002659 KALUSTETIE 4–6 JA RIIHIMIEHENTIE 3

VARISTO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijaon muutos,
joka koskee 10.11.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002659

VD/1440/10.02.04.00/2026

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Paavo Nurmi Oy hakee Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3:n tonteille paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikköä 6 650 k-m2 sekä toimi- ja toimistotiloja 2 850 k-m2, yhteensä 9 500 k-m2. Rakennusoikeus kasvaa 1 864 k-m2. Hanke voi sisältää liikuntatiloja. Suurin kerrosluku on neljä. Hanke sijaitsee Variston keskeisessä korttelissa.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Asemakaavamuutos

Kaupunginosa 14 Varisto
Osa korttelia 14208

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 14208

Kaava-alueen sijainti

Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4	Asemakaavan kuvaus	15
5	Asemakaavan toteutus	31

1. TIIVISTELMÄ



Kaava-alue etelästä. Nykytilanne. Google Earth 20.5.2023

Paavo Nurmi Oy hakee vähittäiskaupan suuryksikköä ja uusia toimitiloja Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3:n tonteille.

Alue on osa Variston yritys- ja kauppa-aluetta ja sijaitsee keskeisessä korttelissa.

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

Voimassa olevassa asemakaavassa kaksi tonttia ovat nyt teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita T ja T-2, joiden tonttitehokkuus on e = 1,0. Rakennusoikeus on yhteensä 7 636 k-m2, siitä liiketiloja saa olla 1 919 k-m2, josta elintarvikemyymälä enintään 500 k-m2. Suurin kerrosluku on kolme (III).

Tonteilla on kaksi teollisuusrakennusta vuosilta 1979 ja 1983, yhteensä 5 832 k-m2, joten tontti on rakennettu vajaasti (76 %), osa on liiketilaa. Nykyiset rakennukset purettaisiin, koska lisärakentaminen ei ole mahdollista, pysäköintiä ei ole riittävästi ja tilat ovat matalia eivätkä vastaa kysyntään.

Asemakaavamuutoksessa tontit yhdistettäisiin ja uudeksi käyttötarkoitukseksi tulisi liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM. Vähittäiskaupan suuryksikkö olisi 6 650 k-m2, siitä päivittäistavarakauppaa nykyinen 500 k-m2. Toimi- ja toimistotiloja olisi 2 850 k-m2. Rakennusoikeus nousee 1 864 k-m2 ja olisi yhteensä 9 500 k-m2. Tonttitehokkuus olisi e = 1,24. Suurin kerrosluku olisi neljä.

Kaavamuutos vahvistaa ja uudistaa Hämeenkylä–Varisto–Petikkoa erikoiskaupan keskuksena. Hanke sisältää tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustojen kanssa.

2. LÄHTÖKOHDAT



Kalustetie 4–6 kaakosta Martinkyläntien suunnasta. TKa 15.3.2026

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Variston yritysalue on osa Kehä III:n yritysvyöhykettä ja Hämeenkylä–Varisto–Petikon kauppa-aluetta. Lähimarkkina-alueena 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. Kaupan painopiste on Variston puolella, jonne myös asemakaavamuutos sijoittuu. Alueella on paljon kaupan kehittämismahdollisuuksia. Uudet hankkeet ovat tärkeitä alueen vetovoiman ja kaupungin työllisyyden vahvistamiselle.

Hanke sijaitsee Variston keskeisessä korttelissa.

Luonnonympäristö

Katualueille on istutettu Kalustetielle puistolehmuksia ja Riihimiehentielle metsävaahteroita. Tonteilla katuja rajaavat koivurivit. Muuten tontit ovat asfalttipihoina.

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 Hämeenkylän tiilitehtaaseen ja 1960-luvulla rakennettuun Helsingin ohikulkutiehen (Kehä III). Toisaalta lentomelu esti alueen kaavoituksen asumiseen.



Riihimiehentie 3, panoraama pihalta. TKa 15.3.2026

Rakentaminen ja asemakaavamuutoksen tarve

Kaava-alueella on kaksi 1970–1980-lukujen vaihteessa rakennettua toimitilarakennusta.

■ *Kalustetie 4–6:n tontilla* on kaksikerroksinen teollisuusrakennus vuodelta 1983, jossa on tyhjää liiketilaa. Rakennusaine on betonia ja julkisivut punatiiltä valkoisin korostuksin. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja T-2. Rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten enintään 40 % (klt 40 %, 1 919 k-m2), josta elintarvikemyymälä saa olla enintään 500 k-m2. Tontin pinta-ala on 4 799 m2. Rakennusoikeus on 4 799 k-m2 (e = 1,0). Tontille on rakennettu 3 348 k-m2. Rakennusoikeutta on jäljellä 1 451 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

■ *Riihimiehentie 3:n tontilla* on kolmekerroksinen teollisuus- ja toimistorakennus vuodelta 1979. Rakennusaine on betonia ja julkisivut harmaita. Tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T. Tontin pinta-ala on 2 837 m2. Rakennusoikeus on 2 837 k-m2 (e = 1.0), josta on rakennettu 2 484 k-m2 ja rakentamatta 353 k-m2. Tontista saa käyttää rakentamiseen 60 %. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III).

Rakennusten purkamista perustelee se, että tilaratkaisut ovat vanhentuneet eivätkä täytä toimijoiden laatuvaatimuksia. Siksi tiloihin on ollut vaikea saada vuokralaisia. Tontin enempi käyttö, uusien toimintojen sijoittaminen ja riittävän pysäköinnin järjestäminen eivät ole mahdollisia nykyisillä rakennuksilla. Rakennusten runkojen hyödyntämistä ei ole arvioitu toteuttamiskelpoiseksi vaihtoehdoksi muun muassa uuteen rakennukseen tarvittavan pysäköintikellarin vuoksi. Runkokorkeudet eivät myöskään vastaa nykyisiä käyttötarpeita ja nykyaikaisten taloteknisten järjestelmien toteuttamista. Sandwich-elementtien eristys on ohut ja halli puolilämmin, mikä tuottaa lämpöhukkaa. (Sitowise 19.10.2026: 10; Mika Nurmi 21.10.2026)

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-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

Variston yritysalueelle on sijoittunut erityisesti sisustus- ja vapaa-ajan liikkeitä sekä liikuntatiloja.

Maaperä ja rakennettavuus

Tontit ovat täyttömaata. Tonteilla tulee tehdä tarkemmat maaperätutkimukset.

Liikenne

■ *Autoliikenne:*

Kehä III on kantatie 50 ja osa E18-eurooppatietä. Tien liikennemäärä on Variston kohdalla 48 008 ajon/ vrk ja raskaan liikenteen osuus 9 % (2023). Nopeusrajoitus on 80 km/h. Tielle on tehty parantamissuunnitelma 2011. Sitä ei ole toteutettu Variston ja Petikon kohdalta, joiden liittymiä on tarkoitus parantaa ramppeja loiventamalla.

Martinkyläntie on alueen pääkatu. Variston kohdalla liikennemäärä on 6 490 ajon/vrk (2026).

Kalustetie on Kehä III:lle menevä katu, jolla on tonttiliittymiä.

Riihimiehentie on Kehä III:n ylittävälle sillalle menevä katu, jolla on tonttiliittymiä.

Variston kaduilla nopeusrajoitus on 40 km/h. Asiakkaat tulevat kauppaan autoilla.

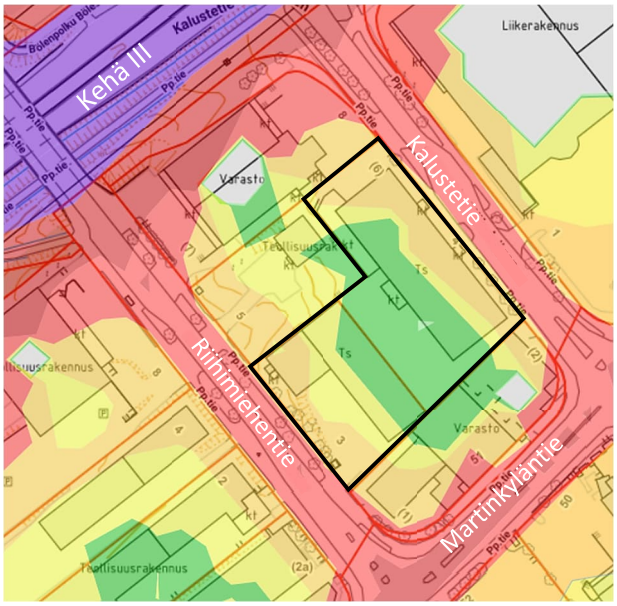
■ *Joukkoliikenne:* Bussit lähikaduilta Vantaankosken asemalle, Martinlaaksoon, Myyrmäkeen, Leppävaaraan, Askistoon, Vapaalaan, Linnaisiin, Vihtiin sekä Kehä III:lta Espoon keskukseen.

■ *Kevyt liikenne:* Ympäröivillä kaduilla ja Kehä III:lla on jalankulku- ja pyörätiet.

Autottomien asuntokuntien osuus Vantaalla on 40 %. Osuus kasvaa.

Ympäristöhäiriöt

■ *Lentomelutaso* Lden on tonteilla 55–60 dB, mikä edellyttää liike- ja toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä. Alue on myös lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä, mikä ei edellytä toimistoilta ja työtiloilta lisä-ääneneristystä.



■ *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 toimistoissa dB
65...100	Erillinen selvitys	Erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
alle 55	28	25
Vantaan uusi rakennusjärjestys, Kh 19.10.2026 → Kv 16.11.2026.		

Lentomelu on ääneneristävyyden kannalta määräävä.

Kaavamuutosalue.

Tekninen huolto

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

Maanomistus

Paavo Nurmi Oy.

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 kehittämiselle 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.

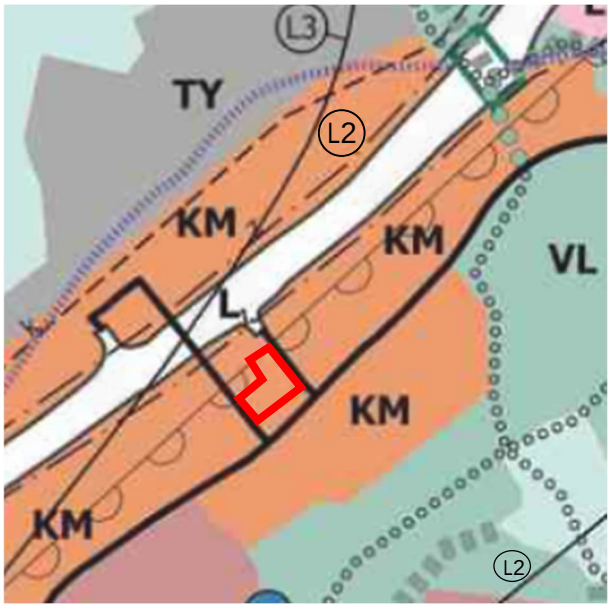
*) Vähittäiskaupan suuryksikön koko on nykyisin yli 4 000 k-m2 (AKL 71 a §).

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.

→ Kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kuuluu Varisto–Petikon kaupan alueeseen, joka mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan toteuttamisen. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan ja sen kaupan alueen mitoituksen mukainen ja rajaa kaupan laatua tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan. Päivittäistavarakauppa 500 k-m2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Se ja liikuntatila eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.



Yleiskaava

Kasvu ohjataan nykyiseen rakenteeseen tiivistäen ja uudistaen. Kaavamuutosalue on kaupallisten palvelujen aluetta KM, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan 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.
	Liikenneyhteys.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Suuri Rantatie.
L2	Lentomelualue 2: Lden 55–60 dB, 3: 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 kaupunkitilan 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 keskustahakuisen 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 alueen mitoituksen mukainen ja rajaa kaupan laatua tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan. Päivittäistavaramyymälä 2 000 k-m2 on toteutettu Hämeenkylään Ainontielle. Päivittäistavarakauppa 500 k-m2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Se ja liikuntatila eivät 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)

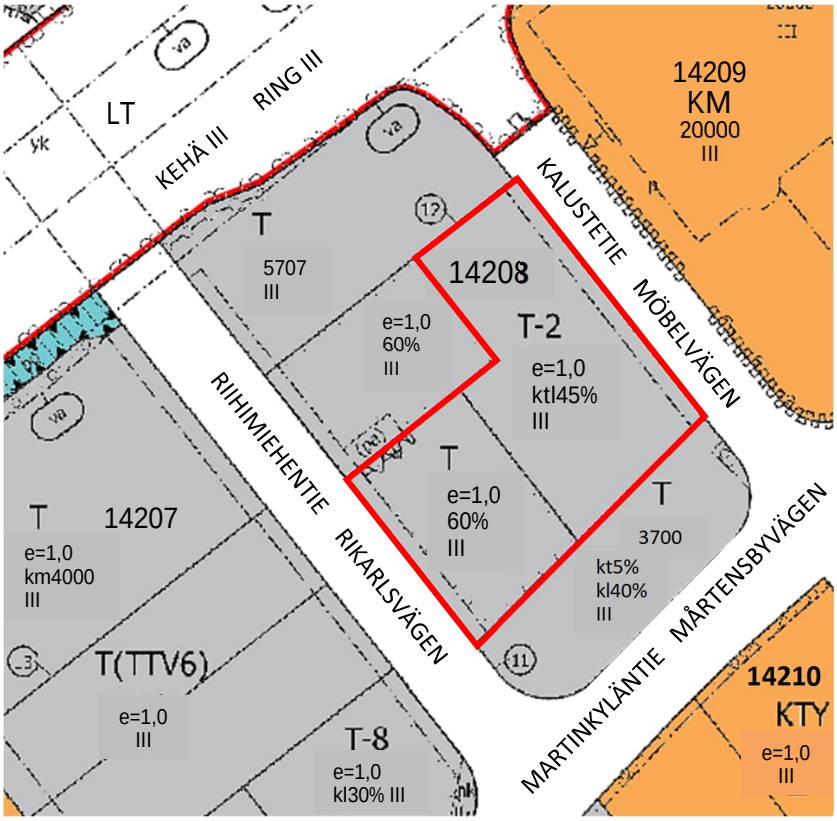
Ensisijainen maankäytön kehittämisvyöhyke. Liikennehanke.
Monipuolinen keskus. Kaupunkiuudistusalue. Alueen sijainti.

