

002660 TIILIPOJANLENKKI 4

PETIKKO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 15.9.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002660

VD/1441/10.02.04.00/2026

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Sulan Tekijät Oy hakee Tiilipojanlenkki 4a:n teollisuus- ja varistorakennusten tontille asemakaavamuutosta 4 500 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle. Rakennusoikeus kasvaisi 65 k-m² ja kaupan osuus kasvaisi 2 726 k-m². Laajennus tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä. Hanke sisältää paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa, sekä liikuntatila, mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Samalla Tiilipojanlenkki 4b:n asemakaava ajantasaistetaan tontin lohkomisessa syntyneen rakennusoikeuden ja poikkeamisluvalla myönnetyn liiketilan mukaiseksi.

Kolmiotontti merkitään KM-tontiksi, jotta se voidaan liittää viereiseen KM-tonttiin.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 26 Petikko

Osa korttelia 26104

Kaava-alueen sijainti

Tiilipojanlenkki 4a – 4b

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4	Asemakaavan kuvaus	15
5	Asemakaavan toteutus	26

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue etelästä. Nykytilanne.

Google Earth 20.5.2023

Sulan Tekijät Oy hakee nykyiseen rakennukseen vähittäiskaupan suuryksikköä.

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustan kanssa, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Haettu rakennusoikeus sisältyy maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoittamiseen, Hämeenkylä–Varisto–Petikossa enintään 250 000 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa kolme tonttia on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 7 400 k-m², josta liike- ja toimisto- ja huoltoasematiloja saa olla 2 960 k-m², siitä elintarvikemyymälä 500 k-m². Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tonteilla on nyt kaksi teollisuusrakennusta vuosilta 1984 ja 2017, yhteensä 6 127 k-m². Tästä osa on liiketilaa. Pieni kolmiotontti on johtoaaluetta eikä sillä ole rakennusoikeutta.

Asemakaavamuutoksessa Tiilipojanlenkki 4a:n tontin uusi käyttötarkoitus olisi liikerakennusten korttelialue, jolle saisi sijoittaa 4 500 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön KM, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Rakennusoikeus nousisi 65 k-m² ja liiketilan osuus kasvaisi 2 726 k-m². Liiketila olisi autokauppaa. Lisäksi sallitaan tuotanto-, toimisto-, huoltoasema-, liikunta- ja varastotiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Muutos tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä.

Samalla Tiilipojanlenkki 4b:n tontin asemakaavaa ajantasaistetaan siten, että kaavaan merkitään tontin lohkomisessa syntynyt rakennusoikeus 2 965 k-m² ja poikkeamisluvalla myönnetty liike-, toimisto- ja huoltoasematilojen osuus 1 186 k-m² (lisäys 500 k-m²), mutta ei päivittäistavarakauppaa. Kolmiotontti merkitään KM-tontiksi, jolloin se voidaan liittää viereiseen KM-tonttiin.

Kaavamuutos vahvistaa ja uudistaa Varisto–Petikkaa erikoiskaupan keskuksena. Hanke sisältää tilaa vaativaa kauppaa eikä kilpaile keskustojen kanssa.

2. LÄHTÖKOHDAT



Tiilipojanlenkki 4a, taaempänä 4b. Julkisivut ovat graffitinharmaata metallikasettia.

TKa 14.4.2026

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Petikon yritysalue on osa Kehä III:n yritysvyöhykettä ja Hämeenkyliä–Varisto–Petikon kauppaa-alueetta. Lähimarkkina-alueita ovat Myyrmäen ja Kivistön suuralueet, mutta alueelle tullaan myös kauempaa.

Varisto–Petikon yritysalueelle on keskittynyt erikoistavaran kauppaa, joka on suurelta osin paljon tilaa vaativaa kauppaa, mutta myös muuta erikoiskauppaa. Variston puoli on painottunut sisustukseen ja vapaa-aikaan, Petikko rakentamiseen ja autoiluun. Alueella on paljon kaupan kehittämismahdollisuuksia. Uudet hankkeet ovat tärkeitä alueen vetovoiman sekä kaupungin elinvoiman ja työllisyyden vahvistamiselle.

Luonnonympäristö

Tontit ovat olleet vanhaa loivasti kaakkoon viettävää peltoa ja ne on rakennettu 1980-luvulla. Pihat ovat kokonaan asfalttipihoina, koska tontteihin kuuluneet istutusalueet on liitetty maantien (Kehä III) LT-alueeseen.

Kaupunkirakenne

Alue on osa Vihdintien varren nauhakaupunkia. Varisto ja Petikko kaavoitettiin 1970-luvulla teollisuus- ja varastoalueiksi, mutta tonteille sallittiin myös liike- ja toimistotiloja alle puolet rakennusoikeudesta, jolloin alueelle tuli huonekaluliikkeitä. Alue tukeutui 1940-luvulla rakennettuun Vihdintiehen, 1950-luvulla rakennettuun Hämeenkyliän tiilitehtaaseen ja 1960-luvulla rakennettuun Helsingin ohikulkutiehen (Kehä III). Lentomelu esti alueen kaavoituksen asumiseen.



Tiilipojanlenkki 4b, sen takana Tiilipojanlenkki 6.

TKa 15.3.2026

Rakennettu ympäristö

■ **Tontti 13, Tiilipojanlenkki 4a:** Tontilla on kolmekerroksinen teollisuusrakennus vuodelta 1984. Julkisivut ovat metallikasettia. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tontin rakennusoikeus on 4 435 k-m² (7 400 k-m² jaettuna). Siitä liike- ja toimisto- ja moottoriajoneuvojen huoltoasematiloja saa olla enintään 40 % (alm40 %) eli 1 774 k-m², myös vähittäiskaupan suuryksikön osalta 1 774 k-m² (km2960 jaettuna), josta elintarvikemyymälän osuus on 300 k-m². Tontin pinta-ala on 5 510 m², rakennettu kerrosala 4 438 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kolme.

■ **Tontti 12, Tiilipojanlenkki 4b:** Tontin asemakaava ajantasaistetaan. Kaavamerkinnot koskevat tonttia, joka lohkottiin 2016 ja jolloin rakennusoikeus jaettiin kahdelle tontille.

Tiilipojanlenkki 4b:n tontilla on kaksikerroksinen myymälähalli vuodelta 2017. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tontin rakennusoikeus on 2 965 k-m². Siitä liike- ja toimisto- ja moottoriajoneuvojen huoltoasematiloja saa olla enintään 40 % (alm40 %) eli 1 186 k-m², myös vähittäiskaupan suuryksikön osalta 1 186 k-m² (km2960 jaettuna). Tästä elintarvikemyymälän osuus on 200 k-m². Tontilla on poikkeamislupa liiketilan lisäämiseksi 500 k-m². Tontin pinta-ala on 3 857 m², rakennettu kerrosala 1 692 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku kolme.

■ **Tontti 10** on Tiilipojanlenkki 6:n pysäköintikäytössä oleva määräala (265 m², osa tonttia 8), joka sijaitsee johtalueella eikä sillä ole rakennusoikeutta. Kaavamerkintä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, mutta ilman rakennusoikeutta. Tällöin määräala voidaan T-korttelialueen osalta liittää viereiseen Tiilipojanlenkki 6:n KM-tonttiin. Tonteilla on sama maanomistaja.

Nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden jakaantuminen tonteille

Tontti	Osoite	Totin ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Siitä liike- tilaa k-m ²	Rakennettu k-m ²	Jäljellä k-m ²
26-104-13	Tiilipojanlenkki 4a	5 510	4 435	1 774	4 438	0
26-104-12	Tiilipojanlenkki 4b	3 857	2 965	1 186	1 692	1 273
26-104-10	Määräala (kolmio)	265	0	0	0	0
Yhteensä		9 632	7 400	2 960	6 127	1 273

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä alueelta tunneta muinaisjäännöksiä.

Väestön kehitys ja kysynnän kasvu

Varisto–Petikon lähipalvelualueeseen kuuluvat Myyrmäen ja Kivistön suuralueet, joilla väestö on kasvanut vuosien 2014–2024 aikana 19 000 asukkaalla ja arvioidaan kasvavan vuoteen 2034 mennessä 14 500 asukkaalla, mikä lisää kaupan ja liikuntatilojen kysyntää.

Palvelut

Petikon yritysalueelle on sijoittunut erityisesti rakentamisen ja autoalan liikkeitä.

Liikenne

■ Autoliikenne:

Kehä III on osa kantatietä 50 ja E18-eurooppatietä. Tien liikennemäärä on Petikon kohdalla 48 008 ajon/vrk ja raskaan liikenteen osuus 9 % (2023). Nopeusrajoitus on 80 km/h. Kehä III:n parantamissuunnitelmaa (2011) ei ole toteutettu Variston ja Petikon kohdalta, joiden liittymiä on tarkoitus parantaa rampeja loiventamalla. Tiesuunnitelma on sivulla 14.

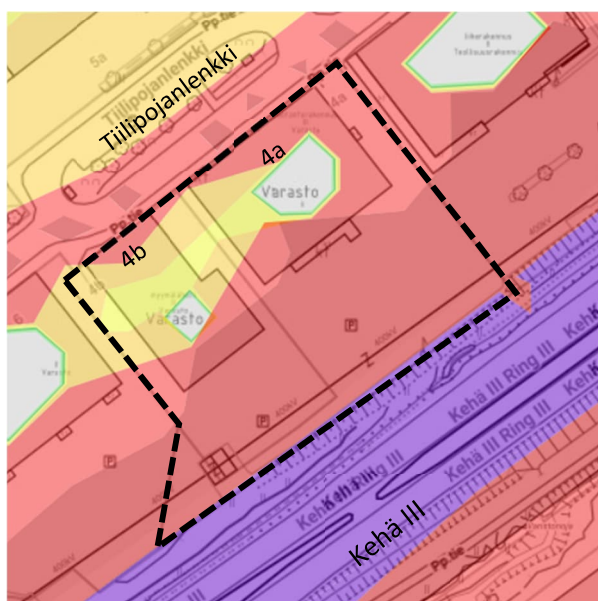
Petikontie–Tiilipojanlenkki on Petikon pääkatu. Tiilipojanlenkin liikennemäärä on liikennevalotietojen mukaan noin 4 000 ajon/vrk. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

■ Joukkoliikenne: Bussit Vihdintieltä, Kehä III:lta ja Petikontieltä eri suuntiin.

■ Kevyt liikenne: Kaduilla ja Kehä III:lla on jalankulku- ja pyörätiet.

Ympäristöhäiriöt

■ *Lentomelutaso* Lden on tonteilla 50–55 dB, mikä edellyttää liike- ja toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.



■ Tiemelu

Tiemelutilanne Aeq 2021, päivällä klo 7–22.

45–50	55–60	65–70	75– dB
50–55	60–65	70–75	

Tiemelun huomioon ottaminen

Tiemeluvyöhyke Aeq dB	Äänitasoero asunnoissa dB	Äänitasoero liike- ja toimistotiloissa dB
65...100	Erillinen selvitys	Erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	30*	25

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, Kala 10.3.2026, *YM asetus 796/2017, Vantaan ympäristökeskus 2021.

Melutilanne vaihtelee rakennusten eri osissa, joten rakentamislupa on tarvitaan erillinen meluselvitys.

Maaperä ja rakennettavuus

Tontit ovat täyttömaata.

Tekninen huolto

Tonteille on valmis kunnallistekniikka (vesi, jätevesi, hulevesi, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Tonteilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa. Kaava-alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta. Hulevedet virtaavat Varistonojaa ja Kanaalia pitkin Pitkäjärveen.

Maanomistus

Tontti 13 (Tiilipojanlenkki 4a) Sulan Tekijät Oy.

Tontti 12 (Tiilipojanlenkki 4b) Gabrin Oy.

Tontti 10 (määräala) Kiinteistö Oy Juvan teollisuushalli.

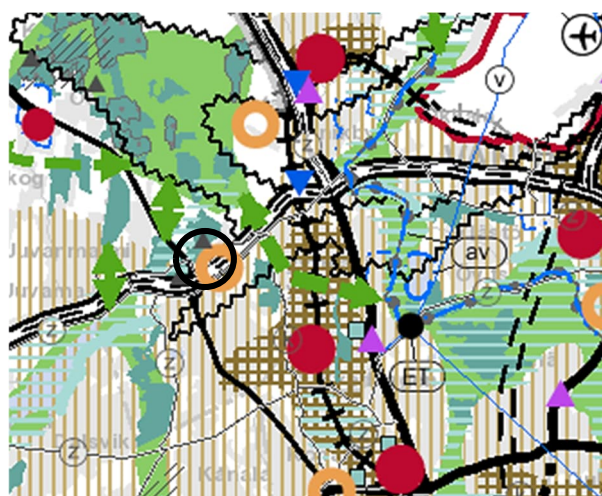
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) on annettu 1. toimivista yhdyskunnista ja kestävästä liikkumisesta, 2. tehokkaasta liikennejärjestelmästä, 3. terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä, 4. elinvoimaisesta luonto- ja kulttuuriympäristöstä, luonnonvaroista ja 5. uusiutumiskykyisestä energiahuollosta.

