Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vantaa

Aviapoliksen viihde- ja hyvinvointikeskus

16.11.2026

Asemakaavan muutos nro 002568

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Muuran alueen pohjoisosassa lähellä Aviapoliksen juna-asemaa ja tulevaa ratikkapysäkkiä. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Lentoasemantiehen, etelässä Plootupuistikkoon ja lännessä rakenteilla olevaan Plootukatuun sekä Plootukallion puistoalueeseen. Tarkka rajaus määritellään suunnittelun edetessä.

Alue on tällä hetkellä osa Plootukallion rakentamatonta metsää. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa viihde- ja liikuntakeskuksen rakentaminen alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,47 ha.



Ilmakuva vuodelta 2026. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla. Rakenteilla oleva ratikkalinja on merkitty sinisellä viivalla.

Mitä alueelle suunnitellaan?

1. Hakijan tavoitteet

Kaavoitustyöhön on ryhdytty Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiön aloitteesta. Hakijan tavoitteena on kehittää alueelle merkittävä, monikäyttöinen ja Aviapoliksen kaupunkirakennetta täydentävä hybridikokonaisuus, jonka alustava laajuus on noin 40 000–60 000 k-m^2. Hankkeen alustava konsepti sisältää erilaisia kulttuuri-, liikunta- ja hyvinvointitiloja, kuten mm. tapahtuma-areenan, hotellin, sosiaalisen infrastruktuurin tiloja, liiketilaa sekä pysäköintilaitoksen. Tapahtuma-areenan yleisömäärä on noin 5 000 katsojaa. Palvelujen yhteyteen suunnitellaan myös jonkin verran asumista.

2. Kaupungin tavoitteet

Vantaan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa viihde- ja hyvinvointikeskuksen rakentaminen Aviapolikseen. Keskus sijoittuu Aviapoliksen juna-aseman ja tulevan ratikkapysäkin läheisyyteen. Sijainti joukkoliikenteen solmukohdassa tukee kestävää liikkumista ja mahdollistaa keskuksen hyvän saavutettavuuden sekä Vantaalta että muualta pääkaupunkiseudulta.

Viihde- ja hyvinvointikeskus vahvistaa Aviapoliksen asemaa kansainvälisenä, ympärivuotisena ja elinvoimaisena keskuksena. Tavoitteena on luoda monipuolinen liikunnan, tapahtumien ja vapaa-ajan toimintojen kokonaisuus, joka täydentää alueen palvelutarjontaa sekä lisää Aviapoliksen vetovoimaa asukkaiden, yritysten, työntekijöiden ja matkailijoiden näkökulmasta. Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kortteliin myös uimahalli.

Kaupunkikuvallisesti keskuksen sijainti on erittäin näkyvä, ja siitä muodostuu yksi Aviapoliksen tunnistettavista maamerkeistä. Tavoitteena on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, vähähiilinen ja kestävän rakentamisen periaatteita toteuttava kokonaisuus, joka vahvistaa alueen identiteettiä ja luo laadukasta kaupunkiympäristöä. Asuinrakentamista koskee paikallinen hiilijalanjäljen raja-arvo.

Aviapoliksen keskustaa kehitetään viihtyisänä, käveltävänä ja toiminnoiltaan sekoittuneena korttelikaupunkina, jota uusi viihde- ja hyvinvointikeskus osaltaan täydentää. Samalla alueelle muodostuu laadukasta jalankulkuympäristöä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä sisääntuloaukio. Aukion suunnittelussa korostetaan kaupunkivihreyttä ja paikan omaleimaisuutta esimerkiksi arkkitehtuurin ja taiteen keinoin.

Asemakaavamuutos on tulossa Vantaan kaupungin valmisteilla olevaan kaavoitussuunnitelmaan 2027–2029. Kyseessä on kaupungin kannalta tärkeä elinvoimahanke. Asemakaavassa toteutetaan Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100) ja se laaditaan Muuran kaupunkikylät -asemakaavaluonnoksen (052600) sekä hakijan viitesuunnitelman pohjalta. Suunnittelu tarkentuu työn aikana.