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

Voimassa oleva asemakaava

Kaava-alueella on voimassa asemakaavat 000267 (Kh 17.1.1983) ja 000584 (Kh 8.12.1986).

Tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita T ja T-2, joilla tonttitehokkuus on e = 1,0. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 7 636 k-m2. Tästä Kalustetien tontilla saa olla liiketilaa 1 919 k-m2, josta elintarvikemyymälä enintään 500 k-m2.



KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
LT	Maantien alue.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Katualue.
14208	Korttelin numero.
3700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=1,0	Tonttitehokkuus eli kerrosala / tontin ala.
ktl45%	Liike- ja toimistotiloja enintään.
kt5%	Toimistotiloja enintään.
kl40%	Liiketiloja enintään.
60%	Rakentamisen ala enintään.
III	Suurin kerrosluku roomalaisin numeroin.
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Rakennusjärjestys: Nykyinen Kv 15.11.2010. Uusi Kh 19.10.2026 → Kv 16.11.2026.

Tonttijako ja rekisteri: Tonttijaot rekisteröitiin 29.4.1980 ja 30.6.1982. Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot: Ei ole.

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

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan nykytila



KM	Yleiskaavan KM-alue.		Kaupallinen palvelu.
	Päivittäistavarakauppa.		Ravintolat ja kahvilat.
	Tavaratalokauppa.		Autokauppa ja huoltamot.
	Kaupan alueille hakeutuva erikoiskauppa.		Muu käyttö.
	Keskustahakuinen erikoiskauppa.		Tyhjä liiketila.
	Tilaa vaativa kauppa.		

Wsp kartoitus 2025

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan nykytila. 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, Ainontiellä K-supermarket, mutta yleiskaavan mitoitus täynnä.

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

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

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupunki- ja myymälärakenne

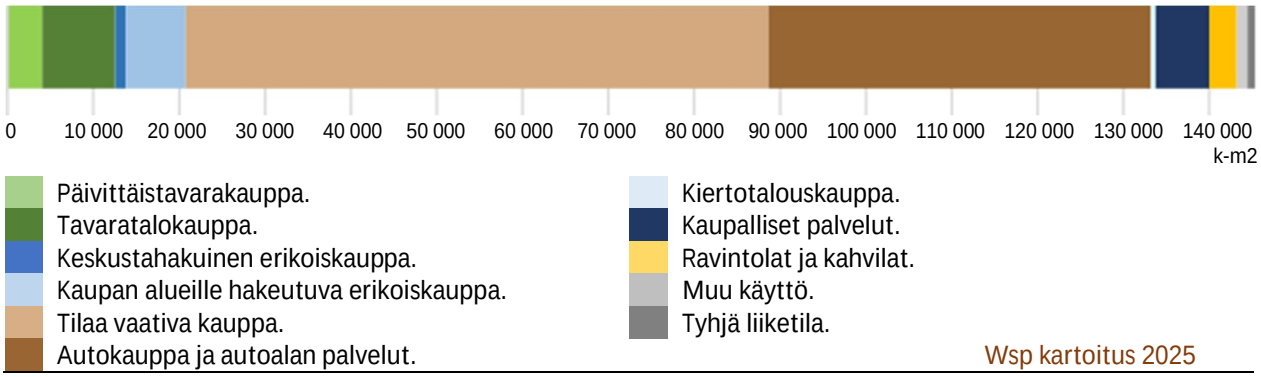
■ Kaupan alue jakautuu toiminnallisiin osiin eli Kehä III:n pohjoispuoleen ja eteläpuoleen sekä Vihdintien ympäristön keskittymään, joka on hieman irrallaan muusta kaupan rakenteesta. Yleiskaavan KM-alueen pohjoispuolella on joitakin myymälöitä. Lisäksi yksi rautakauppa on työpaikka-alueella Voimalantiellä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



Wsp kartoitus 2025

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan alueen kaupallinen rakenne. Wsp 2.3.2026: 22
Liiketilan 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	Vetovoimainen Vantaa	Tasapainoisen kasvun Vantaa
Vantaa on laadukkaan elämän kotikaupunki kaikille vantaalaisille	Uudistuva ja elinvoimainen Vantaa houkuttelee yrityksiä ja ihmisiä	Vantaa kasvaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi
→ *Hyvä saavutettavuus ja sijainti kauppa-alueella*	→ *Lisää liike- ja liikuntatiloja ja työpaikkoja*	→ *Sijainti keskeisessä liikekorttelissa*

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 strategiset tavoitteet: 1. lisäämme työllistävien yritysten määrää, 2. lisäämme kaupunki-vihreää ja 3. lisäämme luonnon monimuotoisuutta.

→ *Kaava tuottaa nykyaikaisia tiloja kaupan ja elinkeinoelämän tarpeisiin ja työpaikkoja. Tontille annetaan vihertehokkuusvaatimus.*

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Kalustetie 4–6 luoteesta Kehä III:n suunnasta. Tonttia rajaa koivurivi. TKa 15.3.2026

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA VIREILLETULO

Paavo Nurmi Oy haki 30.1.2026 asemakaavamuutosta siten, että kaksi tonttia yhdistetään ja niille kaavoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkö noin 9 444 k-m2 ja toimistotilaa noin 2 828 k-m2. Suurin kerrosluku olisi neljä (IV).

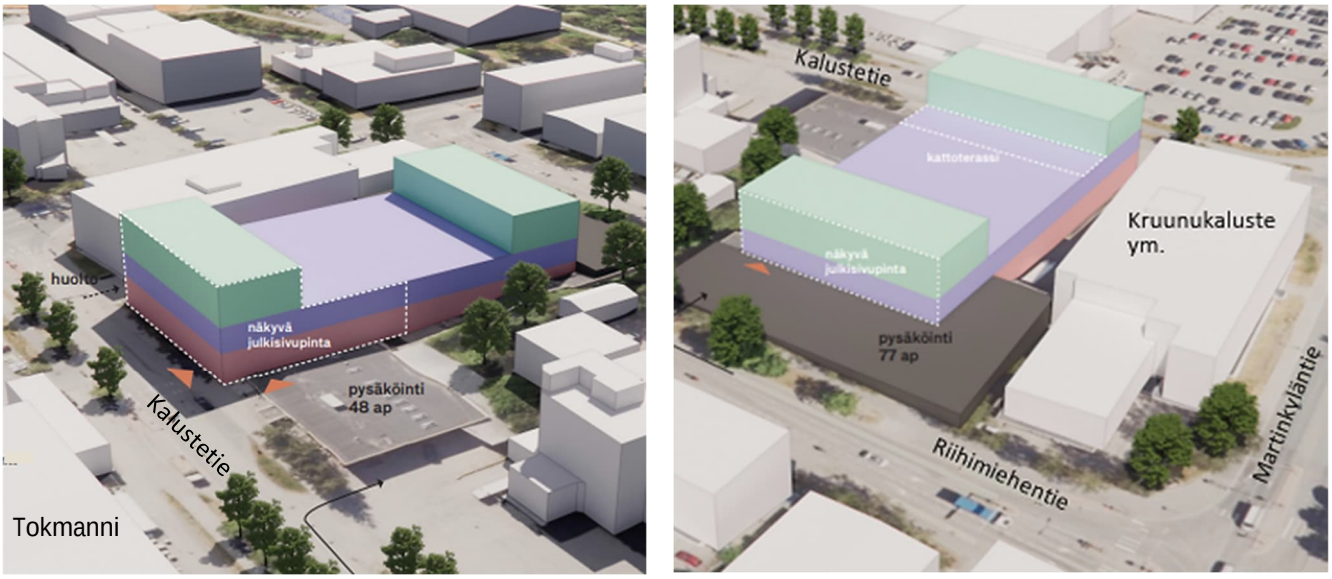
3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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. Mielipiteet pyydettiin 13.4.2026 mennessä.
- *Kaavoituksen alkaminen* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 11.3.2026.
- *Kaavatilaisuus* Teamsissa keskiviikkona 25.3.2026 klo 15.00–15.45.
- *Mielipiteet ja vastineet* ovat kokonaisina vuorovaikutusraportissa → paatokset.vantaa.fi → esityslistat/pöytäkirjat → kaupunkiympäristölautakunta → 10.11.2026
- *Kaavan aineisto ja käsittelyvaihe* on nähtävillä https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/varistossa-kalustetielle-vahittaiskaupan-suuryksikko-ja-toimitilaa



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 11.3.2026 esitetty alustava luonnos.
Lundén Architecture Company 22.1.2026

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.
Mielipiteet on anonymisoitu tietosuojalain mukaisesti.
→ *Vastineet sinisellä.*

1. Telia Finland Oy, 11.3.2026
Telialla menee verkkoa nykyisiin rakennuksiin ja tarvitaan tieto, jos niihin tulee muutoksia.

→ *Tieto välitetty hakijalle. Asia kuuluu rakentamisvaiheeseen.*

2. Yksityishenkilöt (2), tekstiviesti 24.3.2026
Meillä on varastotontti vieressä. Konsultoimamme arkkitehdin mukaan pitäisi olla isompi väli tonttiemme välillä. Myös lain mukaan, luulisimme. Meillä on myös alustava ehdotuksemme siitä, miten liikenteen sujuvuus voitaisiin järjestää. Onko mahdollista joskus päästä erikseen keskustelemaan näistä asioista? Toivomme uuden yksikön tervetulleeksi. Toivottavasti tämä on järjestettävissä? Ystävällisin terveisin jne.

→ *Vastattu: Rakentaminen rajaan kiinni on kaupungeissa yleistä ja sallitaan jo voimassa olevassa asemakaavassa. Riihimiehentie 3:n rakennus on nyt rajassa kiinni. Luonnoksessa uusi rakennus olisi noin 5,5 metriä rajasta. Teams-keskustelutilaisuus 25.3. klo 15. Ehdotuksia voi esittää tilaisuudessa ja lähettää kirjaamoon jne. – Ehdotusta ei saatu.*

3. Kaavatilaisuus / Teams, 25.3.2026 15.00–15.16
Läsnä oli aluearkkitehti ja kolme osallista. Esiteltiin Oas ja hankeluonnos. Hankkeesta ei ollut kysyttävää.

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 2.4.2026
Yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä niiden siirtämistä. Viereisen kiinteistön Riihimiehentie 5 tonttijohdot kulkevat alueen luoteiskulman läpi. Kaavaan tulisi selvittää niille johtokuja aluevarauksen lisäystarve kaavatyön yhteydessä.

→ *Lausunto on annettu tiedoksi hakijalle. Kaavaan merkitään johtorasite.*



Näkymä Riihimiehentieltä tontille. TKa 15.4.2026

5. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 9.4.2026
- Sähköverkko: Alueella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n maakaapeleita, jotka tulee huomioida kaavamuutoksessa. Jos niitä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen (1993) mukaisesti.

- Kaukolämpöverkko: Alueella on Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia, jotka tulee huomioida kaavamuutoksessa. Jos niitä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen (1993) mukaisesti.

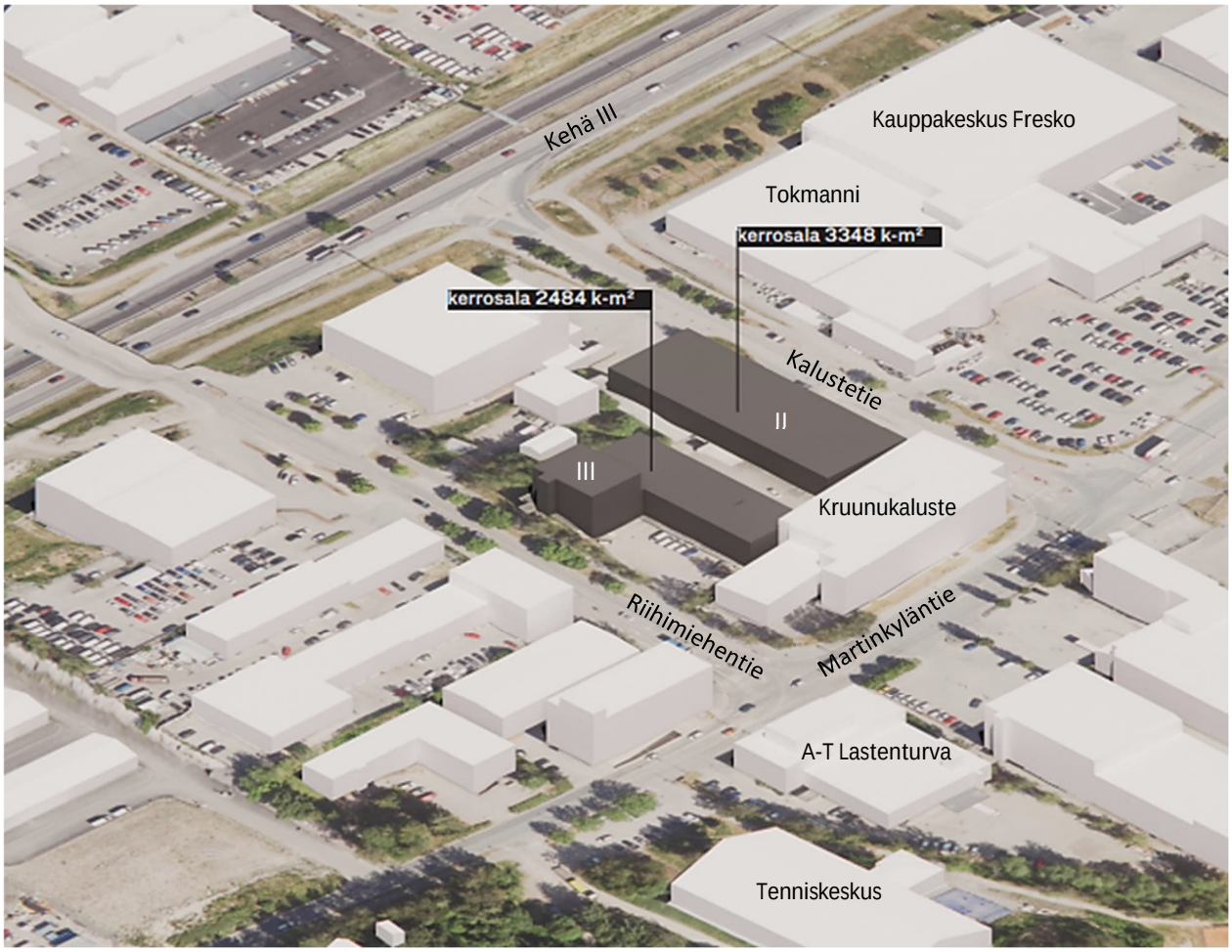
→ *Lausunto on annettu tiedoksi hakijalle.*

6. Vantaan kaupunginmuseo, 13.4.2026
Ei huomautettavaa.

AKL 66 §:n viranomaisneuvottelu
Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska 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. Kaavaselostuksessa on esitetty Kehä III:n tiesuunnitelma (s. 29) ja on arvioitu vaikutuksia TEN-tieverkkoon (Kehä III), johon vaikutus on vähäinen (s. 30).