Tavoitteina on muun ohella, että luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen, luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (VN 14.12.2017)

→ Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavan tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi erityisesti raideyhteyksille. Kaava-alue on kaupan aluetta ja kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. (Maakuntavaltuusto 25.8.2020)

- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke.
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
- Virkistysalue. / Suojelualue.
- Keskustatoimintojen alue, keskus.
- Kaupan alue.
- Viheryhteystarve.
- Lentomelualue Lden 55–60 / 60–dB.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Merkintä Kaupan alue.

Kuvaus

Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt* keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni[?]. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Maakuntakaavan suunnittelumääräys

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö*. Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä

Vantaa, Varisto–Petikko: 250 000 k-m²

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

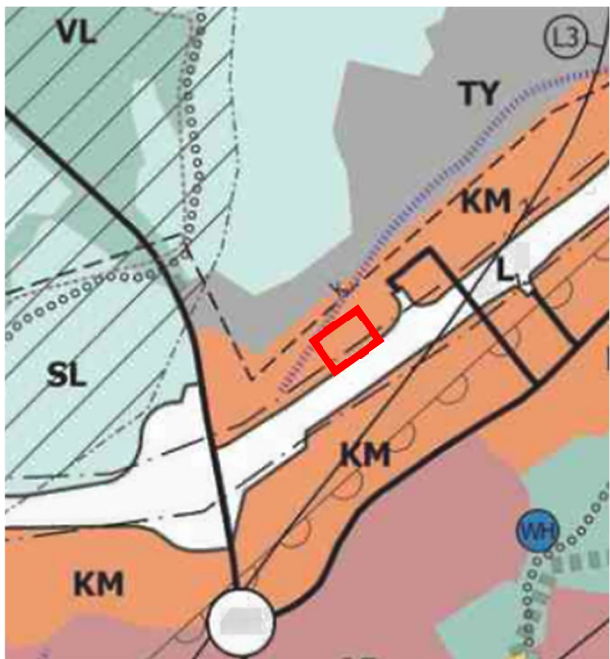
*) Vähittäiskaupan suuryksikön koko on nykyisin yli 4 000 k-m² (AKL 71 a §).

Maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä

■ **Kauppa ja elinkeinot**

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on [yli] 4 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

→ *Kaavamuutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kuuluu Varisto–Petikon kaupan alueeseen, joka mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan toteuttamisen. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja sen kaupan mitoituksen mukainen, rajaa kaupan laatua tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan ja kieltää päivittäistavarakaupan. Liikuntatila ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.*



Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaavamuutosalue on kaupallisten palvelujen aluetta KM, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, mutta ei päivittäistavarakauppaa yli 2 000 k-m². (Kv 25.1.2021)

L	Liikennealue.
KM	Kaupallisten palveluiden alue.
TY	Tuotanto- ja varastotoiminnan alue.
VL	Lähivirkistysalue.
SL	Luonnonsuojelualue.
	Liikenneyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Suuri Rantatie.
(L3)	Lentomelualue 3, Lden 50–55 dB.
	Lentokoneiden laskeutumisvyöhyke.
	Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavamääräys KM, kaupallisten palveluiden alue

Alue varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Alueen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitalan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin, erityisesti joukkoliikenteen runkoyhteyksien alueella. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti.

Kaupallisten alueiden aluekohtaiset määräykset:

Hämeenkylä–Varisto–Petikko, Petas ja Koivuhaka

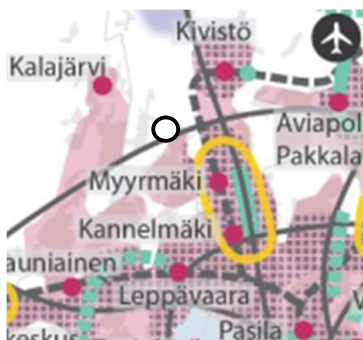
■ Alueille ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä.

■ Hämeenkylä–Varisto–Petikkoon saa sijoittaa päivittäistavaramyymälöitä yhteensä 2 000 k-m².

Maakuntakaavassa määritelty aluekohtainen enimmäismitoitus tulee ottaa huomioon kaupan hankkeiden suunnittelussa ja sijoittumisen ohjaamisessa.

Hämeenkylä–Varisto–Petikko 250 000 k-m²

→ *Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja sen kaupan mitoituksen mukainen, rajaa kaupan laatua tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan ja kieltää päivittäistavarakaupan. Päivittäistavaramyymälä 2 000 k-m² on toteutettu Hämeenkylässä Ainontielle. Liikuntatila ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.*

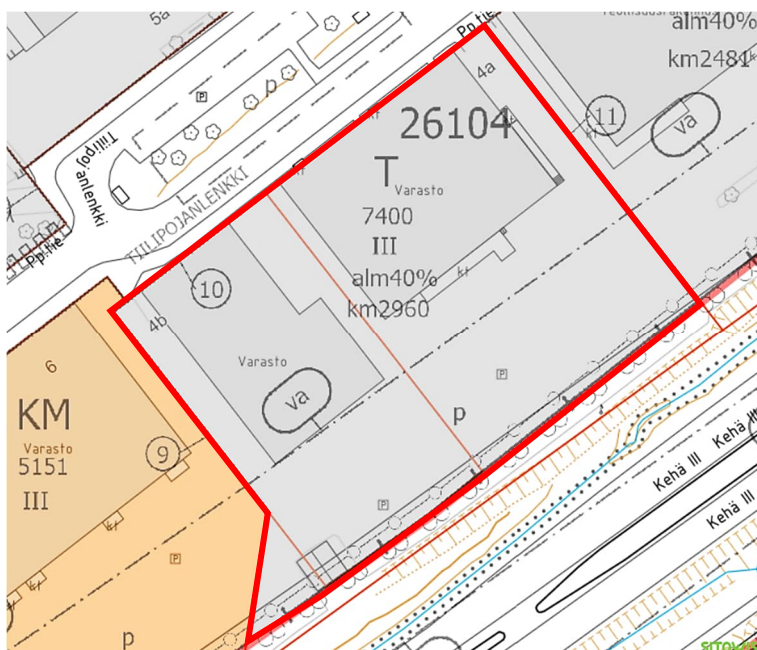


Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja liikenne, MAL 2023

Seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina. Seudun kasvu ohjataan kestävän kehityksen mukaisesti nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Investoinnit hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. (HSL ja HSYK 12.9.2023, Kv 13.11.2023)

- Ensijainen maankäytön kehittämisvyöhyke.
 ■ Liikennehanke.
 ● Monipuolinen keskus.
 Kaupunkiuudistusalue.
 Alueen sijainti.

→ Hanke sisältyy nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Petikon yritysalue sijaitsee Kehä III:n yhteydessä ja ensijaisen vyöhykkeen tuntumassa.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 002030. (Kv 3.3.2014)

KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
26104	Korttelin numero.
7400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Suurin kerrosluku room. numeroin.
alm40%	Liike- ja toimisto- ja moottoriajoneuvojen huoltoasematiilojen enimmäismäärä.
km2960	Vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoko kerrosalaneliömetreinä.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 7 400 k-m², josta liiketilaa enintään 2 960 k-m². Liiketila jakaantuu 4a-tontille 1 774 k-m² ja 4b-tontille 1 186 k-m². Kaavamääräys sallii tonteille elintarvikemyymälähuoneiston 500 k-m², joka jakaantuu 4a-tontille 300 k-m² ja 4b-tontille 200 k-m². Kolmionmuotoinen määräala sijaitsee johto- ja osin tiealueella eikä sisällä rakennusoikeutta.

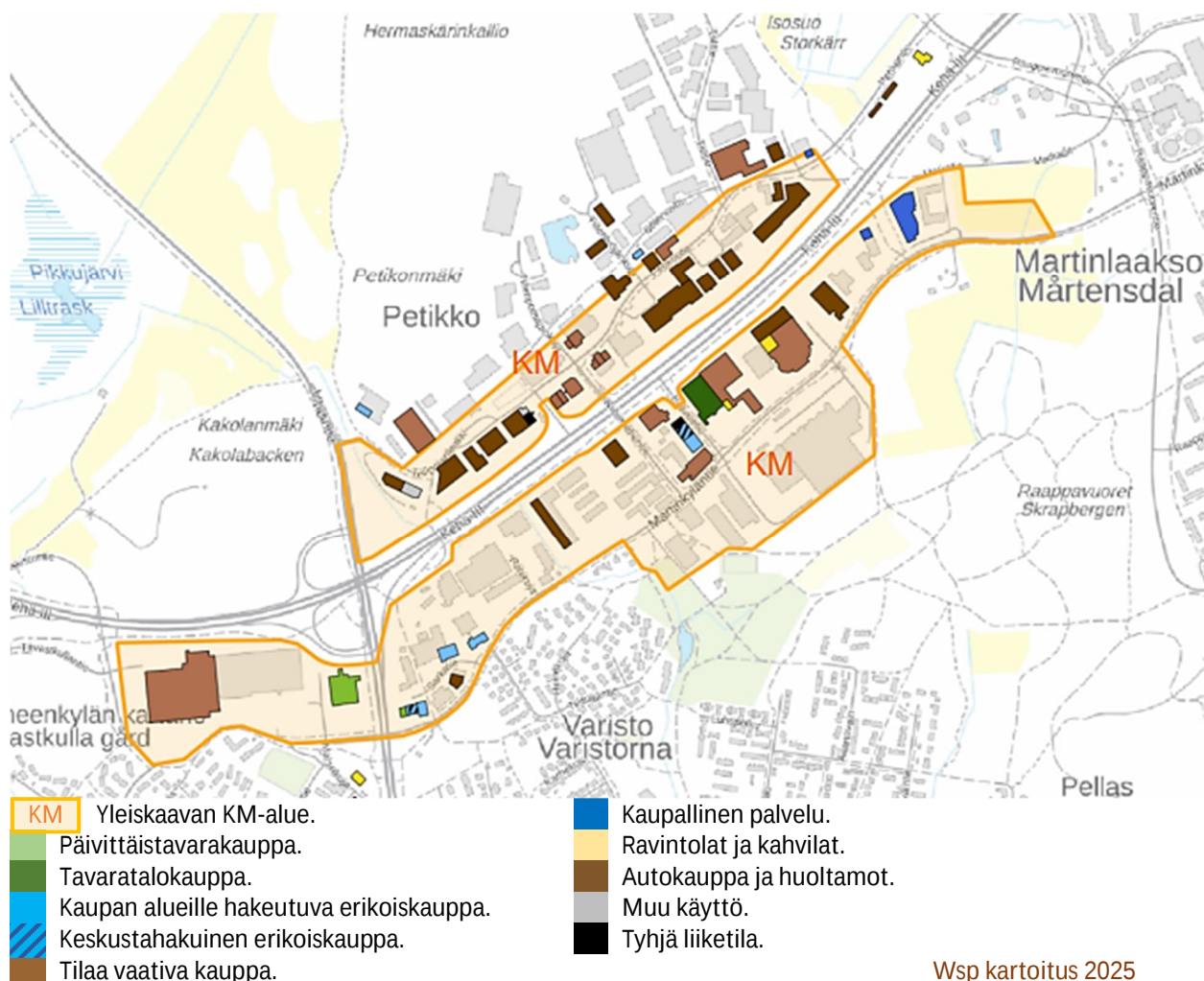
Rakennusjärjestys: Kv 15.11.2010. Uusi rakennusjärjestys Kala 15.9.2026.

Tonttijako ja rekisteri: Tonttijako on hyväksytty 2.6.2016. Alueidenkäyttölain (AKL) 79 §:n 1 momentin mukaan "tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille". Kokonaisrakennusoikeudesta 7 400 k-m² on jaettu 2 965 k-m² tontille 12 ja 4 435 k-m² tontille 13. Asemakaavan alm 40 % (km 2 960 k-m²) on kuitenkin jaettu 710 k-m² (24 %) tontille 12 ja 2 250 k-m² (76 %) tontille 13. Kokonaisrakennusoikeuden osalta tonttijako on lain mukainen, mutta liiketilan ym. osuuden (alm 40 %) jaon osalta tonttijako ei ole lain eikä asemakaavan mukainen. Tämä korjataan asemakaavamuutoksessa.

Rakennuskiellot: Ei ole.

Kaavoja, karttoja ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupan nykytila, Hämeenkylä–Varisto–Petikko



Wsp kartoitus 2025

Kaupan nykytila, Hämeenkylä–Varisto–Petikko.