3. Tonttijako

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijako.

4. Maankäyttösopimus

Asemakaavamuutokseen yhteydessä valmistellaan maankäyttösopimus.

Kaavan valmisteluaineisto

Kaavamuutoksen hakija on tilannut Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:ltä viitesuunnitelman, joka tarkentuu kaavatyön edetessä. Viitesuunnitelmassa tutkitaan mm. toiminnot ja niiden sijoittuminen, rakennusten massoittelu ja arkkitehtuuri sekä tontin kulkuyhteydet, liikennejärjestelyt ja vihertehokkuus.



Alustava havainnekuva Tikkurilantieltä, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

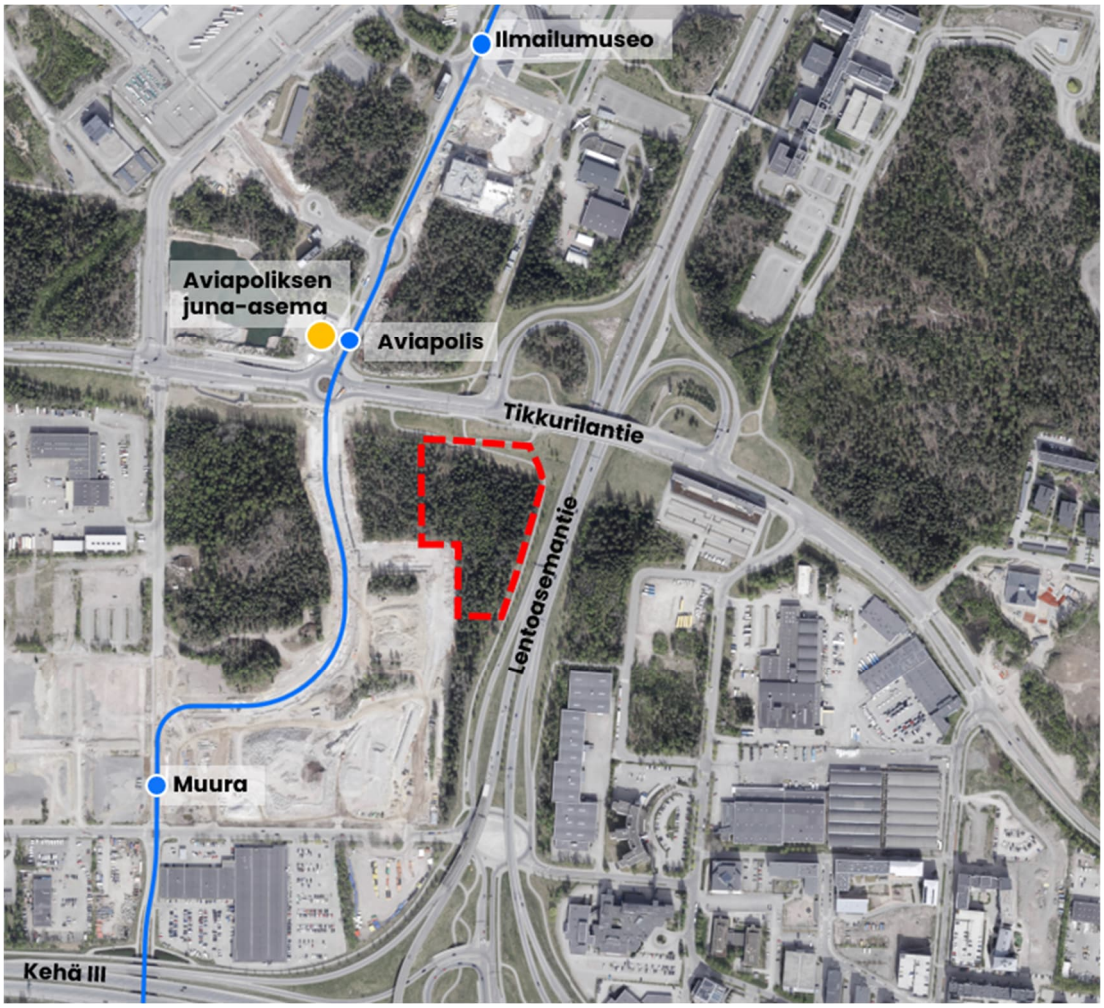


Alustava havainnekuva Plootukadulta, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy

