

## Asemakaavan muutos nro 001998 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos Tikkurilan asemakeskus

Tämä asiakirja on maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma.  
30.9.2010



### 1. Suunnittelualue

Suunnittelualueena on koko Tikkurilan ja Jokiniemen radanvarsi-alue, joka rajoittuu etelässä Tikkurilantiehen ja pohjoisessa Valkoisenlähteentiehen. Muutosalueeseen sisältyy myös Hotelli Vantaan kortteli 61113 ja Kaupunginmuseo ympäristöineen. Mukaan on otettu Ratatien järjestelyjen takia myös Kassatalon tontti nro 61202/2 Asematien ja Ratatien kulmasta. Jokiniemestä kaavatyöhön sisältyy toistaiseksi rakentamattomat korttelit 62001, 62004 ja 62031.

### 2. Mitä alueelle suunnitellaan?

Kehäradan liikenne alkaa kesällä 2014. Sen jälkeen matkustajat vaihtavat kaukojunista lentokentän lähijuniin Tikkurilassa, ja asemasta tulee Suomen toiseksi vilkkaain rautatieasema. Matkustajamäärän kasvun takia suunnitellaan koko asema toimintoinen uudelleen.

Liikennevirasto varautuu Tikkurilan **ratapihan laajentamiseen** kahdella uudella raiteella, jotka sijoittuvat nykyisten raiteiden itäpuolelle. Uudet raiteet ja laiturit eivät kuitenkaan mahdu nykyisen aseman kohdalle, joten koko asema siirtyy n. 70 m pohjoiseen.

### Asemakeskus

Nykyisen asemarakennuksen korvaa uusi **asemakeskus (1)**, johon sijoittuu mm. VR:n ja HSL:n lipunmyyntipalvelut odotustiloineen sekä kaupungin yhteispalvelupiste. Asemakeskukseen liittyy radan ylittävä **asemasilta (2)**, joka johtaa suoraan junalaitureilta bussilaitureille. Tavoitteena on, että vaihto liikennemuodosta toiseen sujuu helposti ja mukavasti. Sillalle voi sijoittua myös pienimuotoista liiketilaa. Siltaa on mahdollista jatkaa kevyen liikenteen siltana Ratatien yli kohti Tikkurilan keskustaa.