Wsp 2.3.2026: 17

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan profiili

■ Tilaa vaativaa kauppaa, huonekalu- ja sisustuskauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppa sekä autokauppaa

■ Kaksi laajan tavaravalikoiman myymälää, Tokmanni ja Puuilo

■ Vähäisesti päivittäistavarakauppaa, Ainontielle K-supermarket, mutta yleiskaavan mitoitus täynnä

■ Kaupan alueille tyypillisesti sijoittuvaa erikoiskauppaa, mutta vähäisesti: eläintarvike-, lastentarvike-, urheilu- ja askartelukauppaa

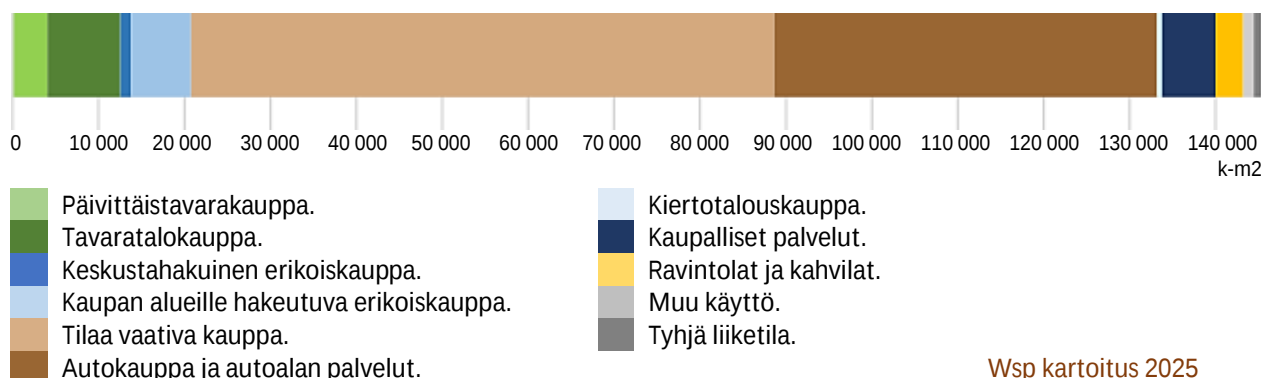
■ Liikunta- ja vapaa-ajan palveluita, lounasravintoloita, pikaruokaravintola
(Wsp 2.3.2026: 17)

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupunki- ja myymälärakenne

■ Kaupan alue jakautuu toiminnallisiin osiin eli Kehä III:n pohjoispuoleen ja eteläpuoleen sekä Vihdintien ympäristön keskittymään, joka on hieman irrallaan muusta kaupan rakenteesta. Yleiskaavan KM-alueen pohjoispuolella on joitakin myymälöitä. Lisäksi yksi rautakauppa on työpaikka-alueella Voimalantiellä Martinlaakson puolella.

■ Tonteilla ja rakennuksissa pääosin useampia toimijoita (pieniä/isoja), mutta myös yksittäisiä toimijoita omilla pysäköinneillään.

- Liikkeet pääosin maantasossa, mutta osa rinteessä alemmassa kerroksessa.
- Alueella on yksi huonekalu- ja sisustuskauppaan painottunut kauppakeskus, jossa kaksi kerrosta ja rakenteellista pysäköintiä.
- KM-alueella on myös paljon muuta yritystoimintaa kuin kauppaa.
(Wsp 2.3.2026: 17)



Wsp kartoitus 2025

Hämeenkylä-Varisto-Petikon kaupan alueen kaupallinen rakenne.

Wsp 2.3.2026: 22

Liiketilän pinta-ala kaupan alueilla koko toiminnallinen alue huomioon ottaen.

Vantaan suurimpia kaupan alueita ovat kaupan pinta-alaltaan Tammisto ja Hämeenkylä-Varisto-Petikko, joissa molemmissa on kaupan pinta-alaa lähes yhtä paljon. Hämeenkylä-Varisto-Petikko on perinteinen kaupan alue, jonka pinta-ala painottuu tilaa vaativaan kauppaan ja autokauppaan. Päivittäistavarakauppaa, tavaratalokauppaa ja erikoiskauppaa on noin 15 % koko alueen liikepinta-alasta. (Wsp 2.3.2026: 22)

Hämeenkylä-Varisto-Petikossa suurin osa kaupasta sijoittuu KM-alueelle. Petikossa on jonkin verran kauppaa KM-alueen pohjois- ja itäpuolella. Martinlaaksossa on yksittäinen rautakauppa Voimalantiellä. (Wsp 2.3.2026: 23)

Tulevaisuus asuu Vantaalla – Vantaan kaupunkistrategia 2026–2029

Hyvän elämän Vantaa Vantaa on laadukkaan elämän kotikaupunki kaikille vantaalaisille	Vetovoimainen Vantaa Uudistuva ja elinvoimainen Vantaa houkuttelee yrityksiä ja ihmisiä	Tasapainoisen kasvun Vantaa Vantaa kasvaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi
→ Hyvä saavutettavuus ja sijainti kauppa-alueella	→ Lisää liike- ja liikuntatiloja ja työpaikkoja	→ Nykyisten rakennusten hyödyntäminen

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen. Tavoitteena laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys. (Kv 18.6.2018, 10.10.2022)

→ Kaavamuutos on linjausten mukainen.

Strategiset kaavoitustavoitteet 2026–2028

Kaavan strateginen tavoite: Houkuttelemme osajia ja yrityksiä.

→ Kaava tuottaa lisää toimitilaa kaupan ja elinkeinoelämän tarpeisiin ja työpaikkoja.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Tiilipojanlenkki 4b Kehä III:n ja pihan suuntaan.

TKa 15.3.2026

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Sulan Tekijät Oy haki asemakaavamuutosta 11.2.2026 siten, että kaupan uusi rakennusoikeus olisi 4 500 k-m². Laajennus tapahtuu rakennuksen sisällä.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

■ *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)* julkaistiin internetissä ja postitettiin osallisille 11.3.2026, tarkistettuna 12.3.2026. Mielenpitoet pyydettiin 13.4.2026 mennessä.

■ *Kaavoituksen alkaminen* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 11.3.2026.

■ *Kaavatilaisuus* Teams keskiviikkona 25.3.2026 klo 14.00–14.55.

■ *Mielenpitoet ja vastineet* ovat kokonaisina vuorovaikutusraportissa
→ paatokset.vantaa.fi → [esityslistat/pöytäkirjat](https://paatokset.vantaa.fi/esityslistat/poytakirjat) → kaupunkiympäristölautakunta → 15.9.2026

■ *Kaavan aineisto ja käsittelyvaihe* on nähtävillä

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/petikossa-tiilipojanlenkille-vahittaiskaupan-suuryksikko>

Ennakkoneuvottelu

28.1.2026 lupa- ja viestintäviraston LVV kanssa kaupan määrästä Hämeenkylä–Varisto–Petikossa.

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen, tiivistelmä

Mielipiteet vastineineen ovat kokonaisina erillisenä liitteenä. → [Vastineet sinisellä](#).

1. Telia Finland Oy, 11.3.2026

Teliällä tulee 4a-tontille kuitusyöttö. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava maarakennustöissä. Tällöin oltava hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan.

→ [Tieto on välitetty hakijalle. Hanke ei tuota maarakennustöitä.](#)

2. Kaavatilaisuus / Teams, 25.3.2026 14.00–14.55

Läsnä oli aluearkkitehti ja 5 osallista. Aluearkkitehti esitteli hankkeen.

Tiilipojanlenkki 4b osalta

- Tehty luiska, jolloin hulevedet tulevat 4b:n tontille.
- Tiilipojanlenkki 6 teki julkisivurempkaa, jolloin kuultiin naapurit, mutta 4a julkisivurempaan ja pihan osalta naapureita ei ole kuultu.
- Liikenne on lisääntynyt 4b puolella, kun liikenne ei pysy 4a puolella.
- 4a on tehnyt julkisivuun ovet, jollin liikenne tulee 4b tontille, jossa on putkia.
- Putket eivät kestä rekkoja, aiheuttaa merkittävää haittaa.
- Käyty keskustelua 4a omistajan ja rakennusvalvonnan kanssa.
- Milloin haettu rakentamislupaa ilman naapurin kuulemista, kaikki on tehty jo.
- Mentävä marssijärjestyksessä, ensin kaava, sitten rakentamislupa.
- Julkisivumuutoksille ei saa antaa lupaa ennen kuin asemakaavamuutos on tehty.
- Pihan kallistukset kuntoon.
- 4b:n oli vaikea saada liiketilaa, mutta se ei ole nyt ajankohtainen. Oasin keltainen rakennusoi-keustaulukko on oikein.

Tiilipojanlenkki 4a osalta

- 4a-tontilla on vireillä 1) julkisivumuutos, johon tehty rakennusvalvonnan katselmus, 2) sisäisiä muutoksia ja 3) asemakaavamuutos.
- 4a:n omalta tontilta mahdollaan ajamaan sisään.
- Jos pihan kallistuksia on tehty väärin, ne tulee saada hyväksyttävään kuntoon.

Tontin 10 osalta

- Hyvä, jos Tiilipojanlenkki 6:n tonttiin voidaan liittää tontti 10. Se on Rinta-Joupin (autoliikkeen) pysäköintikäytössä. Molemmilla tonteilla on sama maanomistaja.

→ [Asemakaavamuutoksessa käsitellään käyttötarkoitus ja rakennusoikeus. Rakennusvalvonta käsittelee rakentamislupa-asiat. 4a-tontin rakennuslupa ja julkisivumuutokset on käsitelty ja päätetty 2021, ja kaupunki kuuli naapurit. Rakentamisluvan voi antaa ilman asemakaavamuutosta hankkeille, jotka ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisia, kuten piha- ja julkisivumuutokset. Kaupunki lähetti tietoa poikkeamisluvasta, asemakaavamuutoksesta, maankäyttösopimuksesta ja rakentamislupa-asioista. 4b-tontille myönnettiin poikkeamisluvalla lisää liikerakennusoikeutta 500 k-m2. Tontti 10 voidaan liittää Tiilipojanlenkki 6:n tonttiin, niillä on nyt sama maanomistaja.](#)

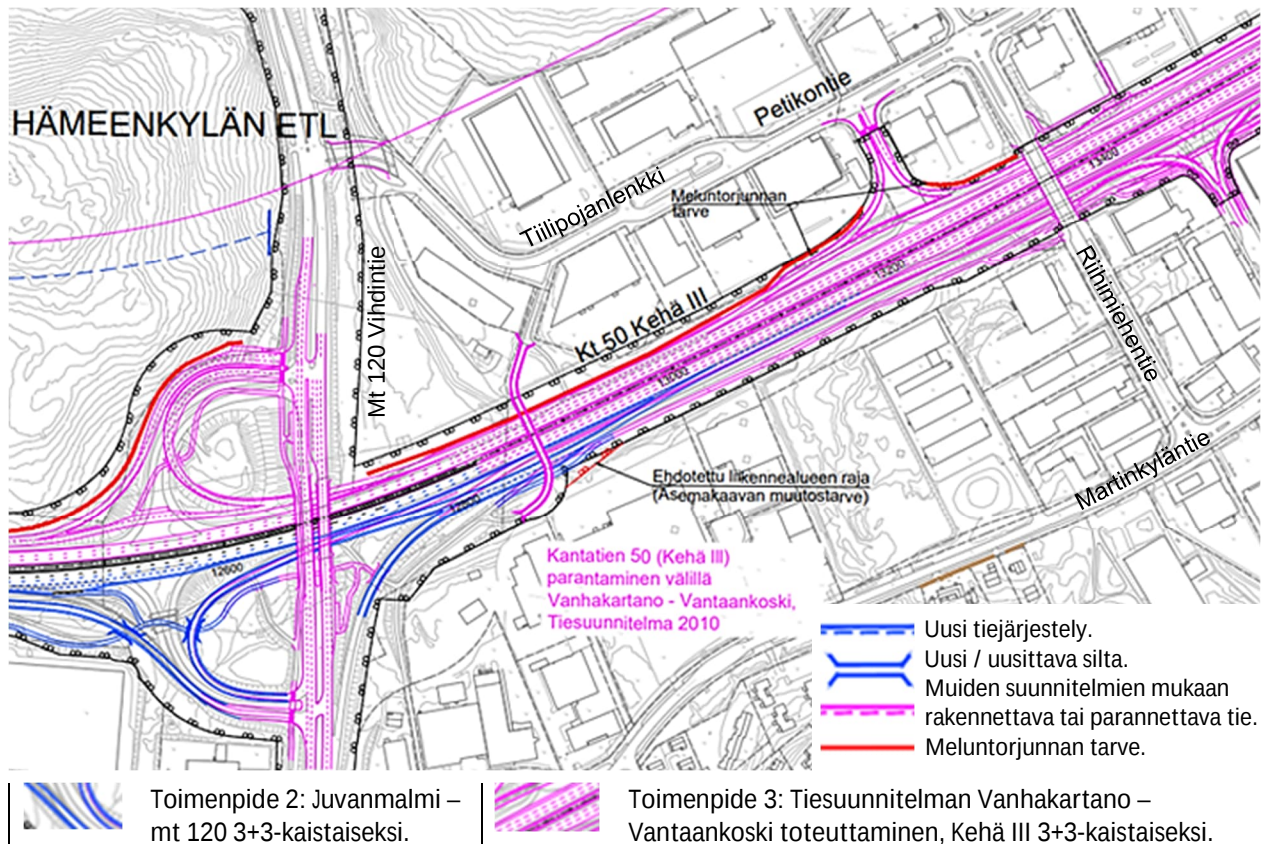
3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 2.4.2026

Vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä niiden siirtämistä.