Vaikutuksia Kehä III:een käsiteltiin lupa- ja valvontaviraston, Uudenmaan elinvoimakeskuksen ja kaupungin neuvottelussa 13.5.2026.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Nykytilanne. Lundén Architecture Company 22.1.2026

4.1 KAAVAN RAKENNE

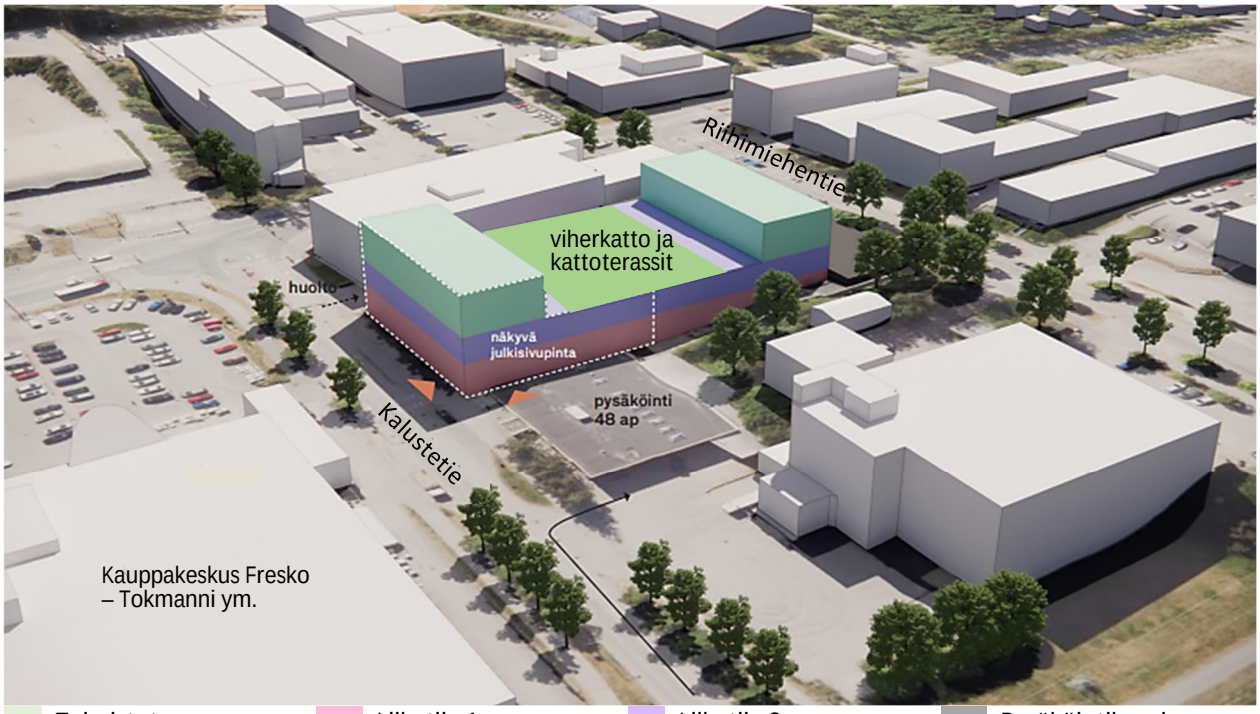
Kaavaratkaisu

Kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T ja T-2 muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön KM.

Kaksi tonttia Kalustetien ja Riihimiehentien välissä yhdistetään ja niille kaavoitetaan vähittäiskaupan suuryksikkö 6 650 k-m2, siitä päivittäistavarakauppaa nykyinen 500 k-m2, sekä toimi- ja toimistotiloja 2 850 k-m2. Rakennusoikeus 7 636 k-m2 nousee 1 864 k-m2 ja olisi 9 500 k-m2. Kaavoitettu liiketila 1 919 k-m2 lisääntyy 4 731 k-m2 ja olisi 6 650 k-m2. Tonttitehokkuus olisi nykyisen e = 1,00 sijaan e = 1,24. Suurin kerrosluku olisi nykyisen kolmen (III) sijaan neljä (IV).

Kauppa on tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa. Päivittäistavarakauppa 500 k-m2 on nykykaavan mukainen ja palvelee vain lähialuetta.

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



Massoittelu Kalustetien suunnasta. Lundén Architecture Company 22.1.2026

Asemakaavamuutoksen perustelut

Nykyiset toimitilat eivät enää palvele tämän päivän liiketoimintaa, tilat ovat matalia eikä pysäköintipaikkoja ole riittävästi. Siten vuokrakysyntä on ollut heikkoa. Tarkemmin sivulla 5.

Uusi kaupan ala sisältyy maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoitukseen Hämeenkylä–Varisto–Petikon alueella. Nykyinen asemakaava sallii päivittäistavarakauppaa 500 k-m2. Hanke sijoittuu Varistossa keskeiseen kortteliin. Naapuritontilla toimii vähittäiskaupan suuryksikkö.

Liike- ja toimistotilojen korkeus

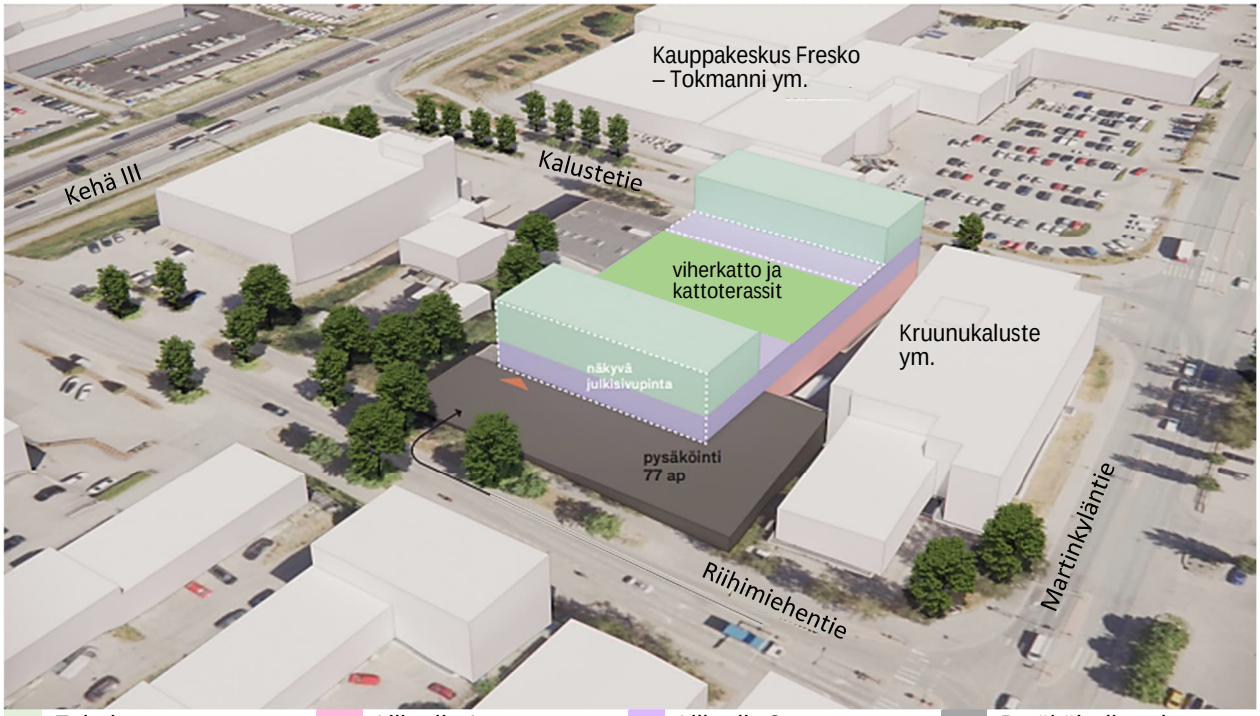
Liiketilojen tyypillinen korkeus on 3,0–4,0 metriä, jotta tiloista saadaan arvokkaita, ilmavia ja ne mahdollistavat riittävän talotekniikan. Toimistotilojen tyypillinen vapaa korkeus on 2,7–3,0 metriä tai ylikin, jolloin tiloihin saadaan valoa ja avaruutta.

Liikenne

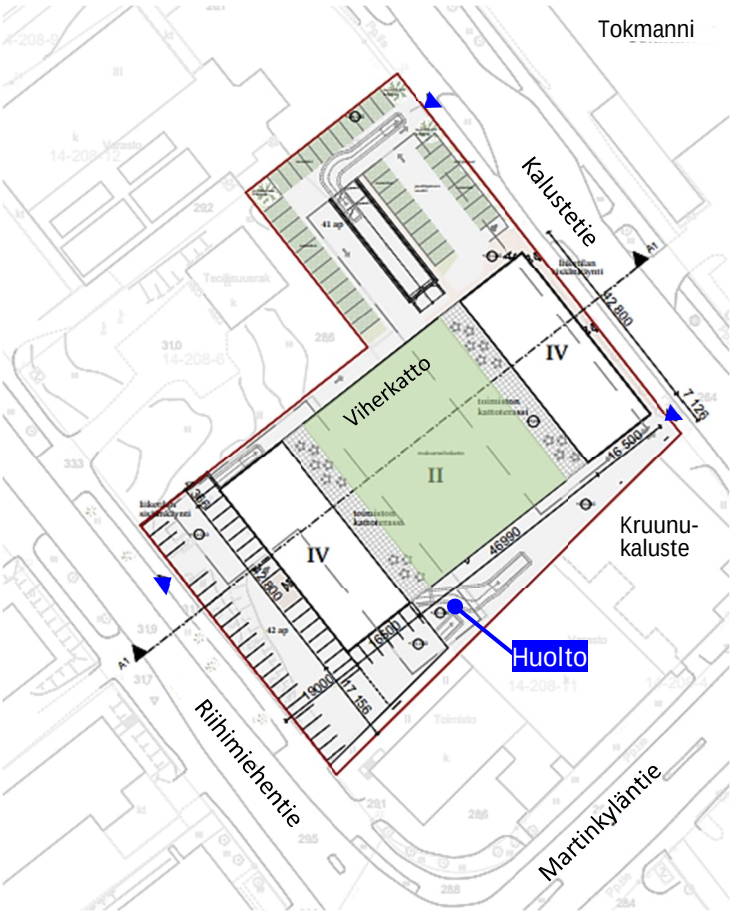
Tontilla sovelletaan Varisto–Petikon tilaa vaativan kaupan ja toimistojen pysäköintinormia 1 ap / 50 k-m2. Siten tontille varataan 189 autopaikkaa, jotka sijoittuvat osin pihalle ja osin kellariin. Tontilta on liittymät sekä Kalustetielle että Riihimiehenkujalle. Huolto tulee Kalustetieltä. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

- Kaavaan on tehty ilmastoselvitys ja laskettu hiilijalanjälki.
- Kauppa- ja palvelutonttien vihertehokkuustavoite 0,7 täyttyy.
- Ääneneristävyysvaatimus lentomelua vastaan kattaa tie- ja katumelun vaatimuksen.



Massoittelu Riihimiehentien suunnasta. Lundén Architecture Company 22.1.2026



Asemapiirros. Lundén Architecture Company 6.2.2026

Kerrosalalaskelma

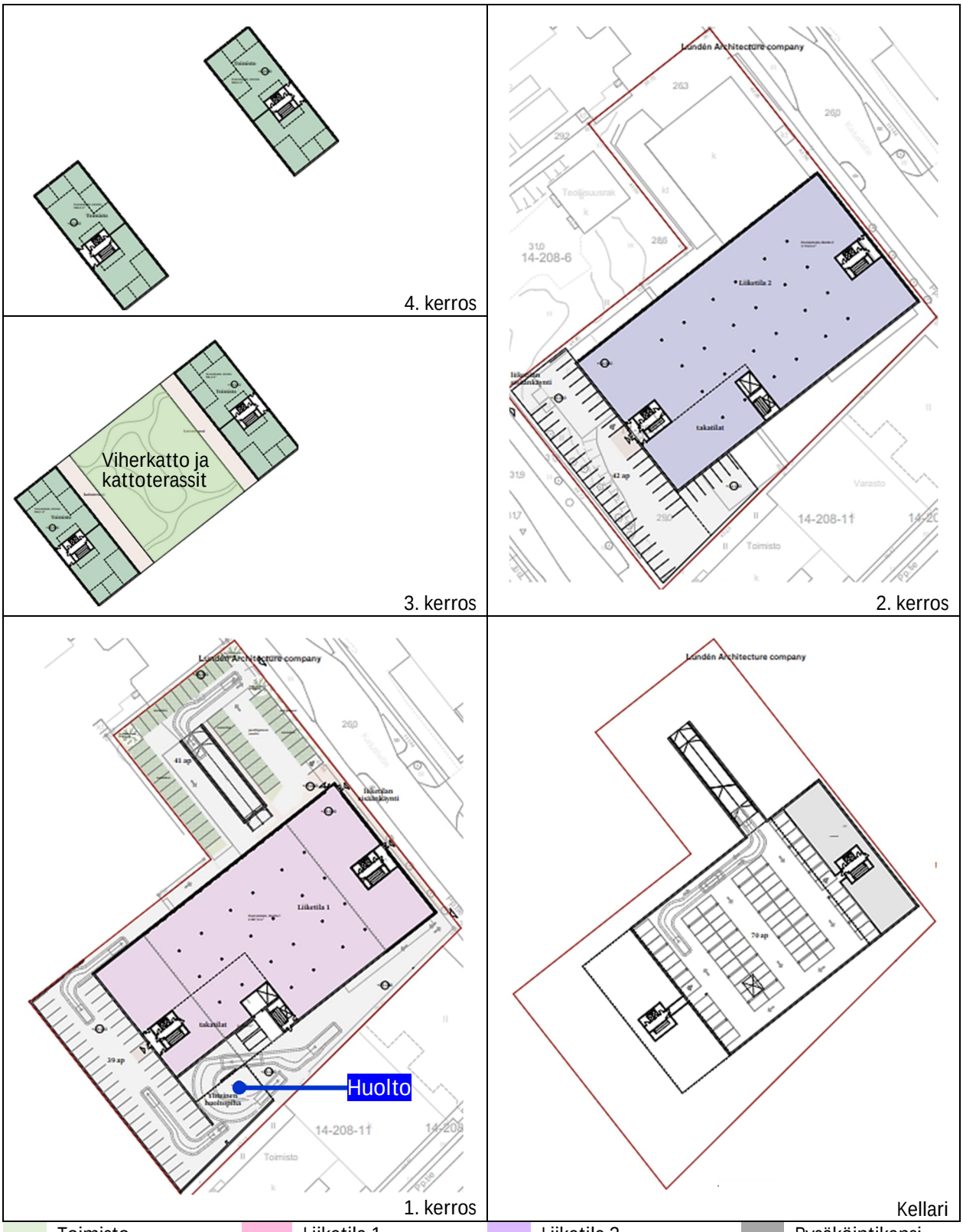
Kerros	Käyttö	Kerrosala k-m2
4	Toimisto	2 x 707
3	Toimisto	2 x 707
2	Liiketila 2	3 424
1	Liiketila 1	3 192
0 Kellari	Pysäköinti	0
Yhteensä		9 444
Siitä vähittäiskaupan suuryksikkö*		6 616
Autopaikat	1/50 k-m2	189 ap