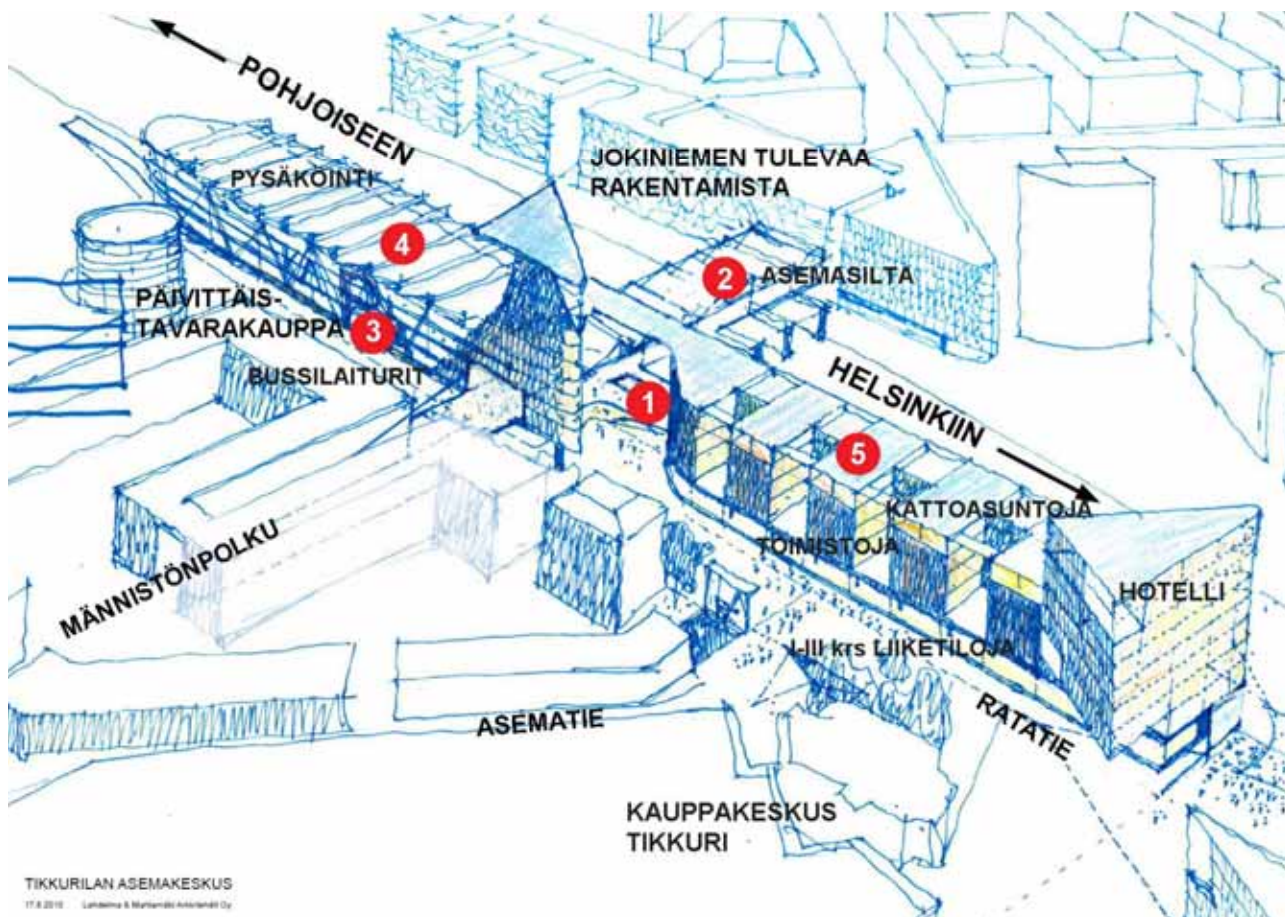
Uusi **linja-autoterminaali (3)** rakennetaan Ratatien varteen, asemakeskuksen pääsisäänkäynnin ja asemasillan pohjoispuolelle. Bussilaiturien yläpuolelle suunnitellaan isoa **päivittäistavarakauppaa** ja **pyöräsäköintilaitosta (4)**, jonne ajetaan ramppeja pitkin Lummetien suunnasta.

Ratatie varteen, varsinaisten matkapalvelutilojen päälle ja eteläpuolelle (5) tulee keskustaamista rakentamista, jossa katutasoon ja toiseen kerrokseen sijoittuu **liiketilaa** ja niiden yläpuolelle **toimistotiloja** ja **asuntoja**.

Hanke toteutetaan useassa vaiheessa. Ensimmäiseen vaiheeseen sisältyy seuraavien kuvien osat 1-4 sekä toimistoja. Sen on tarkoitus valmistua vuonna 2014. Nykyinen 1970-luvulta peräisin oleva asemarakennus puretaan.

Nykyiset alikulut kunnostetaan ja kulkuyhteys laitureille säilyy ennallaan. Jos laitureita myöhemmin siirretään pohjoisemmaksi, on mahdollista että eteläinen alikulku palvelee sen jälkeen pelkästään radan alikulkuna. **Polkupyöräpysäköinti** järjestetään todennäköisimmin nykyisten alikulkujen yhteyteen.

Hankkeen koko on noin 30 000 kerrosneliometriä, josta suurin osa on liike- ja toimistotiloja. Kerroskerros vaihtelee luonnoksissa keskimäärin viidestä kahdeksaan, mutta myös tornimaiset osat ovat mahdollisia.