4. Uudenmaan elinvoimakeskus, 7.4.2026

Alue rajautuu TEN-T ydinverkkoon kuuluvaan Kehä 3:een (E18). Vähittäiskaupan suuryksikön liikennevaikutusten arviointi suhteessa Kehä 3:n sujuvuuteen ja turvallisuuteen on erityisen tärkeää. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee soveltaa ympäristöministeriön oppaan Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa 2008 ohjearvoja. Kehä 3 kehittämisselvityksen (Uudenmaan ELY-

keskus 2024) mukaiset ratkaisut tulee kuvata osana kaava-aineistoa. Varmistettava, ettei kaava-muutoksesta aiheudu haittaa Kehä 3:n hulevesien hallinnalle.



Kuva: Ote Kehä 3:n kehittämisselvityksestä (<https://doria.fi/handle/10024/190708>) / Sitowice 2024

→ Kaavan sisältämä liiketilan lisäys on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Liiketilan määrä Varisto–Petikon kaupan alueella kasvaa vain 1,3 %, minkä vaikutus Kehä III:n ja katujen liikennemääriin ja sujuvuuteen on pieni. Suunniteltu tieratkaisu (yllä) on ollut kaavan lähtökohtana. Muutos tapahtuu rakennuksen sisällä eikä muuta tontin hulevesijärjestelyjä. Tarkemmin s. 23–24.

5. Vantaan kaupunginmuseo, 8.4.2026
Ei huomautettavaa.

6. Fingrid Oyj, 8.4.2026

Alueella on Fingridin 400 kV voimajohto, jolle lunastettu 52 m leveä johtoalue, jolla on 32 m leveä johtoaukea ja sen molemmin puolin 10 m leveät reunavyöhykkeet. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 m voimajohtoalueen. Ohjeita voimajohdon läheisyyteen. Johtoalueelle tai sen läheisyyteen rakentamisesta tulee pyytää Fingridin risteämälausunto.

→ Lausunto on annettu tiedoksi hakijalle.

7. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.4.2026
- Sähköverkon osalta huomioitava maakaapeleiden sijainti.
- Kaukolämpöverkon osalta huomioitava kaukolämpöputkien sijainti.

→ Lausunto on annettu tiedoksi hakijalle.

AKL 66 §:n viranomaisneuvottelu

Ei ollut tarpeen. Kaupan mitoitus on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen eikä kaava vaikuta maantien alueeseen. Tiejärjestelyt on suunniteltu yhdessä ELY:n ja kaupunkien kanssa ja Vantaa on muuttanut asemakaavaa tiesuunnitelman mukaiseksi. Vaikutuksia Kehä III:een käsiteltiin lupa- ja valvontaviraston, Uudenmaan elinvoimaketuksen ja kaupungin neuvottelussa 13.5.2026.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Tiilipojanlenkki 4a Kehä III:n ja pihan suuntaan.

TKa 15.3.2026

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu

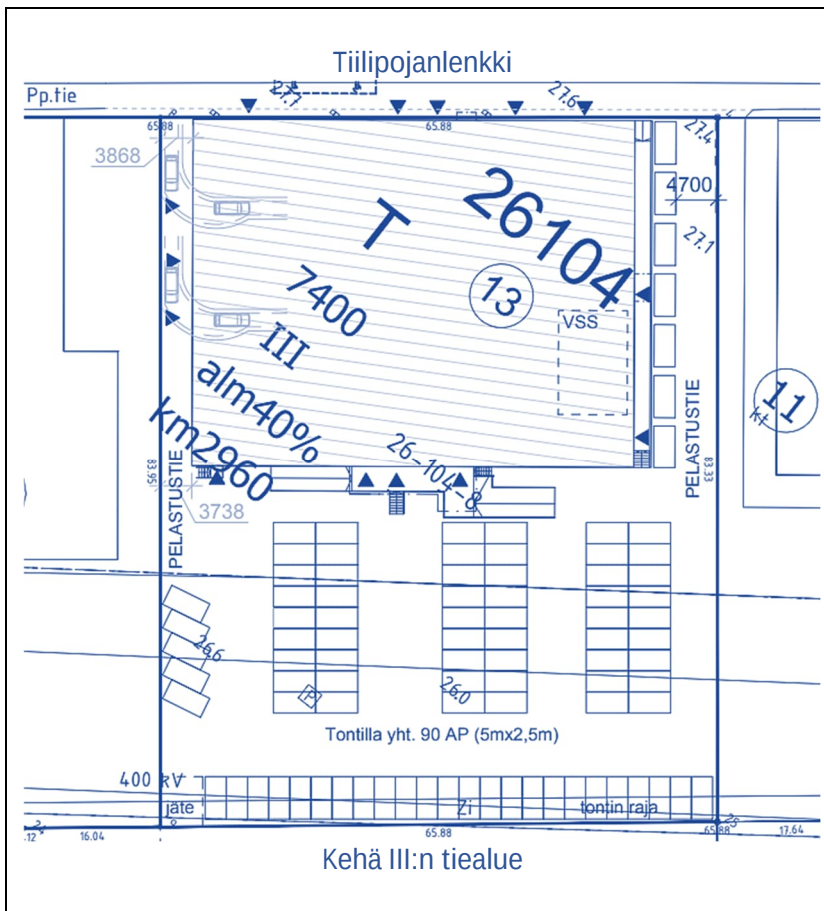
Voimassa olevassa asemakaavassa (2014) rakennusoikeus on 7 400 k-m², josta liike- ja toimisto- ja huoltoasematiloja 2 960 k-m². Rakennusoikeus on jaettu lohkomisessa 4a:n ja 4b:n tonteille 2016.

■ **Tontti 13, Tiilipojanlenkki 4a:** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Tontille kuuluu tonttijaon mukainen rakennusoikeus 4 435 k-m², josta liike- ja toimistotilaa 40 %, km 1 774 k-m². Tontin uusi rakennusoikeus on 4 500 k-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa 65 k-m². Liiketilan osuus kasvaa 2 726 k-m², jolloin koko rakennus voidaan käyttää liiketiloina. Tontilla saa olla myös liikuntatiloja sekä nykykaavan mukaisia tuotanto-, toimisto-, varasto- ja huoltoasematiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Muutos tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä. Pihalla on 90 autopaikkaa (1 ap / 50 k-m²).

■ **Tontti 12, Tiilipojanlenkki 4b:** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle T merkitään tontille lohkottu rakennusoikeus 2 965 k-m². Liike-, toimisto- ja huoltoasematilojen osuutta 1 186 k-m² on lisätty poikkeamisluvalla 500 k-m², joten niitä saa olla 1 686 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Nykyinen rakennus on 1 692 k-m², josta 6 k-m² voi olla porras- tai väestönsuojatiloja. Tontilla saa olla edelleen teollisuus- ja varastotiloja. Pihalla on 34 autopaikkaa (1 ap / 50 k-m²). Poikkeamislupa enintään 500 k-m² ei ole edellyttänyt maankäytösopimusta.

■ **Tontti 10:** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Tällöin tontti voidaan liittää viereiseen Tiilipojanlenkki 6:n KM-tonttiin. Tontti sijaitsee johtoalueella eikä sisällä rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisun perustelut



Varisto–Petikkoon on keskittynyt paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa ja yksityisiä liikunta-tiloja. Kaavamuutos hyödyntää nykyisiä rakennuksia ja täydentää alueen kaupan rakennetta. Muilta osin kaavamuutos on tekninen.

Yli 4 000 k-m2 suuruinen vähittäiskaupan myymälä on vähittäiskaupan suuryksikkö (AKL 71 a §). Myös Hämeenkyliä–Varisto–Petikon kaupan kokonaiskerrosala 222 545 k-m2 muodostaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoituksen mukainen.

Tontin 13 (Tiilipojanlenkki 4a) nykyisen rakennuksen kerrosala on rakennusrekisterissä 4 435 k-m2, mutta tarkistuslaskennassa 4 438 k-m2. Hanke sijoittuu nykyisen rakennuksen sisälle.

Tiilipojanlenkki 4a, asemapiirros. / A1 Arkkitehdit Oy 31.12.2025

1. kerros		2. kerros		3. kerros	
Vanha käyttötarkoitus: PT-myymlä ja liiketila.		Vanha käyttötarkoitus: toimistotilaa, uusi tila toimistoparvi.		Vanha käyttötarkoitus: teollisuus-, varasto- ja toimistotilaa.	
Kerrosalan jakautuminen	k-m2	Kerrosalan jakautuminen	k-m2	Kerrosalan jakautuminen	k-m2
Autohuolto	507	Kuntosali	363	Kuntosali	2 055
Autohuolto	536	- pukuhuone- ja sosiaalitilat		Tekniset tilat	0
Autoliike	873	Autohuolto	73		
Kuntosali	31	- toimistoparvi			
Vss/varasto ja tekn. tilat	0	Tekniset tilat	0		
	1 947		436		2 055
Kerrosala yhteensä				4 438	

Tiilipojanlenkki 4a, rakennusoikeuslaskelma.

A1 Arkkitehdit Oy 7.3.2025

Kun asemakaava sallii useita eri käyttötarkoituksia, tontin saa käyttää niistä yhteen tai kaikkiin käyttötarkoituksiin sallittujen rakennusoikeuksien puitteissa. (YM opas 12/2003: 30)

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Maankäyttö

Kaavamuutos sijoittuu olevaan rakennukseen, jota ei laajenneta, eikä rakenneta uudisrakennusta. Siten kaavamuutos ei tuota muutosta ympäristöön eikä ilmastaselvitys ole tarpeen.

Pihasuunnitelma

Nykytilanne ei muutu. 4a-tontilla on 90 autopaikkaa, jotka tarvitaan autokaupan tarpeisiin. Tonttiin kuulunut istutusalue on aiemmin kaavoitettu osaksi maantien aluetta LT (Kv 3.3.2014).

Vihertehokkuus

Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Tontit on kokonaan rakennettu ja istutusalue on kaavoitettu maantien LT-alueeseen. Kun muutos tapahtuu rakennuksen sisällä, rakennusta ei laajenneta eikä pihalle tule muutoksia, ei vihertehokkuutta ja hulevesien viivytystä sovelleta rakentamisluvassakaan. Kyseessä on poikkeustapaus. Kiinteistön istutusalue 940,5 m² luovutetaan valtiolle maantien LT-alueeksi, jolloin vihertehokkuutta ei voida tontilla toteuttaa ja se haittaisi tontilla jo harjoitettavaa autokauppaa ja muuta liiketoimintaa.

Hulevedet

Vantaalla hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Nykyinen hulevesiratkaisu säilyy, koska muutos tapahtuu rakennuksen sisällä, rakennusta ei laajenneta, ei rakenneta uudisrakennusta eikä pihalle tule muutoksia. Siten hulevedet ohjataan nykykäytännön mukaisesti hulevesiviemäriin ja edelleen Pitkäjärveen.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

■ **Tiilipojanlenkki 4a:** Käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Uusi rakennusoikeus on 4 500 k-m², jolloin koko rakennus voidaan hyödyntää liiketiloina. Kaava sallii myös nykykaavassa sallittuja tuotanto-, toimisto-, huoltoasema- ja varastotiloja sekä liikuntatiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Muutos tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä.

→ Taulukossa sivulla 21 HANKE 2

■ **Tontti 10:** Tontin käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM, kuitenkin ilman rakennusoikeutta, kuten nyt. Tällöin tontti voidaan liittää viereiseen KM-tonttiin 7 (Tiilipojanlenkki 6), jonka pysäköintipaikkoja tontilla nyt on. Tontti sijaitsee voimajohtojen alueella.

T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

■ **Tiilipojanlenkki 4b:** Asemakaava ajantasaistetaan. Kaavaan merkitään tontin nykyinen käyttötarkoitus teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T ja nykyinen lohkomisessa syntynyt rakennusoikeus 2 965 k-m².

Tontille on myönnetty poikkeamislupa LP-092-2026-01627 § 403 / 26.6.2026 liiketilojen osuuden lisäämiseksi 500 k-m², mikä ei edellytä maankäyttösopimusta (AKL 91 c §) eikä asemakaavamuutosta, ei tuota vähittäiskaupan suuryksikköä sekä mahtuu maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoitukseen. Tontilla saa olla liike-, toimisto- ja huoltoasematiloja 1 686 k-m², sekä nykykaavan mukaisia teollisuus- ja varastotiloja, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Rakennusoikeus ja kaavamääräykset ajantasaistetaan asemakaavaan.