Rakennusoikeus	k-m2
Vähittäiskaupan suuryksikkö*	6 650
Toimi- ja toimistotilat**	2 850
Yhteensä	9 500
Liiketilan määrä lisääntyy	4 731
Koko rakennusoikeus lisääntyy	1 864
Tonttitehokkuus	e=1,24

*) Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa. Hanke voi sisältää liikuntatiloja ja 500 k-m2 päivittäistavarakauppaa.
**) Enintään 3 000 k-m2 rakennusoikeudesta.

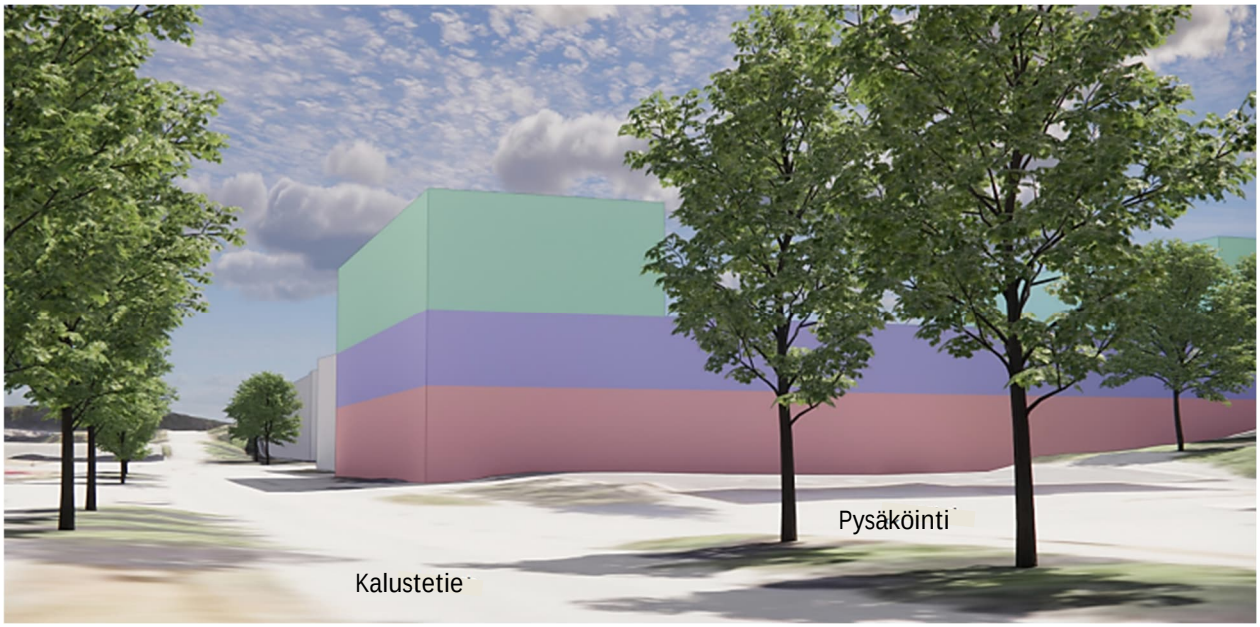
Vähittäiskaupan suuryksikkö mahtuu maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoitukseen.

Päivittäistavarakauppa 500 k-m2 on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

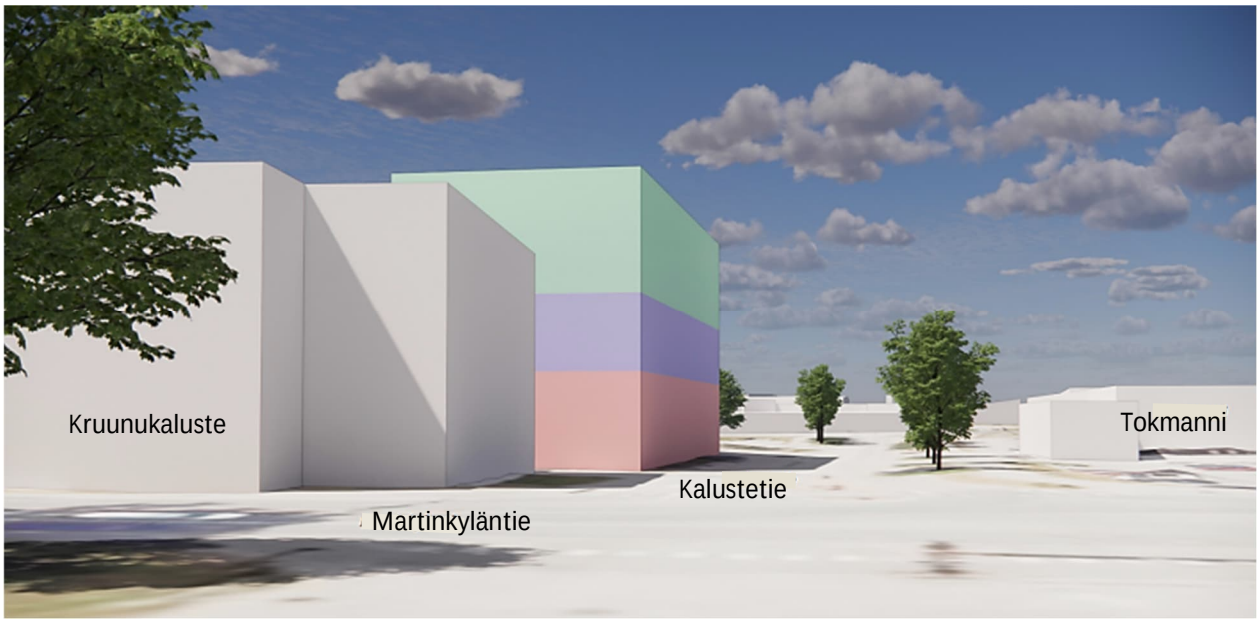


Toimisto. Liiketila 1. Liiketila 2. Pysäköintikansi.

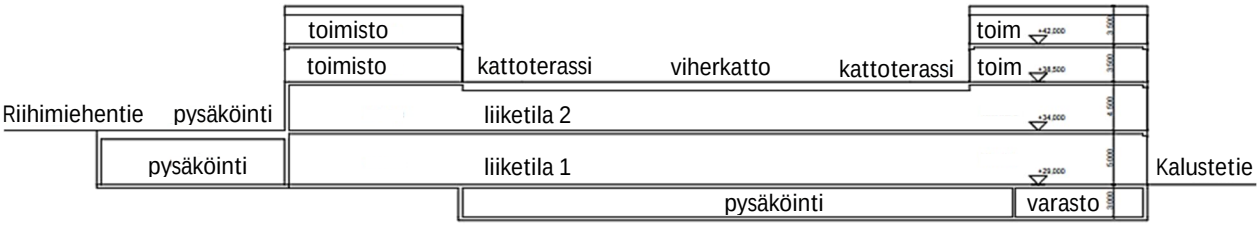
Alustavia pohjakaavioita. Lundén Architecture Company 22.1.2026



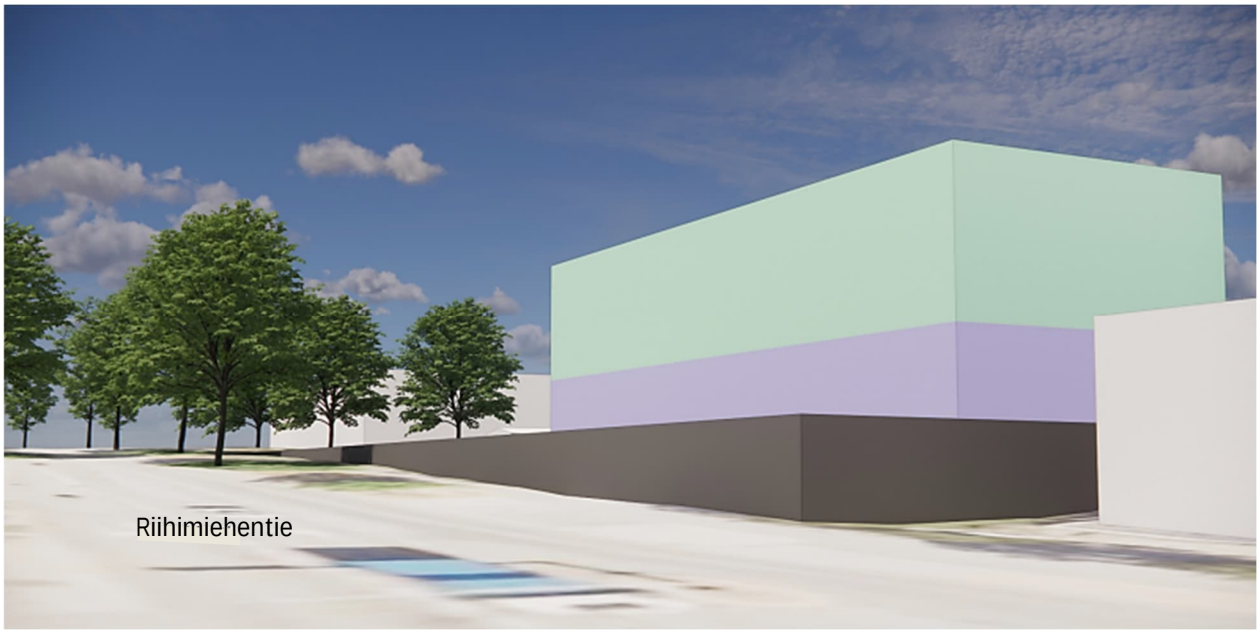
Näkymä Kalustetieltä Kehä III:n suunnasta. Lundén Architecture Company 22.1.2026



Näkymä Martinkyläntieltä Kalustetielle. Lundén Architecture Company 22.1.2026



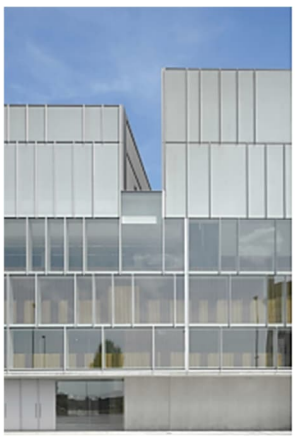
Leikkaus Riihimiehentie – Kalustetie. Lundén Architecture Company 22.1.2026

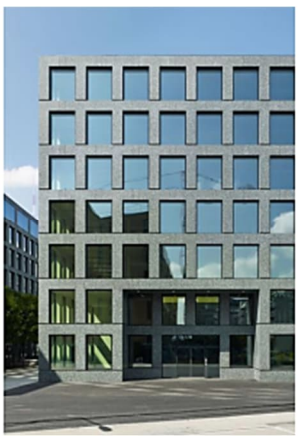


Näkymä Riihimiehentieltä etelästä. Lundén Architecture Company 22.1.2026



Näkymä Riihimiehentieltä pohjoisesta. Lundén Architecture Company 22.1.2026



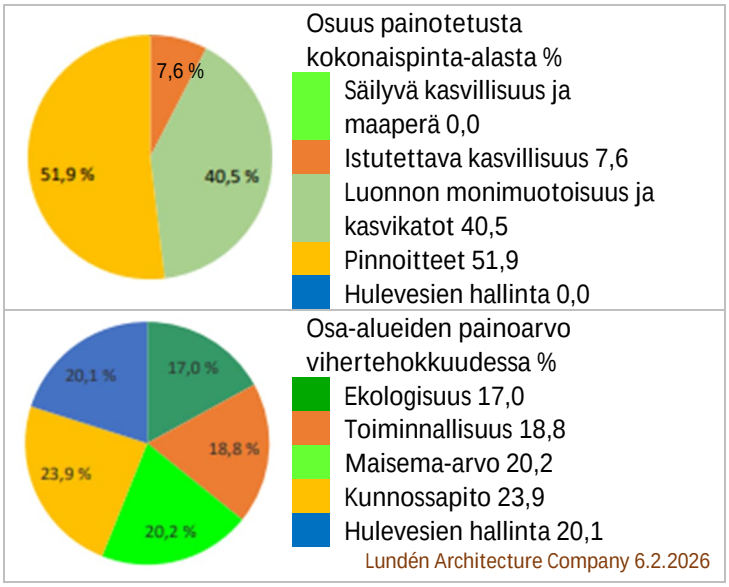



Julkisivuesimerkkejä. Lundén Architecture Company 22.1.2026

Vihertehokkuus

Vihertehokkuuden avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita sekä lievennetään kaupunkien lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuus tarkoittaa vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää tontilla tai korttelissa. Kauppa- ja liikerakentamisen vihertehokkuusvaatimus on 0,7.