Lähtötiedot

Sijaintikartta

Alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Lentoasemantien kulmauksessa. Aviapoliksen juna-asemalle on nykytilanteessa kävelymatkaa n. 400 m ja ratikan rakentamisen jälkeen kävelymatka pysäkille on n. 200 m. Muuran tuleva ratikkapysäkki sijaitsee n. 500 m päässä.

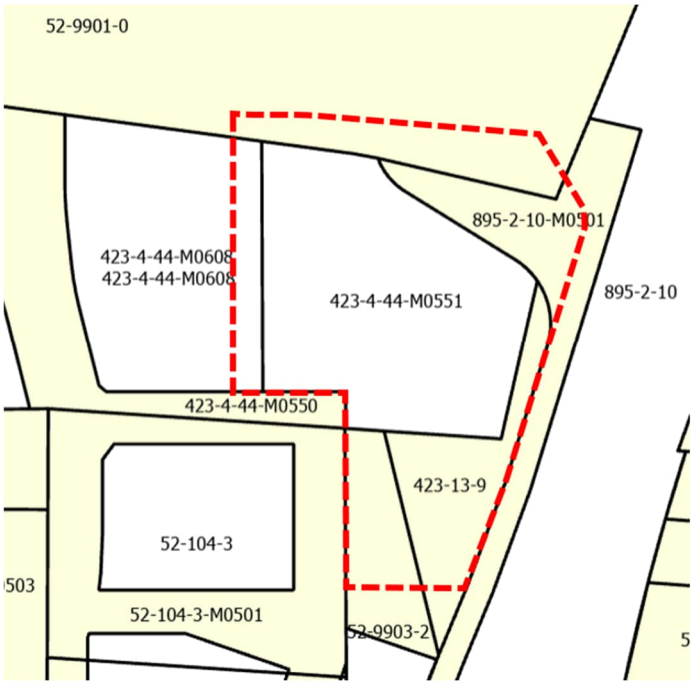


Ilmakuva vuodelta 2026. Kartalle on merkitty suurimmat kadut, ratikkalinja ja -pysäkit sekä juna-asema. Kaava-alueen rajaus on punaisella katkoviivalla.

Maanomistus

Suunnittelualue koostuu useasta eri kiinteistöstä. Aviapolis Live Kiinteistöosakeyhtiö omistaa määräalan 92-423-4-44-M551. Kiinteistö Oy Aviatontti III (Finavia Oyj) omistaa määräalan 92-423-4-44-M608, joka kuuluu osittain kaavamuutosalueeseen.