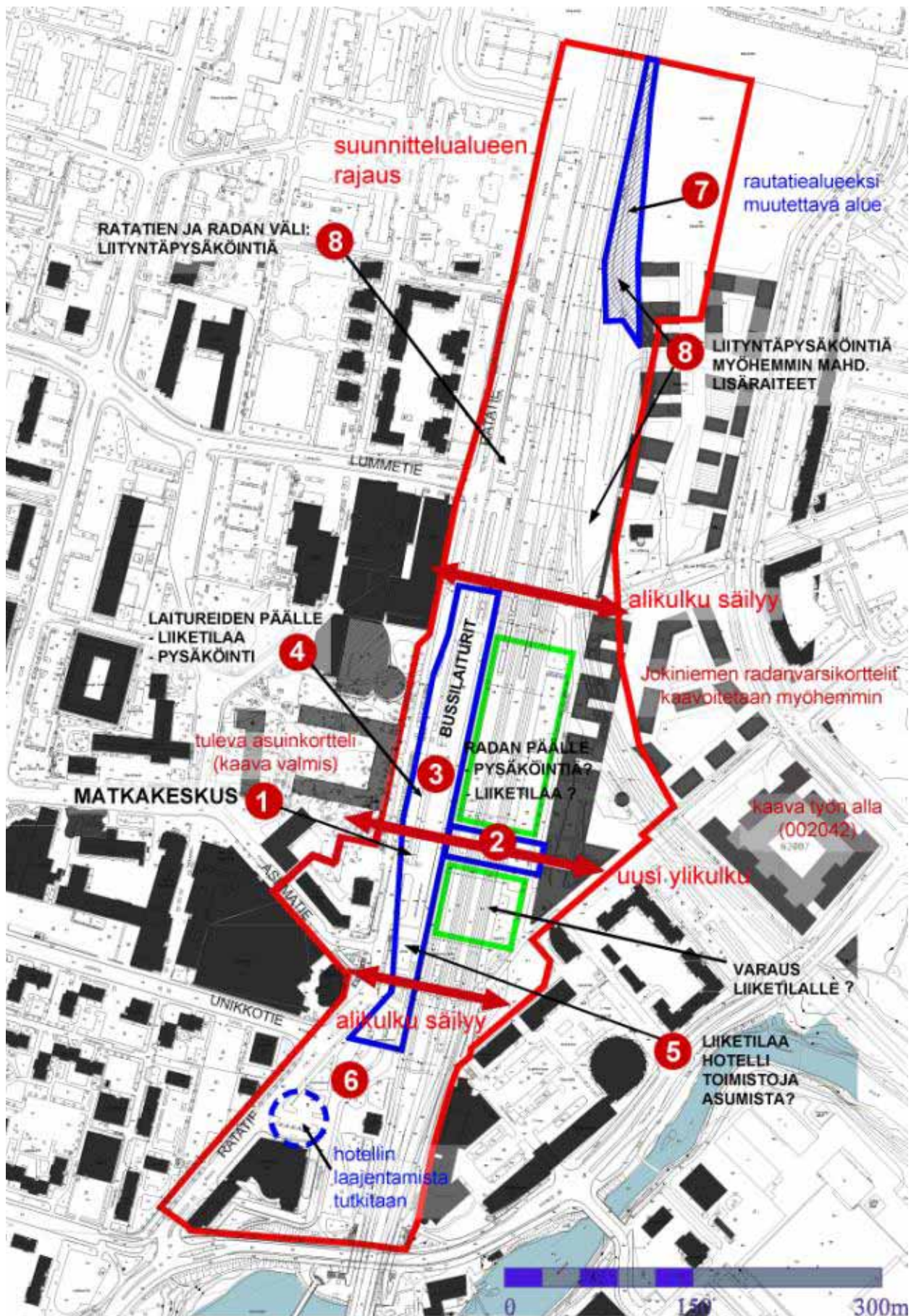
Luonnos Asemakeskuksesta/Lahdelma & Mahlamäki 17.8.2010

### Vanhan aseman aukio

Kun linja-autoasema siirtyy uudelle paikalle, vapautuu kaupunginmuseon edusta uuteen käyttöön. Sitä suunnitellaan kaupunkiaukioksi, jolle avautuu ravintoloita ja kahviloita. Samalla tutkitaan myös Hotelli Vantaan (6) laajentamista ja taksiaseman sijoittumista alueelle.

### Liityntäpysäköinti

**Liityntäpysäköinti** sijoittuu Lummetien pohjoispuolelle radan ja Ratatien väliin. Jokiniemen puolella liityntäpysäköinnille osoitetaan rakentamattomat alueet, jotka varataan mahdollisia lisäraiteita varten (8).



Suunnittelun lähtökohdat

### 3. Miten asemakaava muuttuu?

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että sille voidaan rakentaa asemapalvelujen lisäksi liike-, toimisto-, hotelli- ja asuintiloja sekä pysäköintitalo (esim. keskustatoimintojen korttelialueeksi) (1-5). Rakennusoikeus kasvaa ja rakentamisen kerrosluvut muuttuvat.

