankkeen jatkosuunnittelua, asemakaavallista valmistelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten,
- b) todetaan, että mahdollinen alueen luovutus ratkaistaan myöhemmin kaupungin voimassa olevien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkitalalautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

”Mediatietojen mukaan hankkeeseen harkitaan uimahallia. Uimahalli puuttuu Aviapoliksen suuralueelta, ja sen toteuttaminen on parhaillaan tarkastelussa osana kaupungin investointiohjelmaa. Kaupungin tulee aktiivisesti edistää ja selvittää tämän hankkeen tarjoamat synergiaedut uimahallin toteuttamiseksi.”



Merkittiin, että vasemmistoliiton lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon sosiaalidemokraattinen lautakuntaryhmä yhtyi:

”Pidämme tärkeänä, että Aviapolis-liveen tulee esteetön kulku myös liikuntarajoitteisille.”

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 17.6.2026 § 6

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki varaa Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiölle Aviapoliksen alueella sijaitsevat kaupungin omistamat kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2 sekä niihin liittyvän hankekokonaisuuden suunnittelualueen hankkeen jatkosuunnittelua, asemakaavallista valmistelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten,
- b) mahdollinen alueen luovutus ratkaistaan myöhemmin kaupungin voimassa olevien luovutusperiaatteiden mukaisesti, ja
- c) suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2027 saakka.

Käsittely:

Merkittiin, että elinvoima- ja työllisyysjaoston 1. varapuheenjohtaja Otso Kivimäki poistui yhteisöjäävinä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaliite 1. Suunnitteluvarausalue

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: projektijohtaja Ilari Airikkala, puh. 040 194 5407
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)