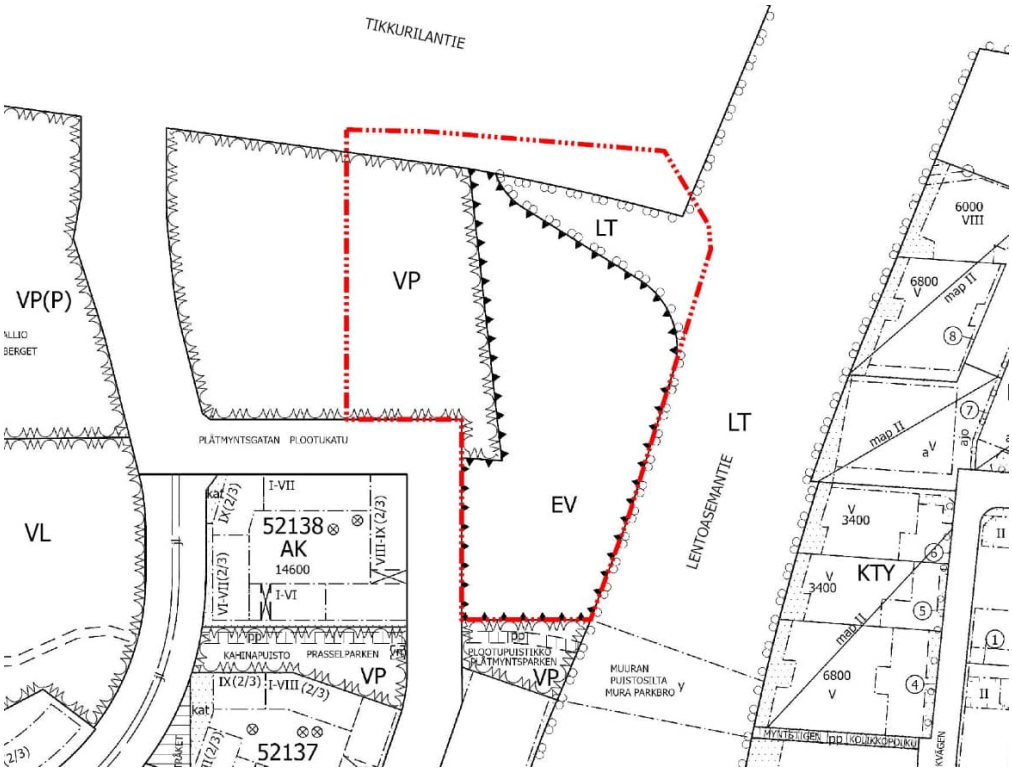
Vantaan kaupunki omistaa kiinteistöt 92-52-9901-0, 92-895-2-10-M501, 92-423-13-9 ja 92-52-9903-2. Kaupunki on myöntänyt hakijalle kesäkuussa 2026 suunnitteluvarauksen alueelle hankkeen suunnittelua ja asemakaavamuutoksen käynnistämistä varten.



Alueen maanomistuskartta. Keltaisella merkityt alueet omistaa Vantaan kaupunki.

Ajantasa-asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 530100, joka on hyväksytty vuonna 1978, sekä asemakaava 001840, joka on hyväksytty vuonna 2005. Asemakaavojen mukaan suunnittelualue on puistoaluetta (VP), suojaviheraluetta (EV) sekä vähäisin osin yleisen tien aluetta (LT).

