



Asemakaavamuutos 002660, 26 Petikko / Tiilipojanlenkki 4 - Ehdotus nähtäville /TeA

VD/1441/10.02.04.00/2026

TeA/SP/TKA/VIK

Sulan Tekijät Oy hakee Tiilipojanlenkki 4a:n teollisuus- ja varastorakennusten 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 liikuntatilaa, mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 26104, kaupunginosassa 26 Petikko.

Alue sijaitsee osoitteessa Tiilipojanlenkki 4a–4b.

Hakija

Sulan Tekijät Oy.

Maanomistus

Sulan Tekijät Oy, Gabrin Oy ja Kiinteistö Oy Espoon Juvan teollisuushalli.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Hakijan asiamiehenä ja konsulttina on toiminut A1 Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 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 oleva asemakaava

Kaksi 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).

Asemakaavamuutos

Tiilipojanlenkki 4a:n 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 asemakaavaa ajantasaistetaan siten, että kaavaan merkitään aiemmin tontin lohkomisessa syntynyt rakennusoikeus 2 965 k-m² ja poikkeamisluvalla myönnetty liike-, toimisto- ja huoltoasematilojen osuus 1 686 k-m² (lisäystä 500 k-m²), mutta ei päivittäistavarakauppaa.

Kolmio, joka on siirtynyt Kiinteistö Oy Espoon Juvan teollisuushallin omistukseen, merkitään ilman rakennusoikeutta vähittäiskaupan suuryksikön KM tontiksi, joka voidaan liittää viereiseen KM-tonttiin.



Kolmiolla on autoliikkeen autopaikkoja.

Kaavaselostukseen sisältyy kaupallisten vaikutusten arviointi. Kaavamuutos vahvistaa ja uudistaa Varisto–Petikkoa erikoiskaupan keskuksena. Hanke sisältää tilaa vaativaa kauppaa eikä kilpaile keskustojen kanssa.

Kaavamuutos edistää kaupungin strategisia linjauksia: Vantaa houkuttelee osaaajia ja yrityksiä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 11.3.2026.

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä. Kaavatilaisuus pidettiin 25.3.2026.

Mielipiteitä saatiin 7 kpl. Niissä ei ollut erityistä huomautettavaa.

Viranomaisneuvottelu

AKL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen. Kaavasta on neuvoteltu lupa- ja valvontaviraston sekä Uudenmaan elinvoimakeskuksen kanssa 28.1.2026 ja 13.5.2026.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava lisää liikekerrosalaa 2 726 k-m².

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (40 000 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 15.9.2026 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002660, 26 Petikko / Tiilipojanlenkki 4,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sulan Tekijät Oy maksaa muutostannukset (40 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 5.10.2026

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002660, 26 Petikko / Tiilipojanlenkki 4,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sulan Tekijät Oy maksaa muutuskustannukset (40 000 €).

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 15.9.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.9.2026
- Mielenpiteet ja vastineet, vuorovaikutusraportti 15.9.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))