Vantaa

Asemakaavamuutos 002659 sekä tonttijaon muutos, 14. Varisto / Kalustetie 4-6 ja Riihimiehentie 3 - Ehdotus nähtäville /TeA

VD/1440/10.02.04.00/2026

TeA/SP/TKA

Paavo Nurmi Oy hakee osoitteissa Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3 sijaitseville 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.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 14208, kaupunginosassa 14 Varisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 14208.

Alue sijaitsee osoitteissa Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3.

Hakija
Paavo Nurmi Oy.

Maanomistus
Paavo Nurmi Oy.

Valmistelu
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut hakijan konsulttina Lundén Architecture Company sekä kaupungin konsultteina Wsp ja Voittajakaupungit Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa 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 oleva asemakaava
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. Siten tontit 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.

Asemakaavamuutos
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.

Asemakaavamuutos edistää kaupungin strategisia linjauksia: Hanke lisää liike- ja liikuntatiloja ja työpaikkoja. Kaavamuutos vahvistaa ja uudistaa Hämeenkylä–Varisto–Petikkoa erikoiskaupan keskuksena. Hanke sisältää tilaa vaativaa kauppaa, joka ei kilpaile keskustojen kanssa.

Kaavaselostus sisältää kaupallisten vaikutusten arvioinnin ja ilmastoselvityksen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 11.3.2026.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä. Kaavatilaisuus pidettiin 25.3.2026.

Mielipiteitä saatiin 6 kpl. Kaavahanketta ei vastustettu.

- Uudenmaan elinvoimakeskus huomautti hankkeen vaikutuksista TEN-verkkoon (Kehä III), johon vaikutus on vähäinen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
Kaava tuottaa liike- ja toimitilakerrosalaa 9 500 k-m2.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija Paavo Nurmi Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 41 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.11.2026 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002659 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Paavo Nurmi Oy maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 41 100 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 1.12.2026
Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002659 sekä tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Kalustetie 4–6 ja Riihimiehentie 3,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Paavo Nurmi Oy maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 41 100 €.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 10.11.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2026
- Mielipiteet ja vastineet, vuorovaikutusraportti 10.11.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

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