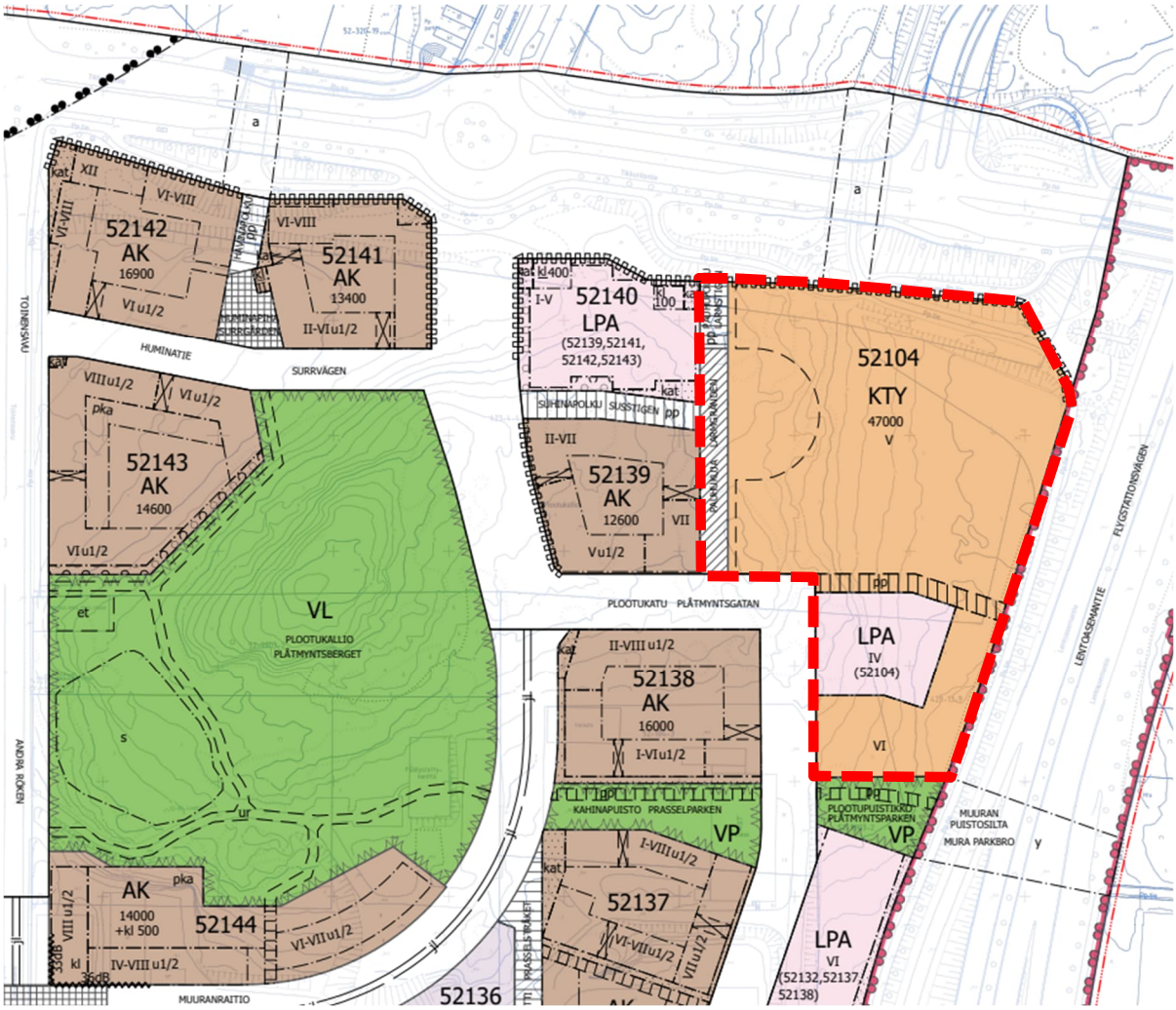


Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajaus on punaisella katkoviivalla.

Muuran kaupunkikylät asemakaavaluonnos (052600)

Suunnittelualue on osa Muuraa, jonne on laadittu vuonna 2022 asemakaavaluonnos alueen kehittämisen lähtökohdaksi. Asemakaavaluonnoksen tavoitteena oli kehittää Muurasta tunnistettava ja viihtyisä, yhteisöllisistä kaupunkikylistä koostuva uusi asuinalue, johon toimintojen sekoittuneisuutta tuovat alueen reunoille sijoittuva monipuolinen toimitilarakentaminen ja yleisömagneetti, koulu ja päiväkodit sekä Muuran keskustan kaupalliset palvelut. Muuran suunniteltiin koteja noin 5 400 asukkaalle ja työpaikkoja reilulle 2400 henkilölle.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualue muodostaa korttelin 52104, joka on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotilaa sekä palvelu-, liikunta- ja opetustiloja sekä asumiseen ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja. Rakennusoikeutta on yhteensä 47 000 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on V–VI. Lisäksi korttelin kuuluu autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelin läpi on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu yhteys. Suunnittelualueeseen kuuluvat myös Pauhukujan ja Pauhupolun katualueet.



Ote Muuran kaupunkikylät asemakaavaluonnoksesta. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla.