Ratatiekatuaalueen ja asemakeskuksen korttelin välisen rajan sijainti tarkentuu suunnittelun aikana. **Korttelin 61202** asuin- ja liikekorttelin ja Ratatiekatuaalueen rajausta voidaan myös joutua tarkistamaan siten, että kaavaillut liikennejärjestelyt mahtuvat katuaalueen puolelle.

**Kaupungin museo** sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealueelle. Kaava-merkintä voidaan sen kohdalta "korjata" museorakennusten korttelialueeksi. Museo ja eteläpuolinen Edelfeltinpuisto säilyvät suojeltuina. Hotelli Vantaa voi laajentua pohjoiseen, kun bussiliikenne siirtyy muualle ja katuauetta voidaan muuttaa puistoksi ja hotellirakennusten korttelialueeksi. (6)

Jokiniemen puolella liikerakentamiseen varatuista kortteleista 62001 ja 62004 osa muutetaan rautatiealueeksi (7). Teatteripolun ja Maalipolun nimellä olevien kevyen liikenteen väylien kaava-merkintää muutetaan niin, että niitä voidaan siirtää, kun uusia raiteita tai liityntäpysäköintialuetta rakennetaan. Niiden lopullinen sijoittuminen ratkaistaan lähivuosina Jokiniemen kaavoissa.

### 4. Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- Kaavamuutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa uuden asemakeskuksen rakentaminen Tikkurilaan. Kun raideliikenne vilkastuu ja aseman merkitys vaihtoasemana kasvaa, vaaditaan parempaa palvelutasoa sekä selkeämpää ja turvallisempaa liikkumisympäristöä. Asemalle pyritään sijoittamaan riittävästi helppokäyttöisiä, säältä ja ilkivaltaa suojaavia pyöräpaikkoja.
- Asemakeskus tiivistää Tikkurilan keskustan kaupunkirakennetta ja avaa aseman kautta uuden yhteyden Tikkurilan ja Jokiniemen välille. Samalla tuetaan raideliikenteeseen perustuvaa yhdyskuntarakennetta.
- Hankkeella lisätään Tikkurilan keskustan palveluita ja työpaikkoja sekä vahvistetaan Tikkurilan merkitystä seudullisena ja kaupallisena keskuksena. Tikkurilan kävelyalue jatkuu kohti asemaa ja Aseman tien merkitys kaupungin keskustaan johtavana kaupallisena akselina korostuu.

### 5. Lähtötiedot ja suunnittelutilanne

- **Nykytilanne:** Suunnittelualueella on Tikkurilan rautatieasema junalatureineen ja ratapihoineen. Nykyinen asemarakennus on vuodelta 1978, ja se on mainittu Vantaa modernin rakennuskulttuurin Inventointiraportissa kohteena, jonka suojeluarvo tulee erillisellä inventoinnilla selvittää. Aseman vieressä on paikallisbussien laiturialue sekä usein matkakeskukseksi kutsuttu yhteispalvelupisteen rakennus. Alueen eteläosassa on punatiilinen Vanha rautatieasema vuodelta 1862. Rakennus on valtakunnallisesti merkittävä suojelukohde. Hotelli Vantaan ja radan väliin jää pieni Edelfeltinpuisto.

Molemmiin puolin rataa on liityntäpysäköintiin tarkoitettuja pysäköintialueita. Suurin osa Jokiniemen puoleisesta alueesta on rakentamatonta kaupungin omistamaa maata.

- **Maanomistajat:** Alueen suurimmat maanomistajat ovat VR-Yhtymä Oy, Vantaan kaupunki, Sponda Oy ja useat yksityiset kiinteistöyhtiöt.
- **Uudenmaan maakuntakaavassa** alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjokivarteen on osoitettu viheryhteystarve. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.
- **Yleiskaavassa** alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi. Ratatiekatuaalueen ja Unikkotielle on lisäksi osoitettu ohjeellinen raide liikenteen linjaus. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