Tontin vihertehokkuus	0,8
Tavoitetaso	0,7
Vihertehokkuustavoite täyttyy.	
Tontin hulevesimäärä m3	34,0
Valumakerroin C	0,7
Viivytystilavuustarve m3	34,0
Mahdollisuus viivyttämiseen tontin ulkopuolella	ei
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m3	34,0
Jää viivyttämättä m3	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	24 %
Hulevesien viivytys onnistuu.	



Hulevedet

Vantaalla hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevedet imeytetään ja viivytetään tontilla ja ohjataan hulevesiviemäriin ja edelleen Pitkäjärveen.

4.3 ALUEVARAUKSET

KM, Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön

Muodostuvan tontin pinta-ala on 7 636 m2. Tontille annetaan 9 500 k-m2 rakennusoikeus, josta vähittäiskaupan suuryksikkö enintään 6 650 k-m2, siitä päivittäistavarakauppaa nykyinen 500 k-m2, sekä toimi-, toimisto- ja tuotantotiloja noin 2 850 k-m2. Lisäksi sallitaan liikunta- ja varastotiloja. Tonttitehokkuus on e = 1,24. Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV).
→ Taulukossa sivuilla 25–26 HANKE 1

Autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap / 50 k-m2, mikä tuottaa 189 autopaikkaa. Osa pysäköinnistä sijoittuu kellariin.

■ *Muutokset voimassa olevan asemakaavan kaavamääräyksiin*
Huoltoasunnot salliva kaavamääräys poistetaan melutilanteen vuoksi. Kaavamääräys puiden istuttamisesta korvataan vihertehokkuusmääräyksellä. Kaavamääräys rakentamisen pinta-alan enimmäismäärästä (60 %) poistetaan maankäytön tehostuessa. Merkintä tontin rajan osasta, johon rakennettavaan rajaseinään saa tehdä ikkunoita, poistetaan tarpeettomana. Tontilta poistuu mahdollisuus ulkovarastointiin, koska kauppa-alueilla varastot tulee pitää sisätiloissa eikä ulkovarastoinnille jää tontille tilaa.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen tontit on rakennettu. Tonteilla ei ole erityisiä luontoarvoja, joten kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi luontoarvoihin. Katuja reunustavat on koivurivit poistuvat, mutta kaavassa määrätään liikerakentamisen vihertehokkuus 0,7 ja hulevesien hallinta. Tontille tulee viherkatto.

Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan ja näkymiin

Varisto–Petikon yritysalueella suurin kerrosluku on yleisesti kolme. Hanke sijaitsee keskeisessä korttelissa, sen keskitonteilla, joilla suurin sallittu kerrosluku olisi neljä. Tämä korostaa keskeistä korttelia eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen maisemaan, kaupunkikuvaan ja näkymiin.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Hanke sijoittuu rakennetuille tonteille joukkoliikenteen ja muun kaupan ja palveluiden pariin. Siten hanke on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen.

Nykyiset rakennukset puretaan. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä selvitetään purkamistyön järjestäminen, edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä ja käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttäminen (RakL 56 §).

Julkisivuista annetaan kaavamääräyksiä. Julkisivut käsitellään kaupunkikuvaneuvottelukunnassa ja ratkaistaan rakentamisluvassa.

Yritysvaikutusten arviointi

Hanke edistää elinkeinoelämää ja työllisyyttä ja täydentää Variston tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Uudisrakennushanke mahdollistaa nykyaikaiset liike- ja toimitilat ja riittävät pysäköintipaikat.

Hämeenkylä–Varisto–Petikon kaupan alueen kehitysnäkymät

■ Yleiskaavan mukaan alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen 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.

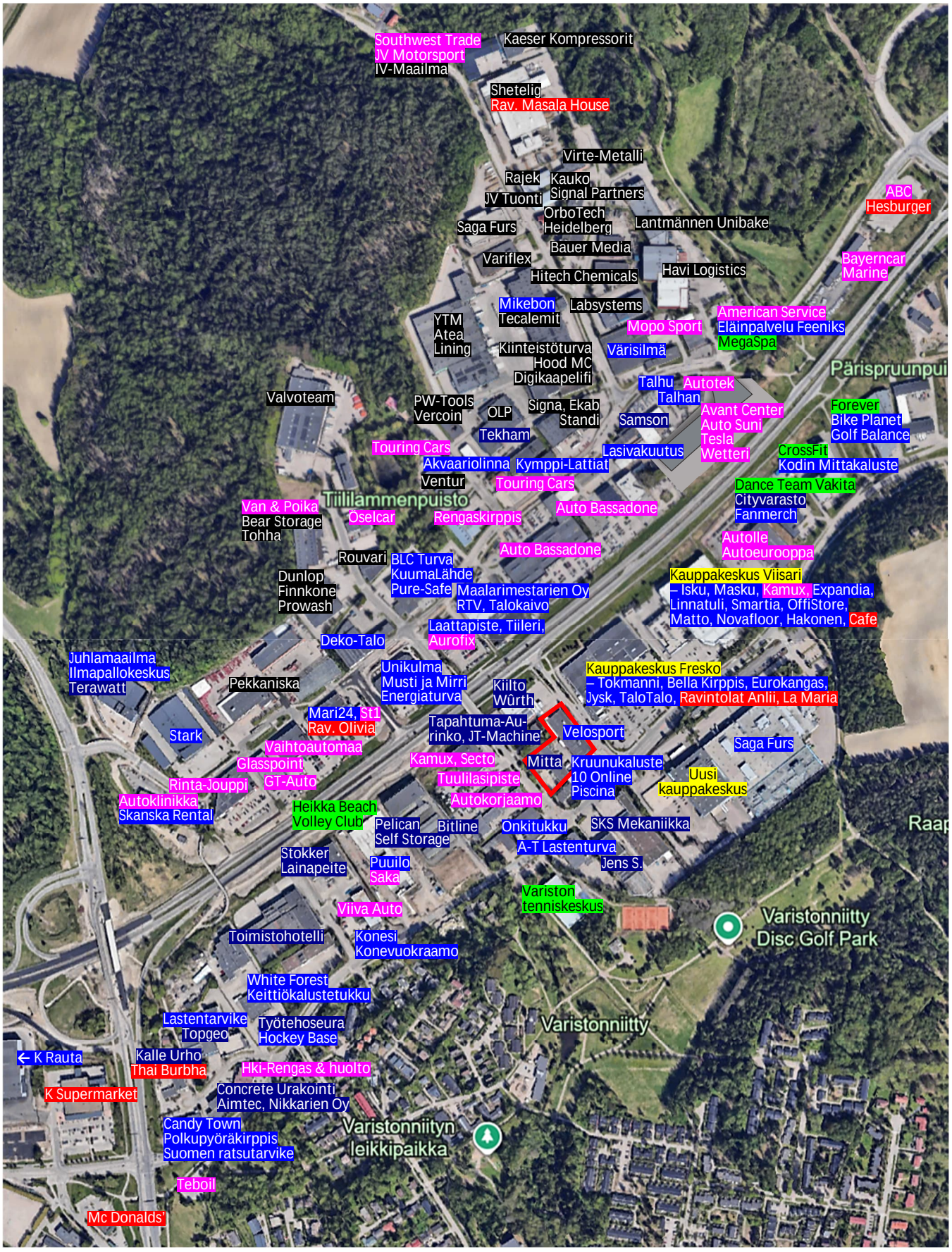
■ Aluetta lähimmät keskustat ovat Martinlaakso ja Myyrmäki. Martinlaakso on luonteeltaan paikalliskeskus, joka painottuu päivittäistavarakauppaan ja palveluihin. Myyrmäki on hypermarket- ja erikoiskaupan keskus. Päällekkäisyyksiä toimialatarjonnassa on kaupan alueen kanssa vähäisesti.

■ 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.

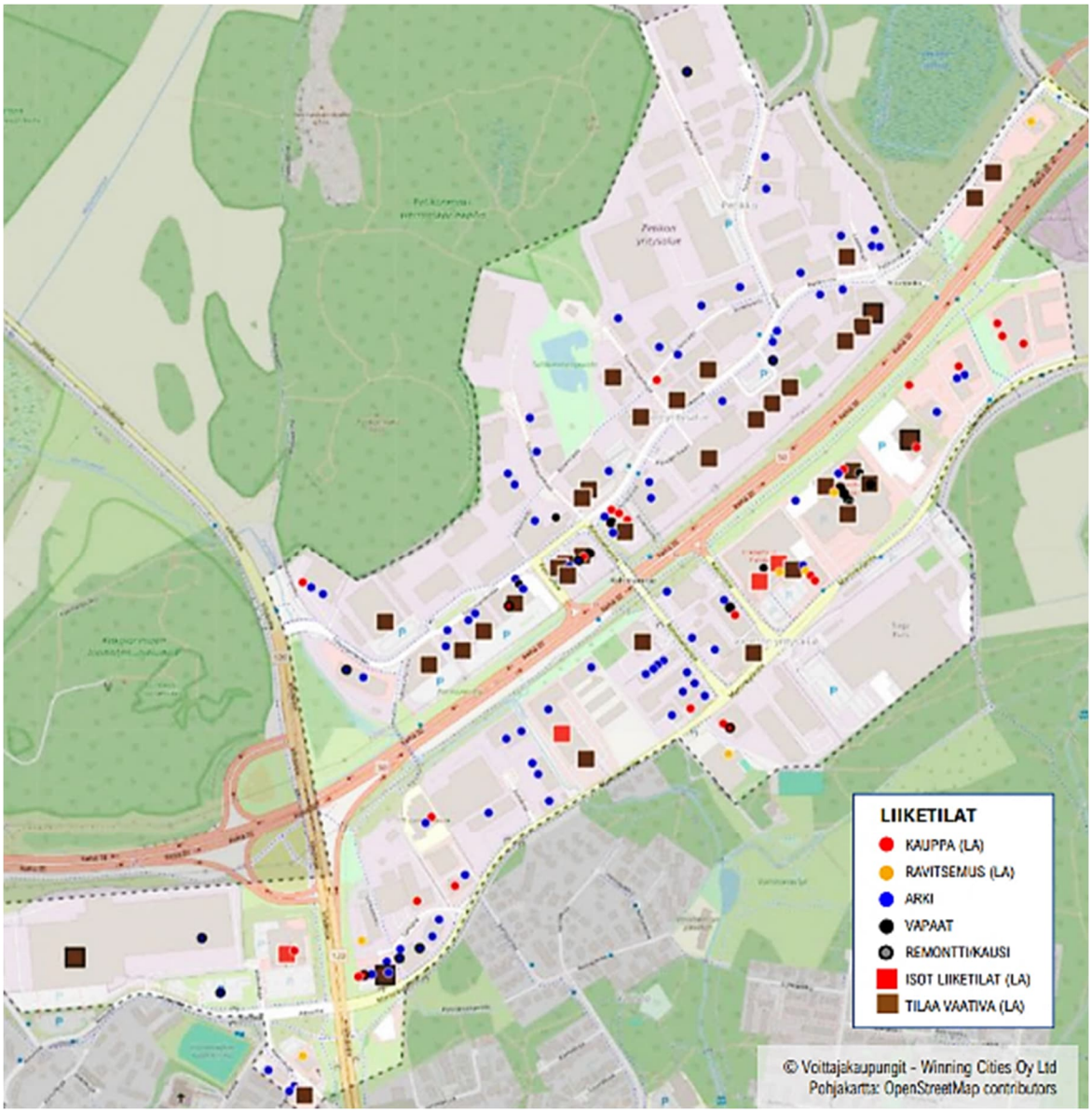
■ Alueelle voi sijoittaa vähäisesti myös alueella jo tällä hetkellä olevaa ja kaupan alueelle soveltuvaa erikoiskauppaa, kuten lastentarvike-, eläintarvike- ja harrastekauppaa.

■ Alueelle ei suositella sijoitettavaksi keskustahakuista erikoiskauppaa.
(Wsp 2.3.2026: 70)



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

Hämeenkylä–Varisto–Petikon merkittävimmät yritykset tonteittain. TKa 19.6.2026
Tiedot on koottu avoimista lähteistä.