Luontoarvot

Alue on pääosin havupuuvaltaista kangasmetsää, jonka luontoarvoja on selvitetty Vantaan ratikan kaavarungon laatimisen yhteydessä vuosina 2020–2021. Selvitysten perusteella alueella esiintyy mm. lahokaviosammalta. Muuran asemakaavaluonnoksessa on tutkittu rakentamisen vaikutuksia alueen luontoarvoihin sekä Plootukallion metsäisenä säilytettävän alueen rajausta. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei arvioitu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia lahokaviosammalen elinvoimaisuuteen tai suotuisan suojelun tasoon Vantaalla tai valtakunnallisesti.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (KH 8.4.2024)

Tulevaisuuden visiossa Aviapoliksesta rakentuu asukkaiden, palveluiden ja yritysten monimuotoinen ja kansainvälinen kaupunkikeskus. Kaupunkirakenne on luonteeltaan urbaania, viihtyisää ja kävely-ystävällistä. Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työ käsittää neljä osaa:

1. *Kiehtova kaupunki* kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, väritys ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin eläväisyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet. Tavoitteena on omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.

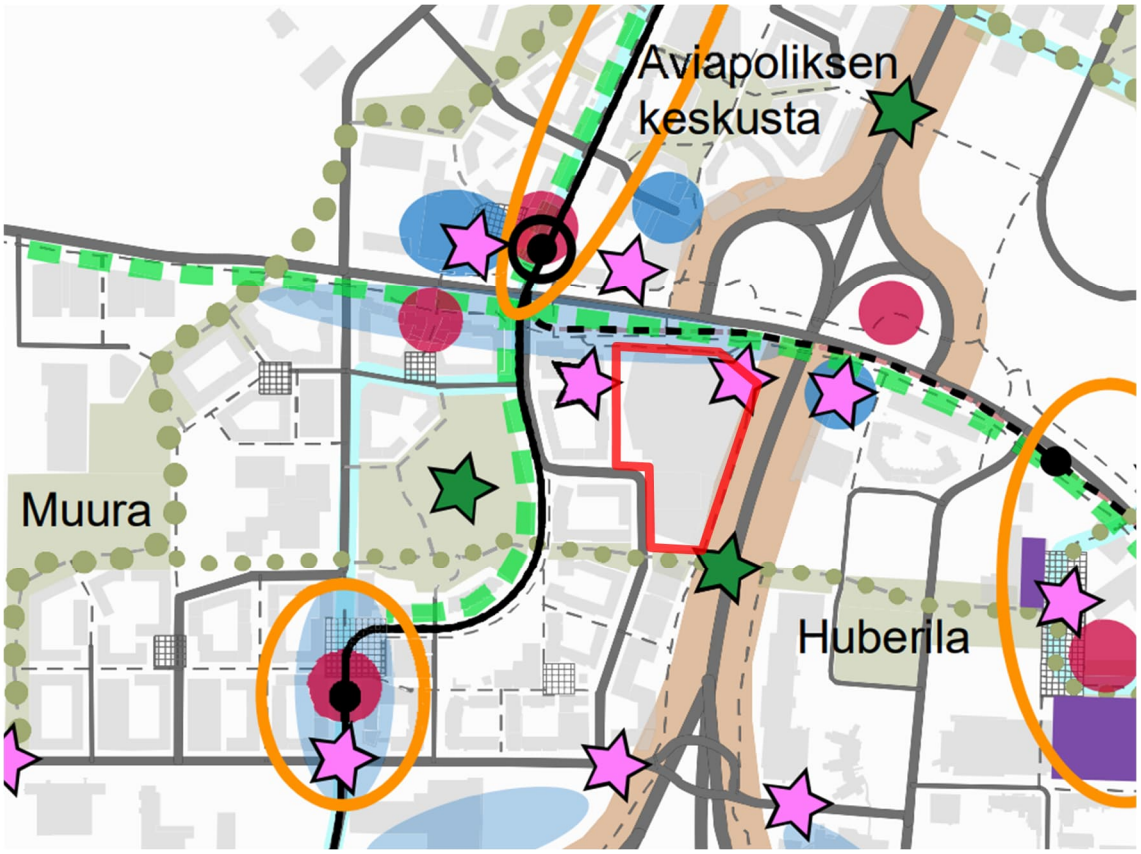
2. *Käveltävä kaupunki* keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämyksellisyyteen vaikuttavia asioita. Ytimenä ovat kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet.

