



Asemakaavamuutos 002603 ja tonttijaon muutos, 50 Tammisto / Tammiston kauppatie 6 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/5060/10.02.04.00/2024
SP/JOR/APO/VIK

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan yleiskaavan mukaisesti alueella olevien liike-/toimisto-/teollisuus-/varistorakennusten korvaaminen asuinkerrostaloilla ja pohjakerroksen liiketiloilla. Alueelle tavoitellaan monipuolista asumista Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Uudisrakentamisella tiivistetään kaupunkirakennetta, parannetaan kaupunkitilan viihtyisyyttä ja kevyen liikenteen mahdollisuuksia, sekä huomioidaan viereisen kadun raitiotievaraus.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 50003 sekä katualuetta, kaupunginosassa 50 Tammisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 50003 kaupunginosassa 50, Tammisto.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueella Tammistossa, Tammiston kauppatien ja Säätokujan risteyksessä, osoitteessa Tammiston kauppatie 6.

Hakijat

Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6.

Maanomistus

Maan omistavat hakemuksen jättäneet yhtiöt.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina arkkitehtisuunnittelun osalta arkkitehtitoimisto L arkkitehdit ja pihasuunnittelun osalta Vireo Oy. Melu- ja ilmanlaatuselvityksen kaava-alueelle teki Promethor Oy, ilmastovaikutusten arvioinnin Sitowise ja alustavan purkukaritoituksen Paupek Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asuinaluetta, joka on varattu monipuoliseen asumiseen. Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alueelle saa sijoittaa soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Alueen itäreuna on katukuvan kehittämisvyöhykettä. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee tärkeä liikenneväylä, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja kehitettävä voimajohto. Joukkoliikenteen runkoyhteydelle, joka voidaan toteuttaa raitiotienä, on jatkosuunnittelussa tehtävä riittävä tilavaraus. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella muodostetaan paikalliselle asuinalueelle uusi urbaani asuinrakennusten reuna-alue. Kortteli parantaa alueen kaupunkikuvaa ja tuo uutta asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle.



Asemakaavalla muutetaan nykyinen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (KLTU) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH) sekä katualueeksi. Rakennusoikeus on AK-korttelialueella yhteensä 8700 k-m², josta 8500 k-m² on asumista ja 200 k-m² liiketilaa. Asuinkerrostalojen kerros-luku on kuusi. AK- ja AH-alueiden yhteenlaskettu tehokkuusluku $e_k=0,99$. Yksityisen omistamalle maalle osoitetaan 4217 k-m² lisää rakennusoikeutta. Hanke on kaupungille kannattava.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 170 uutta asukasta alueelle (50 k-m²/asukas). Alueelle on tulossa noin 126 asuntoa ja asuntojen keskikoko tulee olemaan suunnitelman mukaan noin 57 m². Asuntojakau-ma tulee olemaan monipuolinen ja sisältämään erikokoisia asuntoja. Alueen asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Pysäköinti on maantasossa ja keskittyy pääosin tontin pohjoispäähän ja länsireunaan. Ajoneuvoliikenne kulkee alueen länsireunassa ja sen eteläpäästä on ajoyhteys Säätekujalle ja pohjoispäästä pohjoispuoli-sen tontin läpi Tammistontielle. Sisäpihan istutus- ja oleskelu- ja leikkialueet sekä hulevesialueet ovat ajoneuvoliikenteen ja pysäköintialueen sekä rakennusten välissä suojassa katumelulta. Huoltoajoreittejä pitkin pääsee lähelle rakennuksia. Tammiston kauppaporttien puolella on kerroksellisia istutuksia sekä sään-nöllisin välein yksittäisiä suureksi kasvavia pylväsmäisiä puita. Koilliskulmassa on muuri- ja porttiaihe, joka erottaa julkisen ja yksityisen tilan pysäköintialueen kohdalla ja rytmittää viereisiä kortteleita yhte-näisemmäksi. Ravintola- ja kahvilakäyttöön soveltuvat liiketilat ovat rakennuksen eteläpäässä ja niiden eteläpuolelle tulee kivetty alue, jota voi käyttää terassinä. Alueella on valmis kunnallistekniikka. Katu-alueen mahdolliset levennykset toteutetaan myöhemmin.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategiaa linjauksia monipuolisesta asumisesta hyvien liikenneyhteyksien varrella, sekä strategiaa linjauksia vehreydestä, ekologisuudesta ja ilmastoviisaudesta. Alueelle tulee monen kokoisia kerrostaloasuntoja, jotka monipuolistavat alueen asuntojakaamaa. Alueen vieressä sijaitsee useiden bussilinjojen pysäkkejä ja tulevaisuudessa suunniteltu raitioliikenteen pysäkki. Alueelle tulee runsaasti suureksi kasvavia puita sekä monikerroksellisia istutuksia ja maanpäälli-siä osin kasvipeitteisiä hulevesien hallintarakenteita. Pysäköintipaikat toteutetaan nurmikivin ja -istutuk-sin ja autokatokset ovat kasvikatkoisia. Rakennuksen hiilijalanjäljen raja-arvoksi on määritetty 14 kg CO₂e/m²/a ja lisäksi on annettu useita muita ilmastoviisauteen ohjaavia määräyksiä. Vihertehokkuusker-toimen tavoiteluku 0,9 saavutetaan ja Vantaan viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (SAAVU) tavoitteiden mukaiset etäisyydet viheralueisiin toteutuvat.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.3.2025. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja Vantaan kaupungin verkkosivuilla, sekä kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomai-sille, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 18 kappaletta. Mielipiteen antoivat Telia Finland Oyj, Caruna, Lidl, Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Tammiston Emil-taloyhtiön hallitus, Vantaan kaupungin museo, Helsingin seudun ympäristöpal-velut -kuntayhtymä (HSY) ja 11 alueen asukasta. Yhtiöiden mielipiteissä pyydettiin mm. huomioimaan alueen kaapelit ja vesijohto, muuntamolle uusi sijaintitarve, Lidlin logistiikan tarve toimia keskeytymättä ja logistiikan aiheuttama melu. Nämä huomioitiin suunnittelussa. Asukkaiden ja taloyhtiön mielipiteissä toivottiin mm. parannuksia liikennejärjestelyihin alueella, hallittua pysäköintiä, joka ei leviä naapureiden puolelle, näkymien säilymistä eikä liikaa varjostusta, matalampaa rakentamista alueen eteläpäähän ja alueen luonteeseen sopivia ratkaisuja. Mielipiteet huomioitiin suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan. Huolta herätti lisäksi alueen mahdollinen lisääntyvä liikenne ja liikenne- ja viestintäratkaisut ylipäättään, joidenkin suosikkikauppojen poistuminen, asuntojen rakentaminen, vaikka entisiäkin on tyhjillään, päiväkotit ja koulupaikkojen riittävyys uusille asukkaille, saastunut maaperä, sekä joidenkin mielestä rakennusten