→ Taulukossa sivulla 21 HANKE 3

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen tontit ovat rakennettuja eikä alueella ole luontoarvoja. Muutos tapahtuu rakennuksen sisällä eikä rakennusta laajenneta. Tonttiin aiemmin kuulunut istutusalue on aiemmin (2014) kaavoitettu osaksi maantien LT-alueita.

Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Ei vaikutuksia, koska muutos tapahtuu rakennuksen sisällä eikä rakennusta laajenneta. Rakennusten julkisivut on jo uusittu.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ei vaikutuksia. Hanke sijoittuu rakennetulle tontille joukkoliikenteen ja muiden kaupan palveluiden pariin. Siten hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen.

Suhde kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin

Ei vaikutusta, koska kaava-alueella ei ole kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

Väestön kehitys, kysyntä ja tarjonta

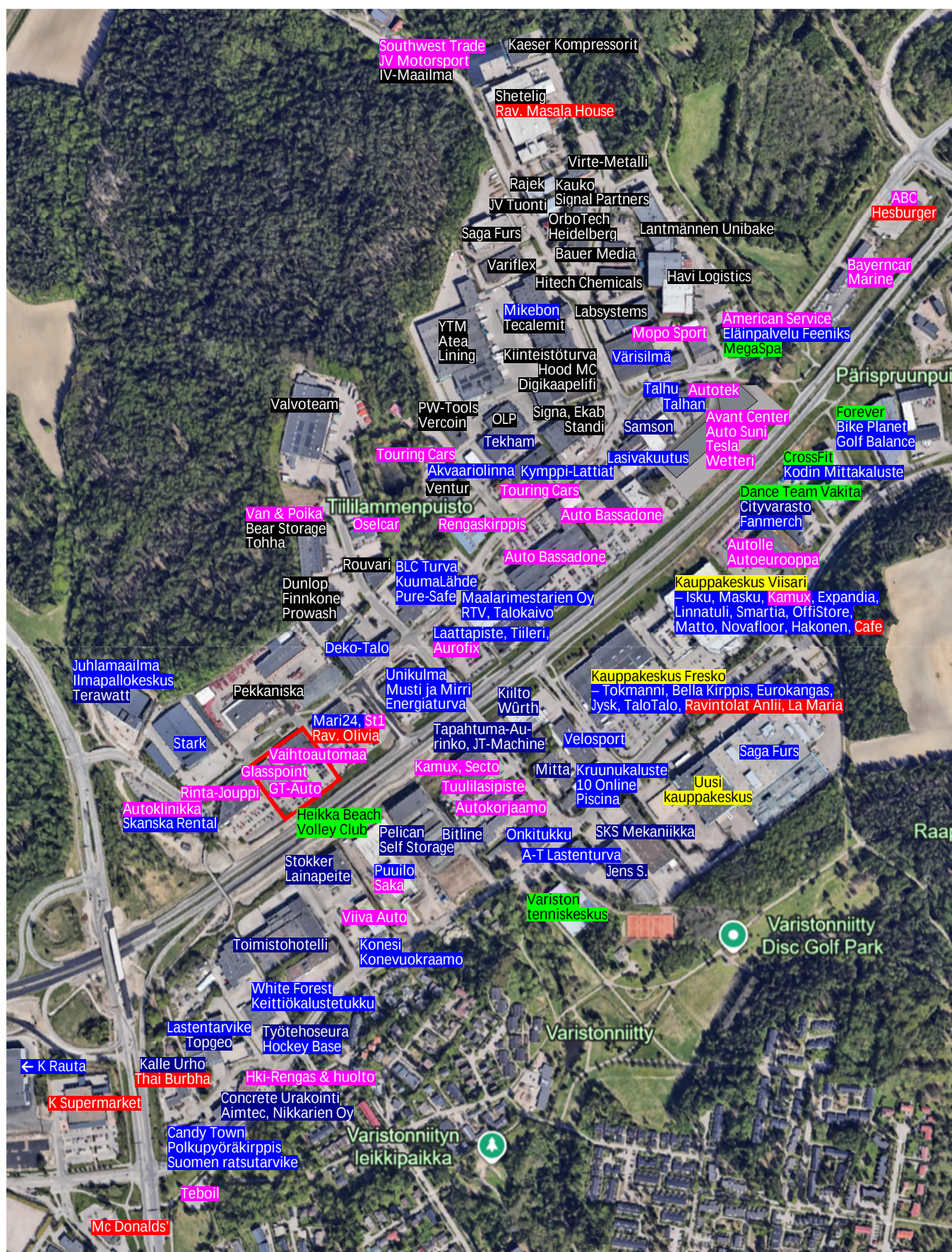
Varisto–Petikon lähipalvelualueeseen kuuluvat Myyrmäen ja Kivistön suuralueet, joilla väestö on kasvanut vuosien 2014–2024 aikana 19 000 asukkaalla ja arvioidaan kasvavan vuoteen 2034 mennessä vielä 14 500 asukkaalla, mikä lisää kaupan ja liikuntatilojen kysyntää. Autottomien asuntokuntien osuus Vantaalla on 40 %; osuus kasvaa.

Yritysvaikutusten arviointi

Hanke edistää elinkeinoelämää ja työllisyyttä. Tyhjä kolmas kerros tulee liikuntakäyttöön. Tiilipojanlenkillä ei ole riittävää asiakaskuntaa päivittäistavarakaupalle.

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan alueen kehitysnäkymät

- Yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuksen erikoiskaupan suuryksiköitä.
 - Yleiskaavan mukainen päivittäistavarakaupan mitoitus on alueella täynnä.
 - Nykyinen kaupan profiili painottuu tilaa vaativaan kauppaan, autokauppaan sekä laajan tavaravalikoiman kauppaan ja kaupan alueille soveltuvaan erikoiskauppaan, jonka osuus kokonaistarjonnasta on vähäinen.
 - Aluetta lähimmät keskustat ovat Martinlaakso ja Myyrmäki. Martinlaakso on luonteeltaan paikalliskeskus, joka painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin. Myyrmäki on hypermarket- ja erikoiskaupan keskus. Päällekkäisyyksiä toimialatarjonnassa on kaupan alueen kanssa vähäisesti.
 - Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan alueen profiilia suositellaan kehitettävän nykyisen kaltaisena, niin ettei painopiste laajene keskustahakuiseen kauppaan. Tällöin sen profiili eroaa läheisistä keskusta-alueista, eikä kehittämisellä ole merkittäviä keskustavaikutuksia. Näin ollen kaupan alue täydentää hyvin lähialueen palveluverkkoa.
 - Alueelle voi sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälöitä, jotka painottuvat tilaa vaativan kaupan myymälöiden tuoteryhmiin.
 - Alueelle voi sijoittaa vähäisesti myös alueella jo tällä hetkellä olevaa ja kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa, kuten lastentarvike-, eläintarvike- ja harrastekauppaa.
 - Alueelle ei suositella sijoitettavaksi keskustahakuista erikoiskauppaa.
- (Wsp 14.1.2026: 70)

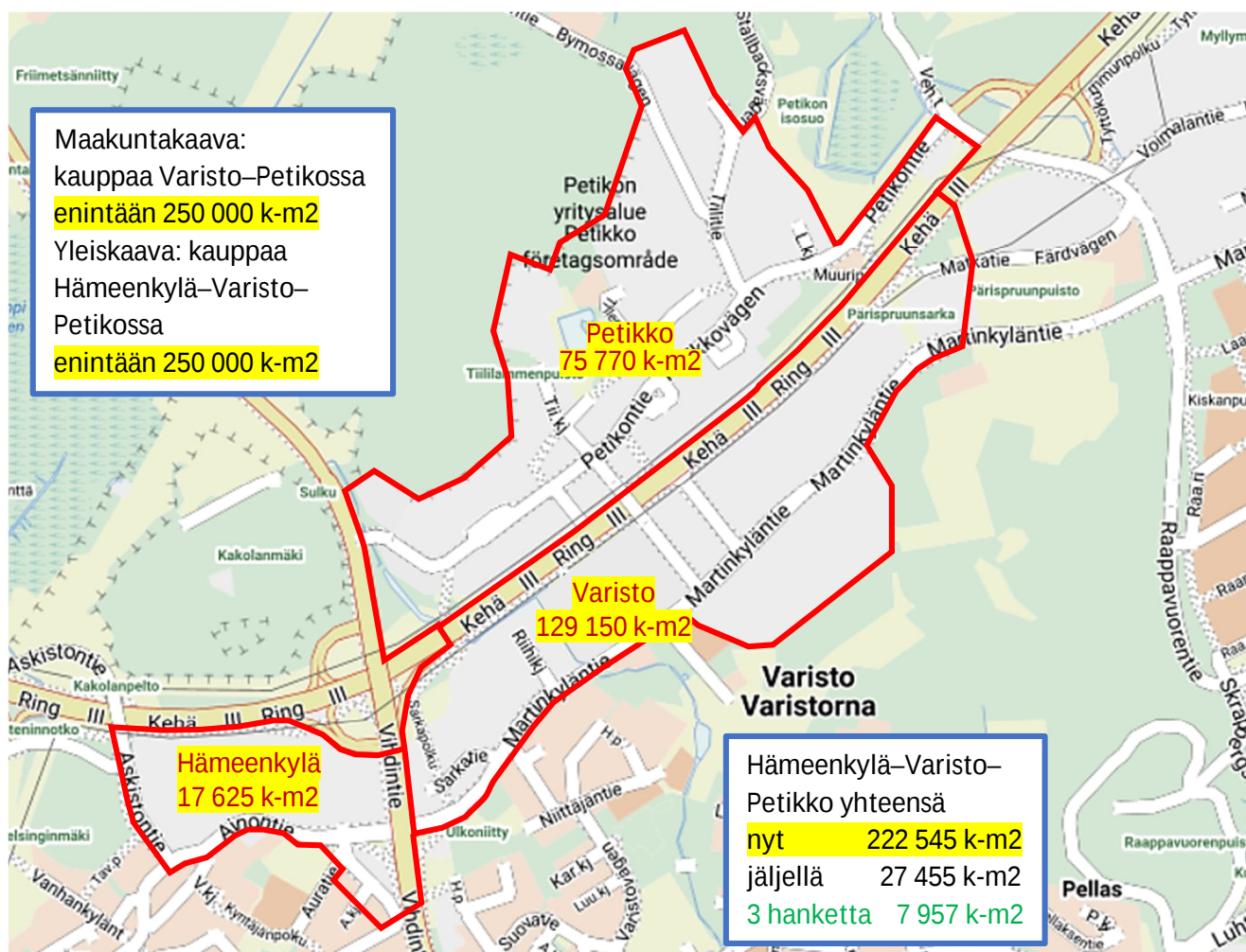


Kauppakeskus. Kauppa. Autoilu. Ruoka. Liikunta. Muut. Teollisuus ja varastot.

Hämeenkylä–Varisto–Petikon merkittävimmät yritykset tonteittain.

TKa 22.6.2026

Tiedot on koottu avoimista lähteistä.



Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitettu liiketilan määrä.