3. *Vihreä kaupunki* jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta, jolla vastataan ilmastonmuutoksen haasteisiin ja lisätään ympäristön terveyshyötyjä. Alueen vehreyttä edistetään erilaisin keinoin tehokkaan rakentamisen vastapainona.

4. *Resurssiviisas kaupunki* esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia, kuinka maankäytön suunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon ja kuinka tavoitteeseen päästään asemakaavoituksen osalta.

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle Aviapoliksen keskustan ja Muuran rajalle. Kyseinen kohta on merkitty erityiseksi laadun paikaksi (maamerkki). Alue on varattu suurta yleisöä palvelevaa, jopa seudullista hanketta, kuten liikunta- tai kulttuurihanketta varten. Kyseinen paikka kuuluu myös suurten liikenneväylien varteen osoitettuihin, tiivisti rakennettaviin työpaikka-alueisiin, joiden tehtävänä on myös suojata jalankulkijan ja pyöräilijän liikkumisympäristöä liikenteen melulta ja pienhiukkasilta sekä mahdollistaa turvallinen ja miellyttävä jalankulkuympäristö korttelirakenteen sisälle. Työpaikkakorttelit voivat myös tarjota puolijulkisia ulko- ja sisätiloja muillekin kuin korttelin työntekijöille ja asiakkaille, kuten aukioita ja yleisötiloja niiden äärellä. Kaupunkikuvallisesti aukiot ovat solmukohtia ja maamerkkejä. Tärkeänä tavoitteena on parantaa kävely-yhteyksiä ja tehdä alueesta kiinnostavaa kävelijälle.

Suunnittelualueen eteläpuolelle on suunniteltu Muuran puistosiltaa, joka on uusi ylityspaikka Lentoasemantien yli ja tärkeä osa viherverkoston jatkuvuutta.

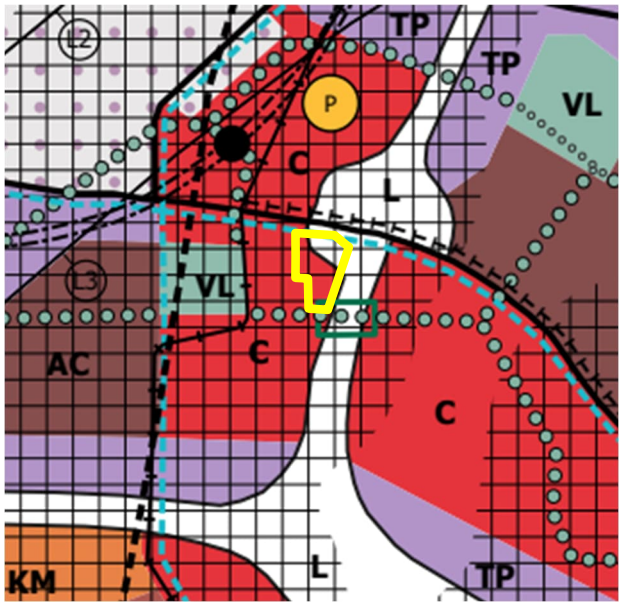


Ote kartasta Kiehtovan kaupungin elementtejä, jossa laadun paikat on merkitty pinkillä tähdellä. Kaava-alue on merkitty punaisella viivalla.



Maakuntakaava (Uusimaa-kaava 2050)
Maakuntakaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko). Alueelle osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.



Yleiskaava
Vantaan yleiskaavassa 2020 (voimaantullut 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan aluetta (C) ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen pohjoisreunassa kulkevat joukkoliikenteen runkoyhteys ja pyöräliikenteen baana. Alueen eteläpuolella kulkee itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys (vihreä ympyräkatkoviiva). Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).