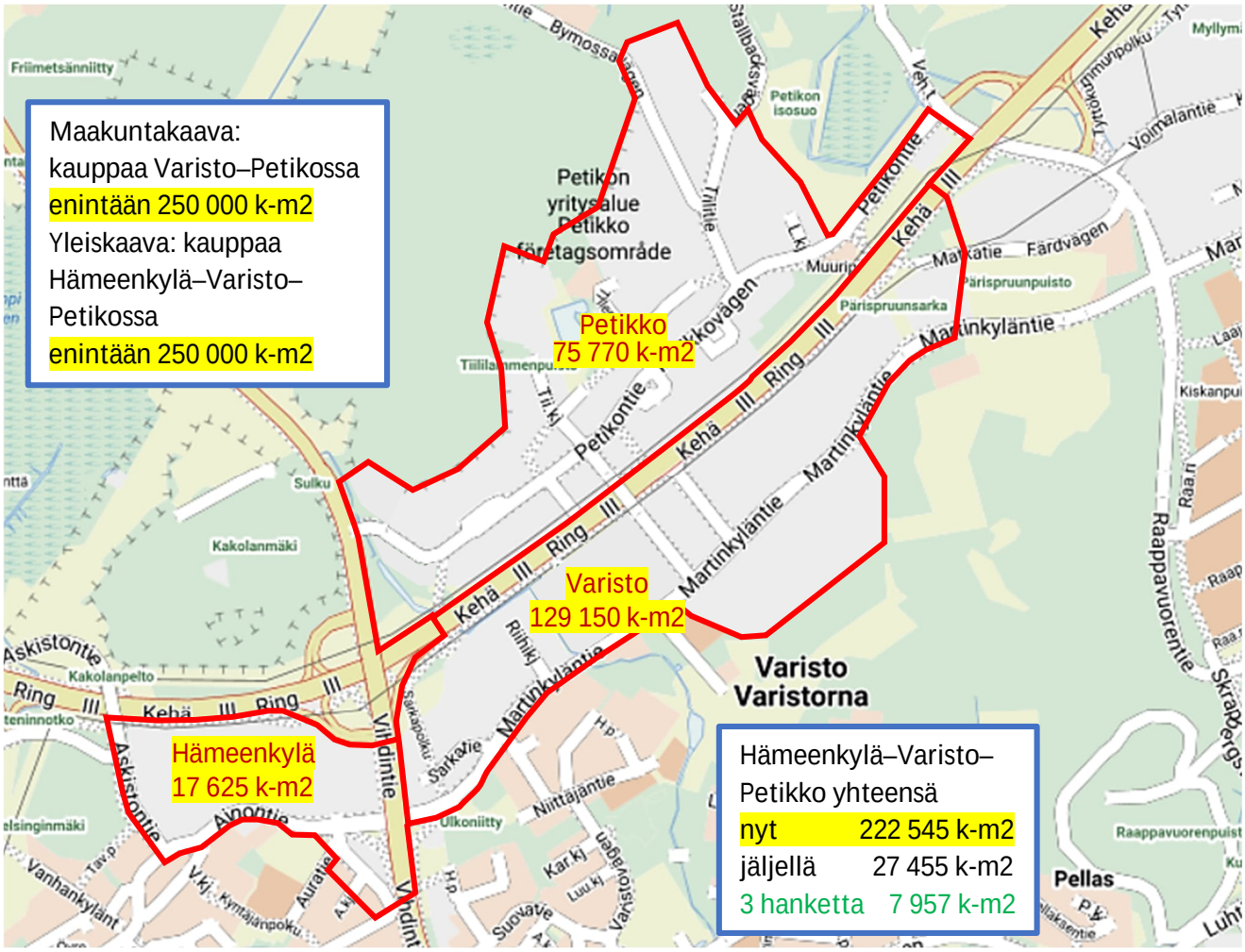
Hämeenkylä–Varisto–Petikon liiketilat. Voittajakaupungit – Winning Cities Oy Ltd 15.10.2026

Hämeenkylä–Varisto–Petikon liiketilojen ja elinvoiman muutokset 2023–2026

■ Lauantaisin palvelevat kaupat ja muut palvelut ovat lisääntyneet (+8 kpl), kasvu on tullut tilaa vaativien liiketilojen määrään. Ravitsemusliikkeiden lukumäärä on sama (7 kpl).
■ Arkisin palvelevat liiketilat ovat lisääntyneet selkeästi (+ 25 kpl).
■ Vapaiden liiketilojen määrä on kasvanut (+6 kpl). Vapaita on nyt 12 kpl (7 %). Toimiva markkina yritysten sijoittumiselle edellyttää 5–10 % vapaita toimitiloja.

Toiminta liiketiloissa	2017	2020	2023	2026
Kaupat ja muut palvelut	22	28	28	27
Isot liiketilat yhteensä	38	39	33	42
Ravitsemusliikkeet	9	8	7	7
Lauantaisin palvelevat	69	75	68	76
Arkisin palvelevat	35	46	58	83
Palvelevat liiketilat yhteensä	104	121	126	159
Vapaat liiketilat	5	11	6	12
Remontissa / kausiluonteiset liiketilat	1	0	4	0
Liiketilat yhteensä	110	132	136	171

Voittajakaupungit – Winning Cities Oy Ltd 15.10.2026



Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitettu liiketilan määrä. TKa 18.6.2026

Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitettu ja haettu liiketilojen rakennusoikeus

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	klt1624			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	ktl40%	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%	Liiketilaa 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	klt40%			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	klt40% km2166			2 166
Petikko	26114/20	KM	002030	3.3.2014	T	12 125	klt45% km5456			5 456
Petikko	26114/21	KM	002030	3.3.2014	T	2 516	klt50%			1 258
Petikko	26114/22	KM	002030	3.3.2014	T	2 191	klt50%			1 096
Petikko	26114/23	KM	002030	3.3.2014	T	2 191	klt50%			1 096
Petikko	26114/24	KM	002442	16.11.2020	T	2 450	klt50%			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	klt40%		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	klt40%		1150	322
Petikko	26119/15	TY	001550	27.9.2004	T	e=0,70	klt45%		9015	2 840
Petikko	26119/18	TY	001550	27.9.2004	T	e=0,70	klt45%		15896	5 007
Petikko	26119/13	TY	001881	30.10.2006	T	e=0,70	klt45%		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	klt45%			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	klt 1686	Hankkeen 3 liiketilojen lisätarve		◆ +500
							Maakuntakaavan mitoituksesta jää jäljelle			37 123
							Yleiskaavan mitoituksesta jää jäljelle			19 498

Vähittäiskaupan suuryksikkö on nykylain mukaan yli 4 000 k-m2 (AKL 71 a §).
Vähittäiskaupan suuryksikön mahdollistavat kohteet on osoitettu oranssilla.

■ Kaavamuutos hyväksytty nähtäville, Kh 5.10.2026.

◆ Poikkeamispäätös myönnetty 26.6.2026.

Vähittäiskaupan suuryksikön kaupalliset vaikutukset

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

Kaavamuutos sallii enintään 6 650 k-m2 kokoisen vähittäiskaupan suuryksikön, joka saa olla vain paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka ei kilpaile keskustan kanssa. Nykykaavan sallima peni päivittäistavarakauppa palvelisi vain lähialuetta. Liiketilan rakennusoikeus kasvaa 4 731 k-m2. Hanke voi sisältää myös toimi-, toimisto-, tuotanto- ja liikuntatiloja.

Korttelin keskeinen sijainti kaupan alueella ja hyvä saavutettavuus Kehä III:lle ja ympäristöön synnyttävät tilaa vaativalle erikoiskaupalle huomattavan kaupallisen potentiaalin. Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan kaupan mitoituksen mukainen. Varisto–Petikko on maakunta- ja yleiskaavoissa kaupan aluetta, jonka enimmäismitoitus vähittäiskaupalle on 250 000 k-m2.

Vantaan asemakaavoitus on laskenut Hämeenkylä–Varisto–Petikon asemakaavoitetun liiketilan määrän. Alue muodostuu Hämeenkylän 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 25–26.

Hämeenkylä–Varisto–Petikkoon on asemakaavoitettu liiketilaa 225 437 k-m2, siitä kaupan ja liikerakennusten 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 mitoituksesta 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.

Korkein hallinto-oikeus on kuitenkin katsonut, että liiketiloihin liittyvät varasto-, toimisto- ja sosiaalitilat tulee laskea liiketilan rakennusoikeuteen. (KHO 2020:83 / 6.7.2020)

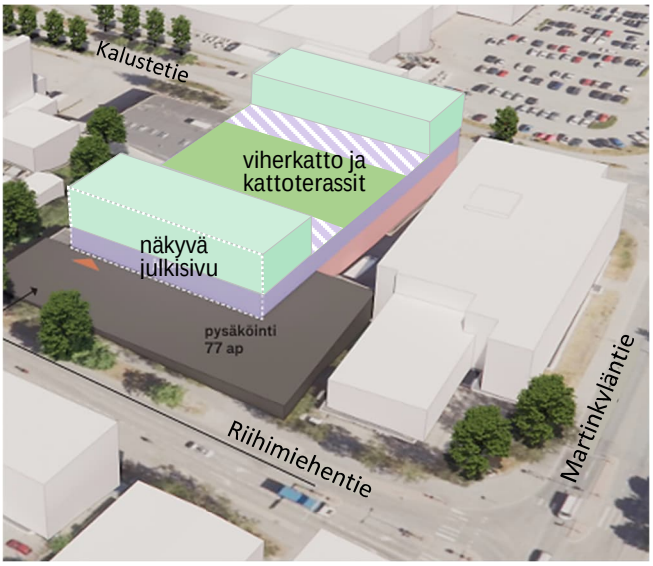
Kaavamuutoksen uusi paljon tilaa vaativan erikoistavaran vähittäiskaupan suuryksikön 6 650 k-m2 rakennusoikeus on 2,1 % Varisto–Petikon kaiken liiketilan rakennusoikeudesta. Kahden kaavamuutoksen (002659, 002660) jälkeen jää maakuntakaavan kaupan enimmäismitoituksesta Varisto–Petikkoon jäljelle vielä 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.

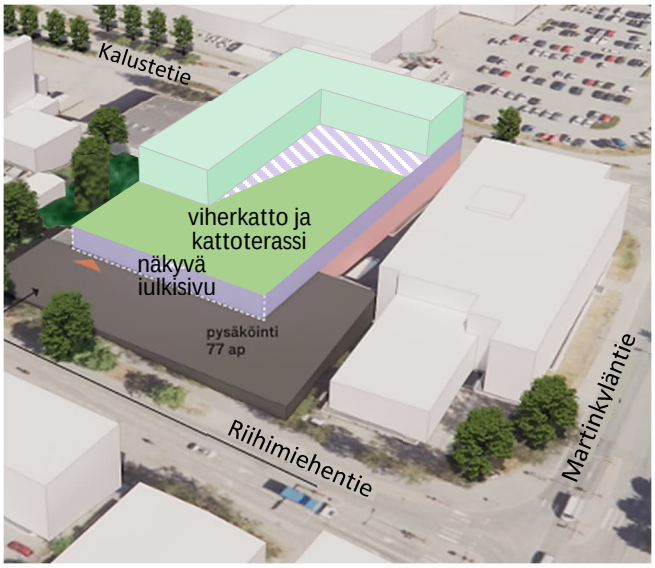
Kaavamuutos on myös alueidenkäyttölain sijainnin ohjauksen mukainen. Alueidenkäyttölakia ollaan uudistamassa niin, että maakuntakaavan yksityiskohtaisuus vähenisi ja vähittäiskaupan suuryksiköiden sääntely kevenisi, mikä edistäisi kilpailua.

Kaavamuutos tiivistää nykyistä kaupan rakennetta ja vahvistaa paljon tilaa vaativaan kauppaan profiloitunutta aluetta, sillä Varisto–Petikossa on muutakin tilaa vaativaa kauppaa ja muitakin liikuntatiloja. Toimisto- ja tuotantotilat monipuolistavat kaupan aluetta ja ovat yritysalueella tarpeen. Vanhan rakennuskannan uudistuminen lisää alueen kiinnostusta ja vetovoimaa.

Hankkeen sijainti on vahva. Naapurissa sijaitsee kauppakeskus Fresko, sen itäpuolella kauppakeskus Viisari ja Martinkylän eteläpuolelle avataan uusi kauppakeskus. Kaavahanke sijoittuu näiden läheisyyteen ja vahvistaa Variston kaupallista keskustaa. Vanhan rakennuskannan uudistuminen lisää alueen kiinnostusta ja vetovoimaa. Hanketontilla on ollut pulaa pysäköintipaikosta, jolloin pysäköintiä on ollut naapuritontilla. Kaavahankkeen myötä tontti saa omat pysäköintipaikkansa.

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.





Asemakaava sallii toimisto- ja tuotantotilojen rakentamisen myös yhtenäisesti yhteisiin tiloihin, jolloin kattoterassi ja viherkatto avautuvat etelään. TKa 7.4.2026

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 kestävillä liikkumisen tavoilla.

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 asemakaavamuutoksen 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 Kalustetien tontille elintarvikemyymälähuoneiston 500 k-m2. Tontti sijaitsee yritysalueen keskeisessä korttelissa, lähellä kauppakeskuksia. Varistossa on ollut naapuritontilla Alepa, joka on lopettanut. Varistossa voisi toimia päivittäistavarakauppa muun kaupan yhteydessä, mikä monipuolistaisi kaupan alueen toimintaa. Siten kaavavarausta ei ole syytä poistaa.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen haasteeseen lisäämällä palvelutarjontaa ja työpaikkoja lähellä kasvavia asuntoalueita, muita yrityksiä ja joukkoliikennettä.

Resurssiviisaus

■ *Luonto:* Tontti on kokonaan rakennettu. Katuja reunustavat koivurivit poistuvat, mutta tontille asetetaan liike- ja palvelurakentamisen vihertehokkuusvaatimus 0,7.

■ *Maankäyttö:* Kaavamuutos tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta yleiskaavan mukaisesti kaupan palvelujen alueella, Variston keskeisessä korttelissa. Uusi rakentaminen liittyy nykyisiin katuihin ja valmiiseen kunnallistekniikkaan.

■ *Rakentamislain* (2025) mukaan uudet rakennukset tehdään 1. pitkäikäisiksi, 2. monikäyttöisiksi ja muunneltaviksi, 3. helposti huollettaviksi ja korjattaviksi, 4. siten, että rakennusosat ja -materiaalit voidaan käyttää uudelleen tai kierrättää, ja 5. siten, että hyödynnetään mahdollisimman paljon kierrätettyjä materiaaleja. Rakennuksen kunnosta pidetään huolta asianmukaisilla ja oikea-aikaisilla korjaus- ja huoltotoimilla. Lain säädöksiä ei toisteta asemakaavassa.

■ *Energiatehokkuus:* Uusi rakennus on rakennettava lähes nollaenergiarakennukseksi (RakL 37 §), jolloin rakennus on erittäin energiatehokas ja sen tarvitsema erittäin vähäinen energiankulutus katetaan laajasti uusiutuvalla energialla.

■ *Vähähiilisyys:* Uusi rakennus on rakennettava vähähiiliseksi. Hiilijalanjälki, hiilikädenjälki, energiatehokkuus ja materiaaliseloste esitetään rakennusluvan yhteydessä. (RakL 37, 38, 39 §)

■ *Hiilineutraali energia:* Rakennuksen lämmitys ja sähkön käyttö aiheuttaa elinkaaren suurimman hiilijalanjäljen. Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen kiertotalousyhtiö 2030. Tontilla voidaan hyödyntää kaukolämpöä, maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

■ *Vihertehokkuus* luo viihtyisää elinympäristöä ja toteuttaa kestävän kehityksen suunnitteluperiaatteita sekä lisää vihreän ja läpäisevän pinnan määrää tontilla. Liike- ja palvelutonttien vihertehokkuusvaatimus 0,7 toteutuu.