TKa 18.6.2026

Kaup.osa	Kortteli /tontti	Yleisk. mer-kintä	Asema-kaava nro	Hyväksytty pvm	Asema-kaava merk.	Rak.oik. e / k-m2	Mer-kintä %	Asemakaavamääräys	Tontti m2	Liike-tilaa k-m2
H:kylä	12062/16	AP	120100	22.1.1982	KL	e=0,35			2100	735
H:kylä	12062/22	AP	000549	26.11.1986	KL	680				680
H:kylä	12300/3	KM	002077	31.1.2011	KL	4 000		Päivittäistavaraa 1999 k-m2		4 000
H:kylä	12300/4	KM	002484	27.2.2023	TKL	59 000	km19%			11 210
H:kylä	12312/2	AP	002077	31.1.2011	LHK	1 000				1 000
								Hämeenkylä yhteensä		17 625
Varisto	14202/4	KM	002098	7.3.2016	TKL	3 500				3 500
Varisto	14204/13	KM	001809	29.5.2006	KTY	e=1,2		Enintään 1 100 k-m2 myymälä-tiloja ja 1 600 k-m2 paljon tilaa vaativan erikoistavaran...	11192	2 700
Varisto	14204/15	KM	002074	23.8.2010	TKL	6 393	kl50%			3 197
Varisto	14204/16	KM	002074	23.8.2010	T	8 885	kl1624			1 624
Varisto	14204/20	KM	141200	15.6.2015	KTY	7 700	kl30%			2 310
Varisto	14207/5	KM	000946	4.11.1991	T-8	e=1,0	kl30%		3207	962
Varisto	14207/11	KM	002074	23.8.2010	KM	18 000	kl15300			15 300
Varisto	14207/13	KM	002253	21.9.2015	T	e=1,0	km4000		9195	4 000
Varisto HANKE 1	14208/10	KM	000267	17.1.1983	T-2	e=1,0	kl140%	Tontin nykyinen liikerakennus-oikeuden osuus	4799	1 920
Varisto	14208/11	KM	002074	23.8.2010	T	3 700	kl40%			1 480
Varisto	14209/9	KM	002030	3.3.2014	KM	20 000				20 000
Varisto	14209/10	KM	002030	3.3.2014	KM	27 056				27 056
Varisto	14209/11	KM	002030	3.3.2014	T	10 500	kl40% km4200			4 200
Varisto	14209/13	KM	002030	3.3.2014	T	6 414	kl11%			706

Kaup.osa	Kortteli /tontti	Yleisk. mer- kintä	Asema- kaava nro	Hyväksytty pvm	Asema- kaava merk.	Rak.oik. e / k-m2	Mer- kintä %	Asemakaavamääräys	Tontti m2	Liike- tilaa k-m2
Varisto	14210/9	KM	001837	31.3.2005	KTY	e=1,0		Enintään 3 500 k-m2 paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.	9882	2 062
Varisto	14210/10	KM	001837	31.3.2005	KTY	e=1,0			6895	1 438
Varisto	14210/11	KM	002074	23.8.2010	T	44 040	kl35%			15 414
Varisto	14210/12	KM	002074	23.8.2010	KM	25 960	kl51%			11 199
Varisto	14210/13	KM	002074	23.8.2010	T	6 800	kl1529			1 529
Varisto	14212/1	KM	001423	18.1.1999	KTY-1	4 300	m80%		7426	3 440
Varisto	14212/4	KM	001741	1.3.2004	KTTV	e=0,6			8522	5 113
Varasto	14212/5	KM	001741	1.3.2004	KTTV	e=0,6		Tontti (ro. 2 888 k-m2) poistuu ET-tonttiin kaavassa 002583	4813	0
							Varisto yhteensä			129 150
Petikko	26100/1	KM	002023	22.9.2008	KLH	4 600	kl15%	Liiketila enintään 690 k-m2		690
Petikko	26102/18	KM, TY	002008	20.10.2008	TKL	8 000	kl40%			3 200
Petikko	26102/19	KM, TY	261500	21.9.2015	KTY	5 000	km2500			2 500
Petikko	26104/9	KM	002030	3.3.2014	KM	5 151				5 151
Petikko	26104/11	KM	002030	3.3.2014	T	6 203	alm40% km2481			2 481
Petikko HANKE 2	26104/13	KM	002030	3.3.2014	T	4 435	alm40% km2960	Tontin 13 nykyinen liikeraken- nusoikeuden osuus		1 774
Petikko HANKE 3	26104/12	KM	002030	3.3.2014	T	2 965	alm40% km2960	Tontin 12 nykyinen liikeraken- nusoikeuden osuus		1 186
Petikko	26105/2	KM	002030	3.3.2014	KM	6 086				6 086
Petikko	26108/2	TY	000924	4.6.1990	T	e=0,60	ktl25%		2799	420
Petikko	26110/3	KM	001234	18.12.1997	KL	4 800				4 800
Petikko	26113/2	KM	002030	3.3.2014	T	4 264	kl40%			1 706
Petikko	26114/2	KM	001061	1.2.1993	T	e=0,70	ktl45%		1851	583
Petikko	26114/19	KM	002030	3.3.2014	T	5 415	kl40% km2166			2 166
Petikko	26114/20	KM	002030	3.3.2014	T	12 125	kl45% km5456			5 456
Petikko	26114/21	KM	002030	3.3.2014	T	2 516	kl50%			1 258
Petikko	26114/22	KM	002030	3.3.2014	T	2 191	kl50%			1 096
Petikko	26114/23	KM	002030	3.3.2014	T	2 191	kl50%			1 096
Petikko	26114/24	KM	002442	16.11.2020	T	2 450	kl50%			1 225
Petikko	26114/25	KM	002442	16.11.2020	KM	10 000				10 000
Petikko	26115/1	KM	002348	4.3.2019	LHK	200				200
Petikko	26117/6	KM	000486	30.9.1985	T	e=0,70	kl40%		2094	586
Petikko	26117/7	KM	002448	8.3.2021	KTY	1 260		Liike- ja toimistotiloja enintään 1 004 k-m2		1 004
Petikko	26117/1	KM	000554	17.11.1986	T	e=0,70	kl40%		1150	322
Petikko	26119/15	TY	001550	27.9.2004	T	e=0,70	kl45%		9015	2 840
Petikko	26119/18	TY	001550	27.9.2004	T	e=0,70	kl45%		15896	5 007
Petikko	26119/13	TY	001881	30.10.2006	T	e=0,70	kl45%		3037	957
Petikko	26119/20	TY	261300	18.6.2012	T	e=0,50	kl10%		10291	515
Petikko	26119/21	TY	002154	12.5.2014	T	17 700	kl45%			7 965
Petikko	26121/1	VL	260300	17.6.1992	LHK	1 000				1 000
Petikko	26121/2	VL	002030	3.3.2014	KL	500				500
Petikko	26277	KM	002442	16.11.2020	K	2 000				2 000
							Petikko yhteensä			75 770
							Varisto–Petikko yhteensä			204 920
							Hämeenkylä–Varisto–Petikko yhteensä			222 545
							Maakuntakaavan mitoitus Var–Pet			250 000
							– Maakuntakaavan mitoituksesta jäljellä			45 080
							Yleiskaavan mitoitus Häm–Var–Pet			250 000
							– Yleiskaavan mitoituksesta jäljellä			27 455
Varisto	14208/13	KM	002659	HANKE 1	T > KM	9 500	km6650	Hankkeen 1 liiketilojen lisätarve		+4 731
Petikko	26104/13	KM	002660	HANKE 2	T > KM	4 500	km4500	Hankkeen 2 liiketilojen lisätarve		+2 726
Petikko	26104/12	KM	002660	HANKE 3	T	2 965	kl1686	Hankkeen 3 liiketilojen lisätarve	◆	+500
							Maakuntakaavan mitoituksesta jää jäljelle			37 123
							Yleiskaavan mitoituksesta jää jäljelle			19 498

Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitettu ja haettu liiketilojen rakennusoikeus.

■ Vähittäiskaupan suuryksikkö on nykyisin mukaan yli 4 000 k-m2 (AKL 71 a §).

Vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavat kohteet on osoitettu oranssilla. ◆ Myönnetty poikkeuslupa.

Köykä 17.1.2023 & Kallaluoto 19.6.2026

Vähittäiskaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutos täydentää, vahvistaa ja monipuolistaa Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan aluetta ja mahdollistaa yritysten sijoittumisen ja laajentamisen ja työpaikkojen toteutumisen.

Kaavamuutos sallii 4 500 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka saa olla paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa. Liiketilän rakennusoikeus kasvaa 2 726 k-m². Laajennus tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä. Hanke sisältää myös liikuntatiloja.

Tontin sijainti kaupan alueella ja hyvä saavutettavuus Kehä III:lle, Vihdintielle ja ympäristöön synnyttävät kaupallisen potentiaalin tilaa vaativalle erikoiskaupalle. Varisto–Petikko on maakunta- ja yleiskaavoissa kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus vähittäiskaupalle on 250 000 k-m².

Vantaan asemakaavoitus on laskenut Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitetun liiketilän määrän. Alue muodostuu Hämeenkylä pohjoisosan, Variston pohjoisosan ja Petikon eteläosan alueista, jotka ovat Vantaan yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta KM tai muodostavat KM-alueen kanssa toiminnallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Tiedot asemakaavoitetusta liiketilojen rakennusoikeudesta on kerätty voimassa olevista asemakaavakartoista, kaavamerkinnöistä ja kaavamääräyksistä. Taulukko on edellä sivuilla 20–21.

Hämeenkylä–Varisto–Petikkoon on asemakaavoitettu liiketilaa 225 437 k-m², siitä kaupan ja liike-rakennusten korttelialueille (K, KL, KLH, KM, LHK) 110 397 k-m², sekä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimitilojen korttelialueille (T, TKL, KTY, KTTV) 115 040 k-m². Liiketilat voivat olla vähittäiskaupan tiloja. KM-korttelialueilla ja muiden korttelialueiden kaavamerkinnöillä (km4000 yms.) sallitaan vähittäiskaupan suuryksiköille (nykyisin yli 4 000 k-m²) liiketilojen rakennusoikeutta 104 448 k-m². Liiketilojen ja kaupan mitoituksista kuitenkin 17 707 k-m² sijaitsee yleiskaavan KM-alueen ulkopuolella Petikon yritysalueen pohjoisosassa yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminnan TY-alueella, eli asemakaavan T-korttelialueilla, joilla liikerakentaminen ei ole asemakaavan pääkäyttötarkoitus.

Petikossa on tyypillisesti liiketiloja, joihin liittyy varastotiloja. Aiemmin on katsottu, että varastot eivät ole liiketilaa, jos asiakas ei niihin pääse. Korkein hallinto-oikeus (KHO:2020:83 / 6.7.2020) on kuitenkin katsonut, että liiketiloihin liittyvät varasto-, toimisto- ja sosiaalitilat tulee laskea liiketilän rakennusoikeuteen.

Kaavamuutoksen uusi paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön 6 650 k-m² rakennusoikeus on 2,1 % Varisto–Petikon kaiken liiketilän rakennusoikeudesta. Kahden kaavamuutoksen (002659, 002660) jälkeen jää maakuntakaavan kaupan enimmäismitoituksesta Varisto–Petikkoon jäljelle vielä 34 731 k-m² ja yleiskaavan enimmäismitoituksesta Hämeenkylä–Varisto–Petikkoon 19 498 k-m². Kaavamuutosten kaupallinen mitoitus mahtuu maakuntakaavan ja yleiskaavan kokonaismitoitukseen, eikä hanke ei estä tulevia kaupan hankkeita.

Kaavamuutos on myös alueidenkäyttölain sijainnin ohjauksen mukainen. Alueidenkäyttölakia ollaan uudistamassa niin, että maakuntakaavan yksityiskohtaisuus vähenisi ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntely kevenisi, mikä edistäisi kilpailua.

Kaavamuutos tiivistää nykyistä kaupan rakennetta ja vahvistaa paljon tilaa vaativaan kauppaan profiloitunutta aluetta, sillä Varisto–Petikossa on muutakin autokauppaa ja muitakin liikuntatiloja. Vanhan rakennuskannan uudistuminen lisää alueen kiinnostusta ja vetovoimaa. Hankkeelle riittävät tontin nykyiset autopaikat.

Kaavahankkeen kaupalliset vaikutukset eivät ole kokonaisuutena arvioiden merkittäviä olemassa olevaan palveluverkkoon tai keskusta-alueiden kehitykseen, johtuen erityisesti kaupan laadusta ja sijoittumisesta. Länsi-Vantaan asukasmäärän jatkuva kasvu lisää kaupan palvelujen kysyntää. Uusi hanke parantaa kaupallisten palveluiden tarjontaa. Myös Varisto–Petikon lähipalvelualueelle Myyrmäen ja Kivistön keskustoihin on juuri toteutettu kaupallisten palvelujen laajennuksia. Kaava-alue sijoittuu hyvin saavutettavalle sijainnille niin autolla kuin kestäväillä liikkumisen tavoilla.



Näkymä Tiilipojanpolun sillalta Kehä III:lle ja kaava-alueelle.

TKa 14.4.2026

Tavoitteena Vantaalla on, että yritystoiminta näkyy Kehä III:lle, joka on Suomen merkittävin kauppatie.

Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan hankkeella ei ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen, koska keskustoihin ei ole sijoittunut tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten rakentamis-, sisustus-, auto- tai huonekalukauppaa. Siten asema-kaavamuutoksen sallima tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilojen lisäys ei synnytä merkittäviä haitallisia vaikutuksia kaupan palveluverkkoon, keskusta-alueiden toiminta- tai kehittymisedellytyksiin, kaupan palveluiden saavutettavuuteen eikä kestävään liikkumiseen.

(Osin kaavamuutoksen 002484 Ainontie 5 selostuksesta 17.1.2023 / Jukka Köykkä)

Päivittäistavarakaupan edellytykset

Nykykaava sallii elintarvikemyymälän 500 k-m², jonka rakennusoikeus jakaantuu nyt 4a-tontille 300 k-m² ja 4b-tontille 200 k-m². Vihdintien vyöhykkeellä kaupan rakenne on muuttunut. Pieniä kauppoja on lopetettu paitsi 4a-tontilta, myös Varistosta, Askistosta, Rajatorpasta ja Pähkinärinteestä. Uusia ovat Hämeenkylässä K-supermarket 2012 (1 999 k-m²), Vapaalan Lidl 2020 (2 572 k-m²) ja Variston S-market 2026 (2 630 k-m²). Tiilipojanlenkillä ei ole edellytyksiä pienille päivittäistavarakaupoille, koska ihmiset asioivat isommissa marketeissa, joilla on parempi valikoima, edullisemmat hinnat, parempi sijainti ja laajempi markkina-alue.