Ote Vantaan yleiskaavasta 2020. Kaava-alueen likimääräinen rajaus keltaisella viivalla.



Vantaan ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)
Ratikan kaavarungossa alue on tiivistä työpaikka-aluetta (K), jota kehitetään korkealaatuisena ja tehokkaana työpaikkatiheydeltään korkeana liike-, toimisto-, palvelu- ja tuotantotilojen alueena. Pohjoisreunassa kulkee pyöräliikenteen baana. Alueelle on osoitettu tähtisymbolilla maamerkin paikka, johon on tavoitteena toteuttaa mieleen jäävä, ympäristöään jäsentävä ja alueen luonnetta ilmentävä merkkirakennus, rakennelma, taideteos tai luontoelementti. Lentoasemantien varsi on osoitettu vahvaksi ja tunnistettavaksi alueen rakennetuksi reunaksi. Alueen eteläpuolella kulkee toisiinsa kytkeytyneiden säilytettävien ja kehitettävien viheralueiden ketju. Suunnittelualue kuuluu myös ratikan pysäkinseutuun (keltainen ympyrä), jotka rakentuvat kaupunkikehityksen ytiminä.

Ote Vantaan ratikan kaavarungosta. Kaava-alueen likimääräinen rajaus valkoisella viivalla.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Suunnittelualuetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset, mm. meluselvitys, liikenneselvitys ja luontoselvitykset. Hankkeen vähähiilisyyttä, energiatehokkuutta ja ilmastomuutokseen sopeutumista arvioidaan Ilmastoviisas asemakaava -selvityksellä.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- lentomeluun, tieliikennemeluun

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan ekologisen kompensaation toteuttamisen tarve luontotyyppiselvitykseen perustuen alueilla, joilla on tunnistettu alueella mahdollisesti sijaitsevan luontotyyppejä.

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

Kuinka osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvotteluissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

Kaavan eteneminen, tiedottaminen ja osallistumistavat

Vireilletulo

Kaavatyö on tarkoitus hyväksyä kaavoitussuunnitelmaan 2027. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 15.12.2026 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002568 sekä koodi VD/5019/10.02.04.00/2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Valmistelu

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, hakijan konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola on tavoitettavissa sähköpostitse (etunimi.sukunimi@vantaa.fi).

Kaavatyöhön liittyen pidetään asukastilaisuus 19.11.2026. Asiasta tiedotetaan tarkemmin Vantaan sanomissa.

Kaavaehdotus
Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2027 aikana.

Muistutukset ja lausunnot
Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Kaupunkiympäristölautakunta antaa vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin. Vastineet lähetetään niille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.
Muistutukset tulee jättää kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi) tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki. Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002568 sekä koodi VD/5019/10.02.04.00/2026.

Hyväksyminen ja voimaantulo
Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

Lisätietoja

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Verkkosivun kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Voit seurata kaavoituksen etenemistä sinua kiinnostavalta alueelta tilaamalla automaattiset sähköposti-ilmoitukset kaavanseurantapalvelusta osoitteesta https://gis.vantaa.fi/asemakaavanseuranta

Aineistoon voit tutustua myös Vantaa-infojen asiointipisteissä (Kauppakeskus Dixi, Ratatie 11A, 2. krs) sekä Myyrmäessä (Paalutori 3). Asiointipisteissä on virka-ajoista poikkeavat aukioloajat.

Asiaa hoitaa

asemakaava-arkkitehti Päivi Veijola
Aviapoliksen asemakaavayksikkö
puhelin 043 826 6958
sähköposti etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Johanna Rajala
Aviapoliksen asemakaavayksikkö

Hankkeen vaiheet ja aineisto

Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi/kaavoitus

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Vantaa-infot
Tikkurila ja Myyrmäki
www.vantaa.fi/vantaa-info

Esityslistat, pöytäkirjat, viranhaltijapäätökset ja kuulutukset
Esityslistahaku