liiallinen korkeus. Vantaan kaupungin liikenneselvityksessä vuodelta 2017 katsottiin, että alueen liikeneratkaisut ovat suunnittelualueen osalta riittävät ja ehdotettiin myös toimenpiteitä niiden parantamiseksi. Kaavassa on noudatettu liikennejärjestelyjen osalta ehdotuksia. Keväällä 2026 alkaa Tammiston kaupat -kaavarunkotyö, jossa koko Tammiston alueen, mukaan lukien kaava-alue, liikennettä tarkastellaan vielä uudelleen kokonaisuutena ja tutkitaan, miten sitä voitaisiin sujuvoittaa. Päiväkodin ja koulun palveluverkkoasiantuntijat vahvistivat, että päiväkotien ja koulujen mitoituksen pitäisi riittää kaava-alueen uusillekin lapsille siinä vaiheessa, kun alue lopulta rakentuu. Saastuneeksi merkitty alue määrättiin tarkistettavaksi ja tarvittaessa puhdistettavaksi. Rakennusten kattokorkeus seuraa pohjoispuoleisen kerrostalokorttelin kattolinjaa. Rakennuksista tehtiin varjoanalyysjä ja todettiin että ne eivät kohtuuttomasti varjosta viereisiä kortteleita. Myös myönteisiä mielipiteitä suunnitteluratkaisusta saatiin, erityisesti rakennuksen ulkonäkö ja sitä ympäröivä kasvillisuus miellyttivät ja toteutuva toive että kivijalkaan kaavoitetaan ravintolalle sopivaa liiketilaa. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 7.10.2025 ja 24.3.2026 asukastilaisuudet suunnittelualueella.

Viranomaisneuvottelu

AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 7.3.2025 järjestetyn suunnittelukokouksen yhteydessä HSY:n ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n edustajien kanssa. Kokouksessa sovittiin vesi- ja sähköhuoltoa koskevista asioista. Hanke pyysi ja sai lisäksi HSY:ltä sähköpostitse 5.2.2026 puoltavan lausunnon vesiputken päälle rakennettavasta palkkimaisesta tukimuurista alueen luoteisreunassa.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan yksityiselle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (8500 k-m², n. 126 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy kaksi maankäytösopimusta, yksi kullekin maanomistajalle.

Muutuskustannukset maksavat hakijat Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (40 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002603 sekä tonttijaon muutosehdotus, 50 Tammisto / Tammiston kaupatie 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Sant Kapital Oy ja Ömsesidiga Fastighets Ab Gjuterivägen 6 maksaa muutuskustannukset (40 000 €), lisättyinä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

”Vantaan strategiaan kuuluu kiertotalouden tukeminen. Nyt Vantaalla on useampia rakennuksia, joista vuokralainen joutuu lähtemään syystä tai toisesta: mm. Kierrätyskeskus Koi-vukylässä, SPR:n Kontti Tammistosta ja TH-Market Porttipuisto. Nämä toimijat ovat tarjonneet vähävaraisille edullisia ostospaikkoja. Lautakunta esittää, että Vantaa auttaa kyseisiä toimijoita löytämään korvaavia tiloja Vantaalla.”

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Mielenpitoet ja vastineet 14.4.2026

Asemakaavamuutokseen liittyvä muu valmistelumateriaali löytyy kaavan verkkosivulta osoitteesta:

<https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/tammiston-kauppatien-varteen-asuinkerrostaloja>

Suorat linkit kaavan valmistelumateriaalin aineistoihin:

-Ilmanlaatuselvitys: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330636-1409186-002603%20Ilmanlaatuselvitys%20Promethor%2C%205.11.2025.pdf>

-Ilmastovaikutusten arviointi: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330637-1409187-002603%20Ilmastovaikutusten%20arviointi%20Sitowise%2C%2028.11.2025.pdf>

-Liikennemeluserveys: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330638-1409188-002603%20Liikennemeluserveys%20Promethor%2C%2018.11.2025.pdf>

-Purkukartoitus: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330639-1409189-002603%20Purkukartoitus%20PAUPEK%2C%2014.8.2025.pdf>

-Viitesuunnitelma: <https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330644-1409195-002603%20Viitesuunnitelma%20L%20arkkitehdit%2C%2023.2.2026.pdf>

-Viitesuunnitelma rasteroitu (tulostettavampi versio):

<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330643-1409194-002602%20Viitesuunnitelma%20rasteroitu%20L%20arkkitehdit%2C%2023.2.2026.pdf>

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Anne Polvi, p. 040 750 7339
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)