■ *Hulevedet* imeytetään ja viivytetään rakennusjärjestyksen ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

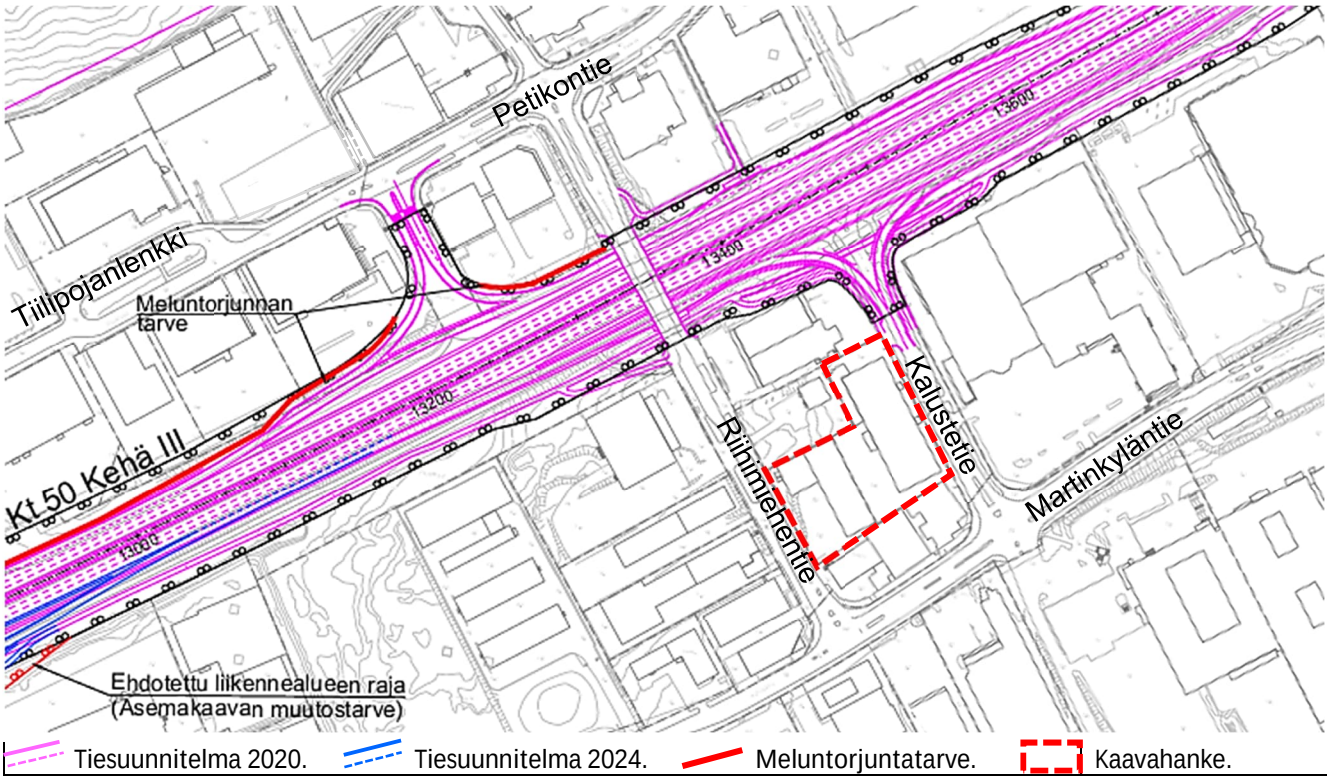
■ *Maamassojen hyödyntäminen:* Syntyvät maamassat voidaan hyödyntää uusiomateriaaleina erilaisissa maarakennuskohteissa. Jos maamassa ei sovi sellaisenaan hyötykäyttöön, se voidaan puhdistaa, seuloa, lajitella tai stabiloida.

■ *Rakennusten purkaminen:* Rakentamisluvan hakijan on selvitettävä purkamistyön järjestäminen ja edellytykset huolehtia syntyvän rakennusjätteen käsittelystä sekä käyttökelpoisten rakennusosien uudelleen käyttämisestä. (RakL 56 §)

■ *Elinkaari:* Uusi rakennus on rakennettava elinkaariominaisuuksiltaan ekologiseksi ja pitkäikäiseksi, muunneltavaksi, huollettavaksi, korjattavaksi sekä osat purettaviksi ja uudelleenkäytettäviksi. Rakennukselle laaditaan materiaaliseloste sekä käyttö- ja huolto-ohje (RakL 39, 139 §).

Kehä III:n tiesuunnitelma

Kantatien 50 (Kehä III) tiesuunnitelmassa Vanhakartano–Vantaankoski tie on esitetty parannettavaksi 3+3-kaistaiseksi. Tiesuunnitelmassa on säilytetty nykyiset liittymäpaikat, jotka ovat Variston kaupallisen keskustan kohdalla. Asemakaava on muutettu vastaamaan tiesuunnitelmaa. Kalustetien tonteille on esitetty nykyinen tonttiliittymä.



Kehä III:n parantaminen, 3+3 kaistaa ja ramppien loiventaminen. Sitowise 2024

Liikennevaikutukset

Liiketilan määrä Varisto-Petikossa kasvaa hankkeen myötä vain 2,3 %, minkä vaikutus Kehä III:n ja katuverkon liikennemääriin ja sujuvuuteen on pieni. Samalla teollisuuden liikennetuotos poistuu. Tontille tulee 189 autopaikkaa. Tilaa vaativan kaupan pysäköintinormi on 1 ap / 50 k-m2.

Liiketilojen (6 616 k-m2) liikenne riippuu suuresti toimialasta ja tästä 40 % on nykyistä liikennettä. Esimerkiksi suuren huonekalu- ja sisustusliikkeen liikennetuotos pääkaupunkiseudulla kehätien varrella on 24 käyntiä/100 k-m2/vrk eli tässä tapauksessa 518 käyntiä/vrk. Erikoistavaran ostosmatkoilla henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste on 1,74 henkilöä/ajoneuvo. (YM 2008: 53)

Toimistoissa (2 828 k-m2) olisi noin 3,0 kävijää/100 k-m2/vrk eli 85 ajon/vrk. (YM 2008: 37–38)

Kuntosaleissa on 8–30 kävijää/100 k-m2/vrk, näistä 51 % tulee henkilöautoilla, joissa on keskimäärin 1,87 henkilöä. Siten liikennetuotos olisi 8–30 ajon/vrk ja liikennemäärä 107–401 ajon /vrk. Keskustasijainneilla kävijämäärä on isompi kuin Varistossa. (YM 2008: 59, 61, 63)

Kuntosali 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. Liikuntatilan liikenne kuormittaa lähinnä kaupungin katuverkkoa ja osin Vihdintietä, mutta ei juuri Kehä III:a. Siten hankkeen vaikutus Kehä III:n toimivuuteen on vähäinen.

Kehä III:n liikenne-ennuste on 72 500 ajon/vrk vuonna 2040 (Sitowise 2024: 50). Kiinteistön liikennetuotos riippuu tulevista toiminnoista ja olisi arviolta 600 ajon/vrk, mikä jakaantuu Kehä III:lle, Vihdintielle ja Martinkyläntielle. Siten hankkeen vaikutus Kehä III:n liikenteeseen on pieni.

Liikenne on eri toimintojen vuorovaikutuksesta syntynyt tarve, jota kaupunkikehitys määrittää. Kehä III:n tilavaraukset on tehty asemakaavamuutoksessa 002030 (Kv 3.3.2014). /TKa + TVi 2026



Ympäristöhäiriöt

Lentomelutaso Lden 50–55 dB edellyttää liike- ja toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä, mikä täyttää kaavamuutosalueella myös tie- ja katumelun (2021, 2024) ääneneristävyysvaatimuksen.

← Tiemelutasot Laeq päivällä 07–22, kun melueste Petikon puolelle on toteutettu.

45–50 dB
50–55
55–60
60–65 dB
65–70
50–75
yli 75 dB
Nykyinen melueste.
Meluntorjuntatarve.
Luonnonsuojelualue.

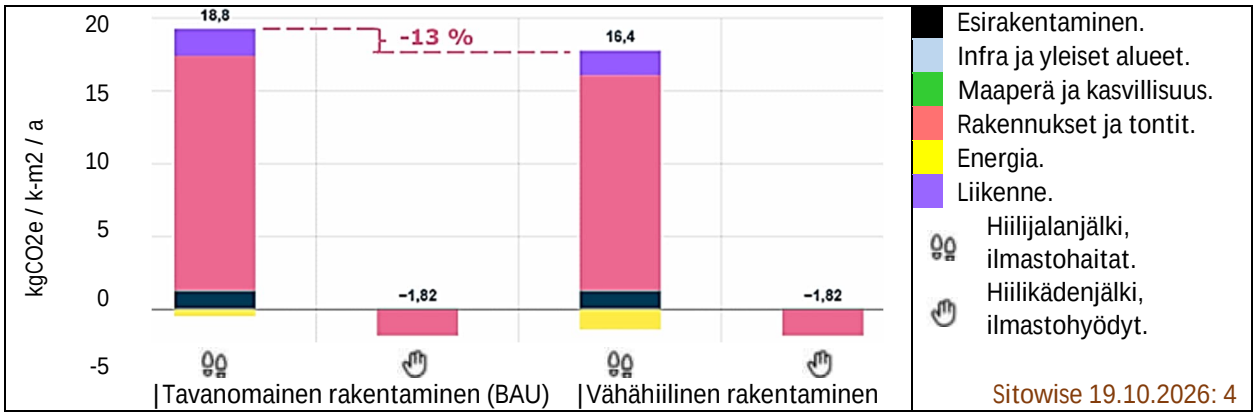
Sitowise 27.2.2024

Ilmastovaikutukset

Suunnitelman hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 18,8 kg CO2e /k-m2/vuosi ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) 1,8 kg CO2e/k-m2/vuosi. Koko elinkaaren hiilijalanjälki on noin 8 900 tonnia CO2e ja hiilikädenjälki noin 866 tonnia CO2e. (Sitowise 19.10.2026: 4, 14)

Ilmaston näkökulmasta rakennusten peruskorjaus ja uudelleenkäyttö olisi aina ensisijaista, jotta uudisrakentamisen päästöjä saadaan hillittyä. Toisaalta purkava täydennysrakentaminen parantaa rakennusten energiatehokkuutta ja vähentää energiankulutuksen päästöjä. (Sitowise 19.10.2026: 4)

Ilmastovaikutuksia hillitsee rakentamisen sijoittuminen yhdyskuntarakennetta tiivistävästi valmiin infran, joukkoliikenteen sekä kävely- ja pyöräilyverkon yhteyteen. Tonteilla ei ole merkittävää



kasvillisuutta, jonka hiilinielut menetettäisiin. Laaja viherkatto edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista, mutta sillä ei ole merkittävää vaikutusta hiilen sidontaan. (Sitowise 19.10.2026: 4, 27)

Vähähiilisessä vaihtoehdossa hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää 13 %. Vaikuttavimpia keinoja olisivat vähähiilisen betonin ja rakennusmateriaalien käyttö, uusiutuvan energian tuotanto ja energiatehokas rakentaminen. (Sitowise 19.10.2026: 4)

Esirakentaminen muodostaa 8,6 % rakentamisvaiheen ilmastovaikutuksista eli 1,2 kg CO2e/k-m2 /vuosi. Esirakentamisen päästöistä 58 % aiheutuu rakennusten purkamisesta ja purkujätteen käsittelystä, 42 % maa-ainesten kuljetuksista. (Sitowise 19.10.2026: 19)

Rakennusten perustukset ja maanalaiset osat muodostavat 7 % hiilijalanjäljestä ja maanpäälliset osat 85 %. Valtaosa syntyy rakentamisvaiheesta ja rakennusmateriaaleista. (Sitowise 19.10.2026: 21)

Liikenteen osuus elinkaaren aikaisista kokonaispäästöistä on 10 %. (Sitowise 19.10.2026: 25)

Tekninen huolto

Hanke hyödyntää nykyistä kunnallistekniikkaa ja kaukolämpöä tai maalämpöä tai aurinkoenergiaa. Kaavaan merkitään tontille rasite HSY:n johdolle.

4.3 NIMISTÖ

■ *Varisto*, *Varistorna*, on ollut laaja luonnonniitty, sittemmin pelto. Nimi esiintyy kartoissa 1691 waristå Engen, waristo Nijtu, 1824 ja 1851 Waristo Ängen, 1944 Variston, 1933 ja 1958 Varistona (pelto), 1967 Varisto, Varistorna (pelto). – Niitty kuuluu Hämeenkylään, joten nimi on alkuperältään suomenkielinen. Ulpu Lehti (1977) selitti, että lähtökohtana olisi varasto tai varikko, mutta ei selitä äänteenmuutosta varistoksi. Saulo Kepsu (2018) esitti, että pohjalla voisi olla varvikko, mutta paikka on ollut niitty. Mikko Heikkilän (2018) mukaan lähtökohtana voi olla yhtä hyvin varis. Varis-nimiä on pitkin Suomea, myös keskiajalta. Varisto on myös pelto Mietoisissa ja Mynämäellä. Loppuosa -sto kertoo ryhmästä, kuten arkisto, kirjasto, Kivistö ja Kannisto.

■ *Kalustetie*, *Möbelvägen*, 1975 Riihitontuntie, Ritomtevägen, viljankorjuun aihepiiristä. Tänne sijoittui huonekalukauppaa, ensin Asko 1978. Espoossa on Riihitontuntie, Rietomtevägen, jonne vietiin keittiökalusteita. Siksi uusi nimi 2017 alueen huonekalukaupan mukaan.