Liikennevaikutukset

Liiketilän määrä Varisto-Petikossa kasvaa hankkeen myötä vain 1,3 %, minkä vaikutus Kehä III:n ja katuverkon liikennemääriin ja sujuvuuteen on pieni. Samalla teollisuuden liikennetuotos poistuu. Tilaa vaativan kaupan pysäköintinormi on 1 ap / 50 k-m². Tontilla on pihalla 90 autopaikkaa. Enin osa autoista odottaa pihalla ostajaa. Tiilipojanlenkillä on aikarajoitettuja asiakaspaikkoja.

Kävijämäärät, kulkutapaosuus ja liikennemäärät (YM 2008 perusteella)

- Poistuva teollisuus 0,9–1,1 kävijää/100 k-m² ja tavaraliikenne 20 ajon/vrk. (s. 36)
- Autoliike ja huoltokorjaamo (1 916 k-m²) suurella kaupunkiseudulla: kävijöitä henkilöautolla 4,0/100 k-m², pakettiautolla 0,6/100 k-m² ja kuorma-autolla 0,3/100 k-m² vuorokaudessa. Paljon tilaa vaativan kaupan myyntiala on tyypillisesti noin 70 % kerrosalasta. Siten auto-kaupan liikennetuotos olisi noin 55–125 ajon/vrk, mikä sisältää kuorma-autot. (s. 53)
- Toimistot (73 k-m²), 3,0 kävijää/100 k-m²/vrk eli 3 ajon/vrk. (s. 37–38)

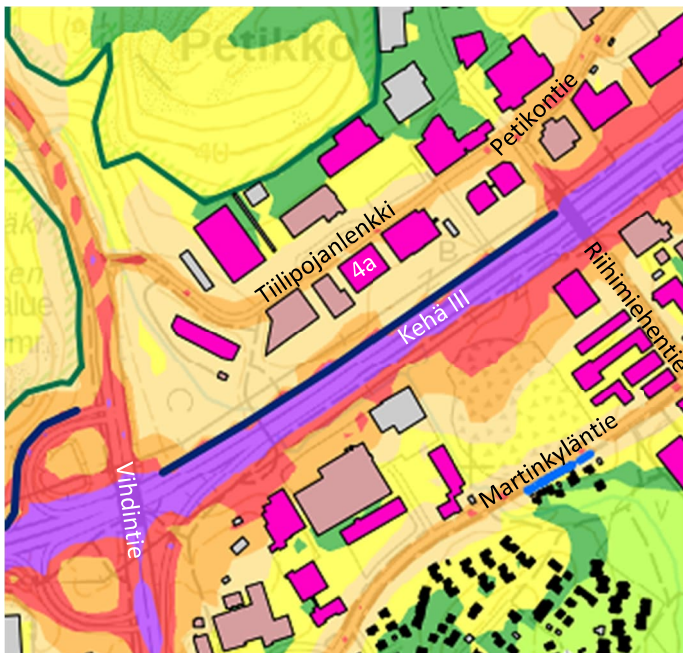
- Kuntosali (2 449 k-m²), 8 – (30?) kävijää/100 k-m²/vrk, näistä 51 % henkilöautolla, joissa on keskimäärin 1,87 henkilöä. Siten liikennetuotos 53 ajon/vrk ja liikennemäärä 107 – (401?) ajon/vrk. Keskustasijainneilla kävijämäärä on isompi kuin Petikossa. (s. 59, 61, 63)

Kehä III:n ennusteliikenne on 72 500 ajon/vrk vuonna 2040 (Sitowice 2024: 50). Kiinteistön liikennetuotos olisi 204–526 ajon/vrk ja se jakaantuu Kehä III:lle, Vihdintielle ja Martinkyläntielle. Samalla nykyinen liikennetuotos poistuu. Siten hankkeen vaikutus Kehä III:n liikenteeseen on hyvin pieni.

Autokaupan (+215 k-m²) liikenteestä ehkä isokin osa suuntautuu Kehä III:lle, mutta siitä 89 % on nykyistä liikennettä. Autokauppaa käydään nykyisin paljon verkossa, toisin kuin oppaan laatimisen aikaan 2008, ja ostaja käy samalla matkalla usein alueen eri autokaupoissa.

Kuntosali (2449 k-m²) valitaan yleensä kodin tai työpaikan läheltä tai matkareitin varrelta. Lähialueilta (Askisto, Hämeenkylä, Varisto, Vapaala, Martinlaakso, Myyrmäki) google ei opasta Kehä III:lle, paitsi vain Askiston eteläosaan. Kuntosalin liikenne kuormittaa lähinnä kaupungin katuverkkoa ja osin Vihdintietä, mutta ei juuri Kehä III:a. Siten hankkeen vaikutus Kehä III:n toimivuuteen on hyvin vähäinen.

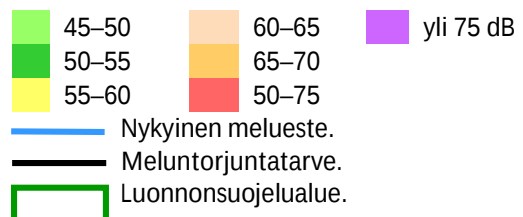
Liikenne on eri toimintojen vuorovaikutuksesta syntynyt tarve, jota kaupunkikehitys määrittää. Kehä III:n tilavaraukset on tehty edellisessä asemakaavamuutoksessa 002030 (Kv 3.3.2014).



Ympäristöhäiriöt

Lentomelutaso Lden on 50–55 dB. Tiemelutaso Aeq vaihtelee nykyisin rakennuksen eri osissa ja on määräävä. Tiesuunnitelman mukainen meluste alentaisi tiemelutason pihalla tasolle 55–65 dB, mutta estäisi Petikon kauppa-alueen näkymisen tielle. Hanke vaatii erillisen meluselvityksen rakentamisluvan yhteydessä.

← Tiemelutasot Aeq päivällä 07–22, kun meluste Petikon puolelle on toteutettu.



Sitowice 27.2.2024

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen haasteeseen lisäämällä palvelutarjontaa ja työpaikkoja Kehä III:n yritysvyöhykkeellä lähellä kasvavia asuntoalueita.

Resurssiviisaus

■ **Luonto:** Kaavahankkeen muutos pysyy rakennuksen sisällä ja tontti on kokonaan asfalttipihana, joten hanke vaikuttaa luonnonympäristöön. Tontin istutusalue on liitetty tiealueeseen.

■ **Maankäyttö:** Melutilanteen vuoksi tontit eivät sovellu asumiseen, vaan yritystoimintaan. Kaavamuutos lisää liiketilaa, mikä sisältyy maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoittamiseen. Hankkeelle riittävät nykyiset autopaikat (90 kpl, 1 ap / 50 k-m²).

■ **Rakentaminen:** Hanke hyödyntää nykyistä rakennusta eikä vaadi lisärakentamista. Siten rakentamislain (2025) uusia rakennuksia koskevat säädökset eivät tule noudatettaviksi. Rakennuksen runko on betonia, mikä on kestävä ja elinkaareltaan pitkäikäinen materiaali. Vanhan rakennuksen käyttö on kestävää rakentamista.

- **Liikenne:** Hanke hyödyntää nykyistä katuverkkoa, nykyistä rakennusta ja nykyisiä autopaikkoja. Kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi tontin liikennetuotokseen eikä katuverkon liikenteeseen. Tiilipojanlenkillä on jalankulku- ja pyörätiet ja aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja.
- **Kunnallistekniikka:** Hanke hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa.
- **Vähähiilisyys:** Koska rakennusta ei laajenneta, ei hiilijalanjälkeä, hiilikädenjälkeä, energiatehokkuutta ja materiaaliselostetta tarvitse esittää rakentamisluvassa. Tilanne ei muutu merkittävästi.
- **Hiilineutraali energia:** Rakennuksessa käytetään kaukolämpöä. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen kiertotalousyhtiö 2030.
- **Vihertehokkuus:** Muutos tapahtuu nykyisen rakennuksen sisällä eikä pihalla tehdä merkittäviä muutoksia, joten rakentamisluvan yhteydessä ei ole tarpeen esittää vihertehokkuuslaskelmaa.
- **Hulevedet:** Hulevesien määrä ei muutu. Nykyiset hulevesiratkaisut riittävät ja säilyvät.
- **Elinkaari:** Nykyisen rakennuksen uusi käyttö pidentää rakennuksen elinkaarta.

Ilmastovaikutukset

Hankkeella ei ole vaikutuksia ilmastoon, koska nykytilanne ei merkittävästi muutu. Korjaus- ja muutostyöt ja laajennukset eivät vaadi ilmastaselvitystä eikä hiilijalanjäljen laskentaa. Hankkeesta ei ole tarpeen selvittää myöskään vihertehokkuutta eikä hulevesien hallintaa, koska muutos tapahtuu rakennuksen sisällä. Näitä selvityksiä ei tarvita myöskään rakentamisluvan yhteydessä.

Tekninen huolto

Hanke hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa, johon ei tule muutoksia.

4.3 NIMISTÖ

■ **Petikko** esiintyy Hämeenkyllän kartassa 1700 Pettik äng (niitty) ja Pettik åker (pelto) nykyisen Tiilipojanlenkin kohdalla. Nimi oli 1824 Petik Ängen ja sen koillispuolella oli Petikbacka (Petikonmäki). Nimistönkeruussa 1913 kerrottiin, että muinoin on ollut Petik-niminen talo, joka on liitetty Tavastkullaan. Vielä 1960-luvulla Petikko tarkoitti Hämeenkyllän kartanon peltoa.

Lähekkäin oli kolme vanhaa Hämeenkyllän niittyä: 1691 Kynge nitu → Kynicke, 1700 Horik äng → Hoorikki ja 1700 Pittik äng → Petikko. Näiden kaikkien loppuun sisältyy niittyä tarkoittava hämäläinen murren sana niittu, joka ruotsalaisten suussa oli saanut muodot -nicke ja -ik. Siten Petikko on alun perin niityn nimi ja myöhemmin pellon, mäen ja talon nimi. Petikko annettiin uuden kaupunginosan nimeksi 1977.

■ **Tiilipojanlenkki, Tegelpojkslänken**, 1979, Hämeenkyllän tiilitehtaan aihepiiristä. Hämeenkyllässä on ollut tiilitehdas jo 1890. Hämeenkyllän kartano säilyi sodan jälkeiseltä pika-asutukselta, kun Tukon pääjohtaja aloitti kulanetsinnän. Kulan sijaan löytyi savea, joka sopi tiiliteollisuudelle. 1951 perustettiin Hämeenkyllän Tiili Oy, joka oli Tukkukauppojen Oy:n sisaryritys ja valmistuessaan Pohjoismaiden suurin tiilitehdas. Tuotteista 40 % meni vientiin. Savi saatiin omalta maalta, jolloin syntyi Tiililampi. Tiilitehdas sijaitsi Hämeenkyllän kartanon maalla Tiilitien ja Tiilenlyöjänkujan välissä. Sen rakennukset olivat paikallaan vielä 1988. Tiilipojanlenkki teki aluksi lenkin, mutta katua jatkettiin 2003 Vihdintielle. Jatke on ollut asemakaavassa 1979–2000 Lenkipolku, Länkstigen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan. Mahdolliset julkis-
vumuutokset käsitellään erikseen rakennusvalvonnassa ja kaupunkikuvaneuvottelukunnassa.