■ *Riihimiehentie*, *Rikarlsvägen*, 1975, viljankorjuun aihepiiristä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.
Rakennushanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavatyöhön osallistuneet		
Vantaan kaupunki		
Asemakaavoitus	aluearkkitehti	TIMO KALLALUOTO
	asemakaava-arkkitehti	ANNAKAISA HAANPÄÄ
	asemakaava-arkkitehti	ANNA HAKAMÄKI
	asemakaava-arkkitehti	EMMY HEDIN
	asemakaava-arkkitehti	ANDERS HEDMAN
	asemakaava-arkkitehti	AGON SHALA
	asemakaavainsinööri	MIKKO JÄRVI
	kaavasuunnittelija	JUKKA KÖYKKÄ
	kaavatekninen koordinaattori	MARKO HOFFREN
	kaavatekninen koordinaattori	KIMMO KANGAS
	kaavoituskoordinaattori	RITVA-LEENA KUJALA
Asiakaspalvelut ja suunnittelu	liikuntapäällikkö	ANTON AHONEN
Asiakkuuspalvelut	avainasiakaspäällikkö	KATARIINA AHO
Mittaus- ja geopalvelut	suunnitteluinsinööri	ISMO KAARNASAARI
Suunnittelu	liikenteen alueinsinööri	TEEMU VIHERVAARA
	alueinsinööri	VILLE HOTTOLA
	liikenneinsinööri	VILLE TEVAJÄRVI
	liikenneinsinööri	SATU KAUPPILA
	suunnitteluinsinööri	JUUSO SMOLANDER
	suunnitteluinsinööri	MARJA KIVELÄ
	viheraluesuunnittelija	SATU NÄTYNKI
Kiinteistöhallinta ja asuminen	maankäyttöinsinööri	NOORA BUHANIST
	maankäyttöinsinööri	JOUNI KAHILA
Kiinteistöt ja tilat	projektijohtaja	SIRKKU WALLIN
Rakennusvalvonta	lupa-arkkitehti	JOHANNA BRUMMER
Toimitilajohtaminen	hankekehitysarkkitehti	MERJA RYYTTY
Yleiskaavoitus	yleiskaavapäällikkö	JUHA NURMI
	yleiskaavasuunnittelija	JONNA KURITTU
	yleiskaavasuunnittelija	EEVA-MARIA NIEMI
Lupa- ja valvontavirasto LVV	ylitarkastaja	REETTA SUNI
	ylitarkastaja	MIIA KETONEN
Paavo Nurmi Oy	toimitusjohtaja	MIKA NURMI
Lundén Architecture Company*	arkkitehti, asiantuntija	EERO LUNDÈN
	arkkitehti, suunnittelija	TUULI TOIVONEN
Sitowise Oy*	vastaava ilmastoasiantuntija	IIDA-ELINA KIMINKI
	ilmastoasiantuntija	RIIKKA HONKANEN
Ramboll Finland Oy**	projektijohtaja	JARI LAIHONEN
	yksikönpäällikkö	EERO SALMINEN
Wsp**	projektipäällikkö	KATJA KOSKELA
	arkkitehti, suunnittelija	KRISTA PIHLAVA
	liikenneasiantuntija	TIMO KÄRKINEN
	paikkatiedot, kartat	LEILA SOINIO
Voittajakaupungit Oy**	FM	MARTTI WILHELMS

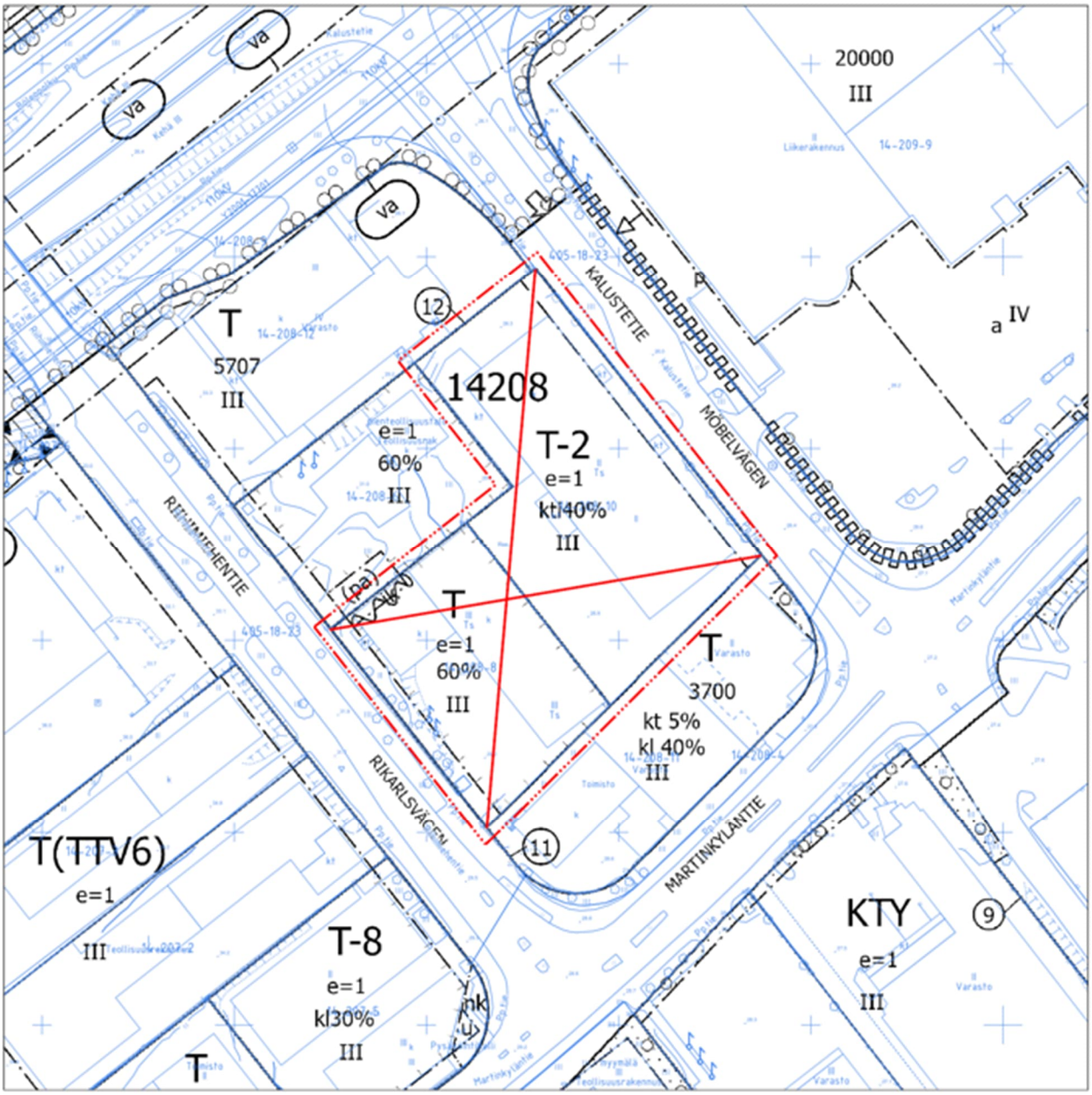
*) Paavo Nurmi Oy:n konsultteja LAC 2025–2026, Sitowise 2026.
**) Vantaan kaupungin konsultteina kaupan selvitykset Ramboll 2022, Wsp 2026, Voittajakaupungit 2026.

VANTAAN KAUPUNKI / Kaupunkirakenne ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus
Vantaa 10.11.2026

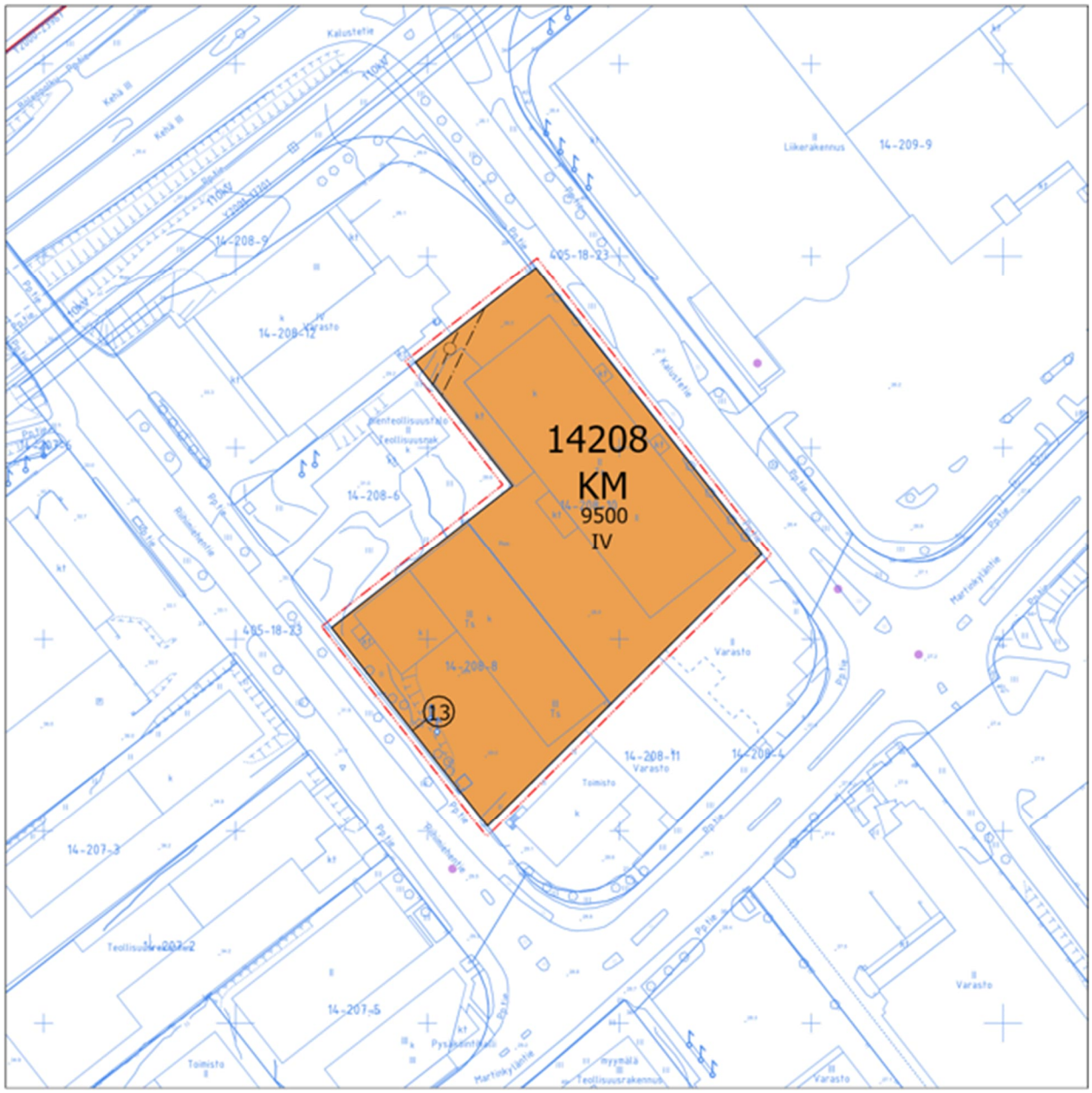
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, p. 050 312 2132

Kumoutuva asemakaava

,



Asemakaavan muutosehdotus



Asemakaavamääräykset

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002659	10.11.2026

Vantaan kaupunki

KALUSTETIE 4-6 ja RIIHIMIEHENTIE 3

Kaupunginosa 14, VARISTO

Vanda stad

MÖBELVÄGEN 4-6 OCH RIKARLSVÄGEN 3

Stadsdel 14, VARISTORNA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 142028.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 14208.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 142028.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 14208.

1:2000

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
KM	**Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.**
	Rakennusoikeus Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön enintään 6 650 k-m2, joka ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jossa myydään paljon tilaa vaativan kaupan tuotteita. Tästä päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 500 k-m2. Alueelle saa sijoittaa toimi-, toimisto-, tuotanto-, liikunta-, kuntosali- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hotellia, hoivatiloja eikä muita asuintiloja.	Byggrätt På området får placeras en stor detaljhandelsenhet om högst 6 650 m2-vy, vilken inte konkurrerar med de affärer som placeras i centrum och vilken säljer varor som kräver mycket utrymme. Denna ska ha dagligvaruhandel högst 500 m2-vy. I området får placeras verksamhets-, kontors-, produktions-, idrotts-, gym- och lagerutrymmen. På området får inte placeras hotell, vårdhem eller andra boendeutrymmen.
	Pysäköintiä saa sijoittaa rakennuksen kellariin, mikä ei mitoita väestönsuojaa.	Parkering får placeras i byggnadens källare som inte mäter skyddsrum.
	Julkisivut Rakennusten tulee edustaa korkeatasoista arkkitehtuuria ja julkisivut tulee tehdä korkeatasoisista materiaaleista.	Fasader Byggnaderna ska representera högkvalitativ arkitektur och fasaderna ska göras av högkvalitativa material.
	Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa laajasti.	Fasader mot gatan ska öppnas brett.
	Asiakkaiden sisäänkäyntejä tulee korostaa. Ääneneristävyys lento-, katu- ja tiemelua vastaan tulee olla liike-, toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB. Rakennusten energiantarve tulee ainakin osittain kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia tai alueellisia.	Kundingångar ska främhävas. Ljudisolering mot flyg-, gatu- och vägbuller ska vara i affärs-, kontors- och andra tysta arbetsutrymmen minst 32 dB. Byggnadernas energibehov ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

	Piha	Gårdsplan
	Liikkeistä ja toimistoista tulee johtaa jalankulkuyhteydet kadun kevyen liikenteen raitille.	Från affärerna och kontor ska ledas fotgångsförbindelserna till gatans stråk för lätt trafik.
	Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotetuilla reunakivillä muista piha-alueista.	Fotgångarområdena ska stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från de andra gårdsområdena.
	Pysäköintialueet on rajattava upotetuilla reunakivillä istutusalueista.	Parkeringsområdena ska gränsas med infällda kantstenar av planteringsområdena.
	Katualueeseen rajoittuville autopaikoille katualuetta vastaan tulee rakentaa vähintään 0,5 metriä korkea kivikorimuuri.	För parkeringsplatser som gränsar till gatuområdet ska en minst 0,5 meter hög stenkorgsmur byggas mot gatuområdet.
	Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7.	Gröneffektivitetet ska vara minst 0,7.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap / 50 k-m2.	Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 50 m2-vy.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa-alueen raja.	**Gräns för delområde.**
13	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
VARIS	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
14	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
14208	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
9500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
IV	**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.**
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	26.8.2026
Kaavan nimi	002659 Kalustetie 4 ja Riihimiehentie 3		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.3.2026
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002659
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7635	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7635

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,7635**	**100,00**	**9500**	**1,24**	**0,0000**	**1865**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7635	100,0	9500	1,24	0,7635	9500
T yhteensä	0,0000	0,0			-0,7635	-7635
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,7635**	**100,00**	**9500**	**1,24**	**0,0000**	**1865**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7635	100,0	9500	1,24	0,7635	9500
KM	0,7635	100,0	9500	1,24	0,7635	9500
T yhteensä	0,0000	0,0			-0,7635	-7635
T	0,0000	0,0			-0,7635	-7635
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						