Kaavaan liittyy maankäytösopimus.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	TIMO KALLALUOTO
	asemakaava-arkkitehti	ANNAKAISA HAANPÄÄ
	asemakaava-arkkitehti	ANNA HAKAMÄKI
	asemakaava-arkkitehti	ANDERS HEDMAN
	asemakaavainsinööri	MIKKO JÄRVI
	kaavatekninen koordinaattori	MARKO HOFFREN
Asiakaspalvelut ja hyvinvointi	liikuntapäällikkö	ANTON AHONEN
Asiakkuuspalvelut	avainasiakaspäällikkö	KATARIINA AHO
Kiinteistöhallinta ja asuminen	maankäyttöinsinööri	NOORA BUHANIST
	maankäyttöinsinööri	JOUNI KAHILA
Kiinteistöt ja tilat	projektijohtaja	SIRKKU WALLIN
Mittaus- ja geopalvelut	suunnitteluinsinööri	ISMO KAARNASAARI
Suunnittelu	alueinsinööri	VILLE HOTTOLA
	liikenteen alueinsinööri	TEEMU VIHHERVAARA
	liikenneinsinööri	SATU KAUPPILA
	suunnitteluinsinööri	MARJA KIVELÄ
	viheraluesuunnittelija	SATU NÄTYNKI
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	JOHANNA BRUMMER
Tietopalvelut	kaavoituskoordinaattori	RITVA-LEENA KUJALA
Toimitilajohtaminen	hankekehitysarkkitehti	MERJA RYYTTY
Yleiskaavoitus	yleiskaavapäällikkö	JUHA NURMI
	yleiskaavasuunnittelija	JONNA KURITTU
	yleiskaavasuunnittelija	EEVA-MARIA NIEMI
	maisema-arkkitehti	EEVA EITSI
A1 Arkkitehdit Oy*	toimitusjohtaja	ARTO SIMONEN

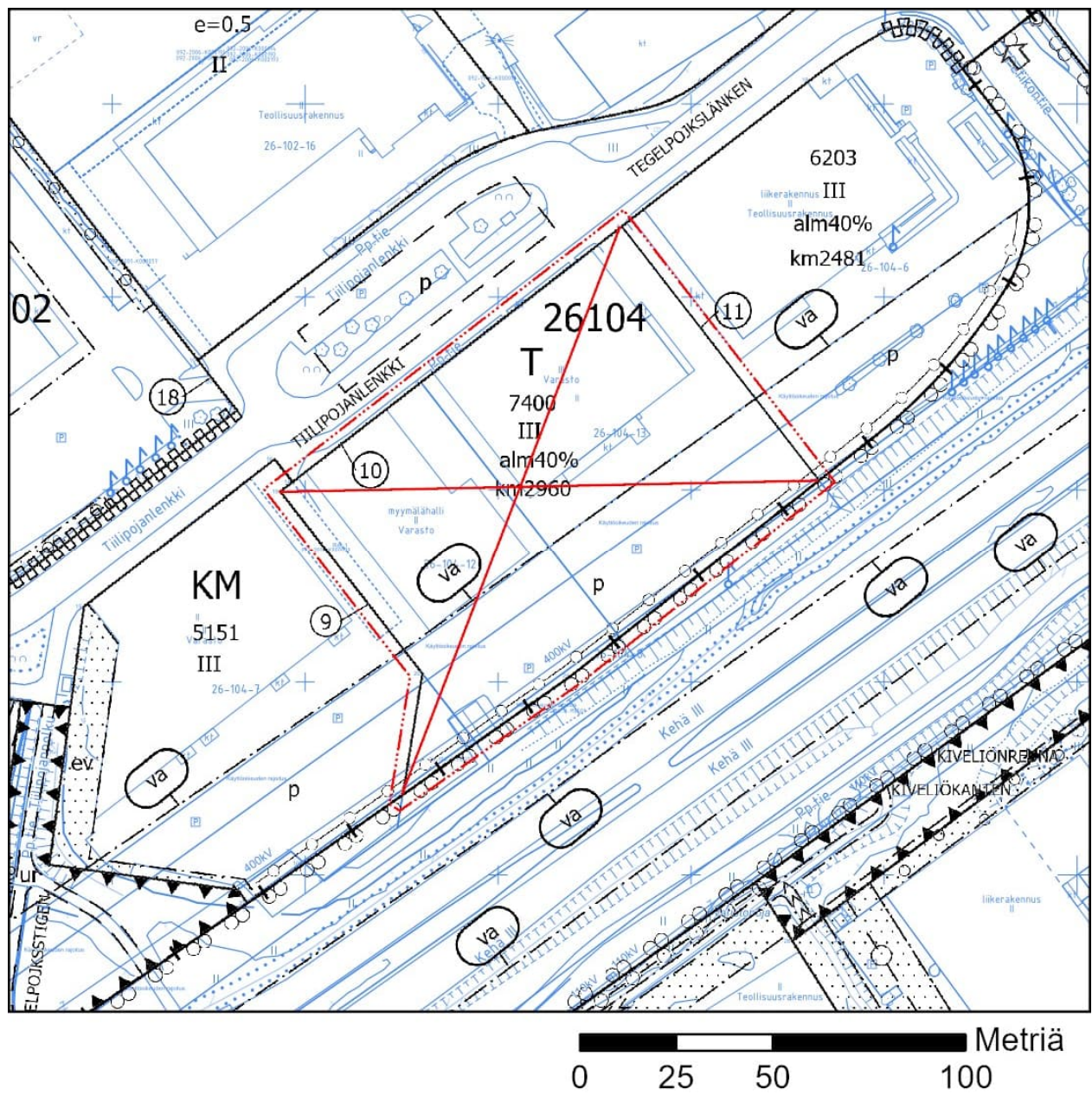
*) Sulan Tekijät Oy:n konsultti ja asiamies.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus

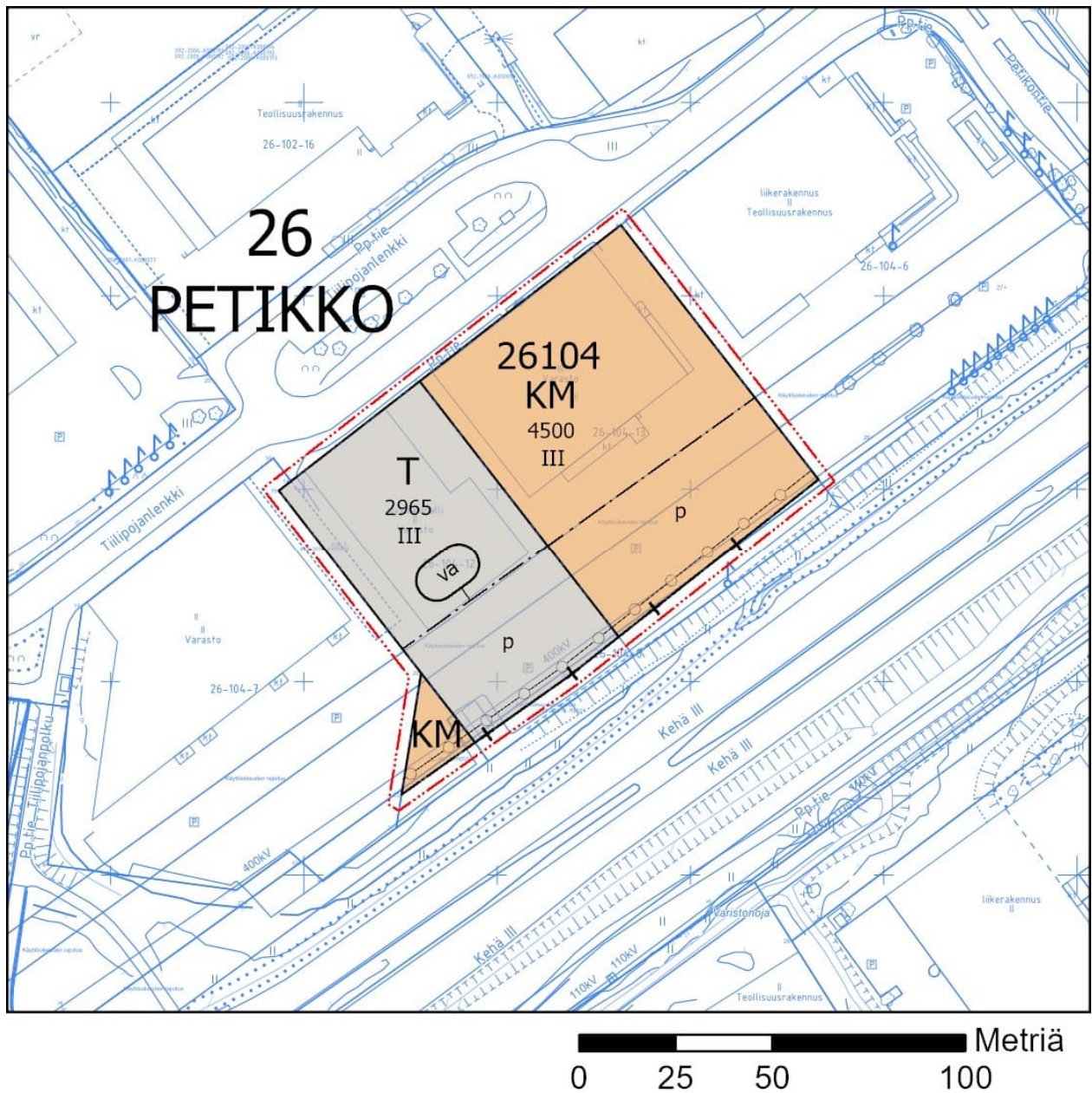
Vantaa 15.9.2026

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

Poistettavat merkinnät



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002660

Päiväys
Datum

15.9.2026

1/3

Vantaan kaupunki

TIILIPOJANLENKKI 4

Kaupunginosa 26, Petikko

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 26104.



Vanda stad

TEGELPOJKSLÄNKEN 4

Stadsdel 26, Petikko

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 26104.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

KM-alueella tontilla 92-26-104-13 (Tiilipojanlenkki 4a) koskevia määräyksiä:

Rakennusoikeus

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita, mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Tontille saa sijoittaa tuotanto-, toimisto-, huoltoasema-, liikunta- ja varastotiloja.

Julkisivut

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Energia

Rakennusten energiantarve tulee ainakin osittain kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Piha

Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a vastaan.

Hulevedet on viivytettävä, jos rakennusta laajennetaan tai rakennetaan uudisrakennus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liikkeet	1 ap / 50 k-m ²
Toimistot	1 ap / 50 k-m ²
Tuotanto	1 ap / 120 k-m ²
Varastot	1 ap / 150 k-m ²

KM-alueella tonttijaoon mukaisella tontilla 92-26-104-10 koskevia määräyksiä:

Tontilla ei ole rakennusoikeutta. Tonttia saa käyttää pysäköintiin.

Tonttijaoon mukaisen tontin 92-26-104-10 saa liittää KM-tonttiin 92-26-104-9 (Tiilipojanlenkki 6).

Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a vastaan.

T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-alueella tontilla 92-26-104-12 (Tiilipojanlenkki 4b) koskevia määräyksiä:

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Bestämmelser som gäller KM-området i tomten 92-26-104-13 (Tegelpojkslänken 4a):

Byggrätt

På området får placeras en stor detaljhandelsenhet, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme, men inte dagligvaruhandeln.

På tomten får placeras produktions-, kontors-, servicestations-, idrotts- och lagerutrymmen.

Fasader

Fasaderna ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadens ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.

Energi

Byggnadernas energibehov ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Gårdsplan

På tomten ska planteras hägg mot Ring III.

Dagvatten ska fördröjas, om byggnaden byggs ut eller nybyggnad byggs.

Minimiantalet bilplatser:

Affärer	1 bp / 50 m ² -vy
Kontor	1 bp / 50 m ² -vy
Produktion	1 bp / 120 m ² -vy
Lager	1 bp / 150 m ² -vy

Bestämmelser som gäller KM-området på tomten enligt tomtindelningen 92-26-104-10:

Det finns ingen byggrätt på tomten. Tomten får användas för parkering.

Tomten 92-26-104-10 enligt tomtindelningen får anslutas till KM-tomten 92-26-104-10 (Tegelpojkslänken 6).

På tomten ska planteras hägg mot Ring III.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

Bestämmelser som gäller T-området i tomten 92-26-104-12 (Tegelpojksvägen 4b):

Tontille saa sijoittaa liike-, toimisto- ja huoltoasematiloja yhteensä enintään 1 686 k-m², mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusten energiantarve tulee ainakin osittain kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.

Hulevedet on viivytettävä, jos rakennusta laajennetaan tai rakennetaan uudisrakennus.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla, näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne- tai katualuetta vastaan.

Tontille tulee istuttaa pensasaita Kehä III:a vastaan.

Rakennuksen ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tontilla tulee olla vähintään 34 autopaikkaa.

Pä tomten får placeras affärs- och kontorsutrymmen och servicestations utrymmen tillsammans högst 1 686 m²-vy, men inte dagligvaruhandeln.

Fasaderna i huset ska göras av högklassiga material och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadernas energibehov ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

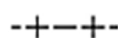
Dagvatten ska fördröjas, om byggnaden byggs ut eller nybyggnad byggs.

Den del av tomten som används för lastning ska avskärmas med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med en planteringszon bestående av träd och buskar mot trafik- eller gatuområdet.

På tomten ska planteras hägg mot Ring III.

Byggnadens ljudisolering mot flyg- och vägbuller ska presenteras i samband med bygglov.

På tomten ska vara minst 34 bilplats.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

26

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

PETI

Kaupunginosan nimi.

Stadsdelens namn.

26104

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



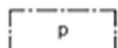
Rakennusala.

Byggnadsyta.

istutusvyöhyke

Säilytettävä / istutettava pensasaita.

Häck som ska bevaras / planteras.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



Vaara-alue.

Faroområde.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	18.6.2026
Kaavan nimi	002660 Petikko 26 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002660
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9631	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9631

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9631	100,00	7465	0,78	0,0000	65
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5774	60,0	4500	0,78	0,5774	4500
T yhteensä	0,3857	40,0	2965	0,77	-0,5774	-4435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,9631	100,00	7465	0,78	0,0000	65
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5774	60,0	4500	0,78	0,5774	4500
KM	0,5774	100,0	4500	0,78	0,5774	4500
T yhteensä	0,3857	40,0	2965	0,77	-0,5774	-4435
T	0,3857	100,0	2965	0,77	-0,5774	-4435
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						