- **Asemakaavat:** Suunnittelualue on voimassa olemassa asemakaavassa pääosin rautatiealuetta, (LR) tai Ratatien katualuetta. Rautatiealueelle (LR-4) on saanut asematoimintojen lisäksi rakentaa liike- ja toimistotiloja yhteensä 3500 kerrosneliometriä kahdeksankerroksiseen rakennukseen. Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja ja kaavamuutoksia, joista vanhimmat ovat 1970-luvun alusta ja uusimmat vahvistuneet vuonna 2000. Voimassa olevien kaavojen sisältö on selostettu kohdassa 3.
- **Muut suunnitelmat:** Tikkurilan matkakeskuksen suunnittelu on alkanut jo 2000-luvun alussa. Suunnittelun aikana on selvitetty eri vaihtoehtoja rakentaa radan alle ja päälle. Radan alle rakentamisesta luovuttiin vaikeiden pohjavesiolosuhteiden ja rata-alueelle rakentamisen ongelmien takia. Liike- ja pysäköintitalon rakentaminen vilkkaasti liikennöityjen raiteiden päälle osoittautui myös liian haasteelliseksi. Ainoaksi vaihtoehdoksi jäi koko hankkeen sijoittaminen Ratatien varteen radan ylittävää asemasiltaa lukuun ottamatta.

### Ketkä ovat osallisia?

- Maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kaupunginmuseo, kuntateknikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, ympäristökeskus.
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto, Kehärata-projekti
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* VR-Yhtymä Oy, HSL, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Tikkurilan aluetoimikunta, seurakunnat, Heureka, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj, Gasum Oy, HSY.
- Asukas- ja muut yhdistykset

### Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön vireilletulosta** ilmoitetaan Vantaan Sanomissa ja lähetetään kirje maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.
- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.
- Kaavatyön **lähtökohdia esitellään 4.11. klo 18 Tikkurilan lukion auditoriossa** pidettävässä asukastilaisuudessa. Muista mahdollisista **yleisötilaisuuksista** tiedotetaan Vantaan Sanomissa.
- **Kaavamuutoksen nähtävilläolosta ja voimaantulosta kuulutetaan** Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.
- **Kaavoitustyön vaiheista** ilmoitetaan Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa –lehdessä, joka jaetaan kerran vuodessa joka kotiin Vantaalla.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä asiakirjassa eli **osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa**. Työn kuluessa asiakirjaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä ([www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu](http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu)) tai maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28).

### Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan?

- Asemakaavan valmistelun osana laaditaan ympäristövaikutusten arviointi, joka sisältää selvitykset MRA 1 §:n mukaisista vaikutuksista yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

- Arvioinnissa painottuu asemakeskuksen toiminnallisuus: junavahtojen helppous ja joustavat vaihdot liikennevälineestä toiseen.
- Arvioitava on Ratatien liikenteen sujuvuus ja kevyen liikenteen ympäristön turvallisuus.
- Erikseen arvioidaan hankkeen vaikutusta valtakunnallisesti ja rakennushistoriallisesti merkittävään Tikkurilan vanhaan asemaan sekä yleisemmin Tikkurilan kaupunkikuvaan ja rakenteeseen.

Asemakaavan selostuksessa esitetään MRA 25 §:n mukaiset selvitykset.

## Sopimukset

Asemakaavamuutokseen liittyy sopimuksia, joiden perusteella tehdään maanvaihtoja, maakauppoja ja katualueiden lunastuksia.

Kaupungin yhteistyökumppaneina Tikkurilan puolella ovat VR, YIT ja Lemminkäinen, joiden konsulttina toimii Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki ja liikennesuunnittelusta vastaava Trafix Oy.

Varsinaista matkakeskusta suunnittelee Kehärata-projekti, jonka konsultteina ovat Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy ja WSP Finland Oy.

## Kaavamuutoksen käsittely ja aikataulu

Asemakaavatyö käynnistyi 30.9.2010. Asemakaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta keväällä 2011, nähtävilläoloaika 30 vrk (MRA 27 ja 32 §). Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

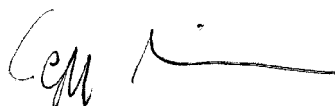
## Asemakaavamuutoksen suunnittelija

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva.

Osoite: Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa  
puh. 8392 8044, fax 8392 3458, sähköposti: [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

## Päiväys ja allekirjoitus

Vantaa 30.9.2010

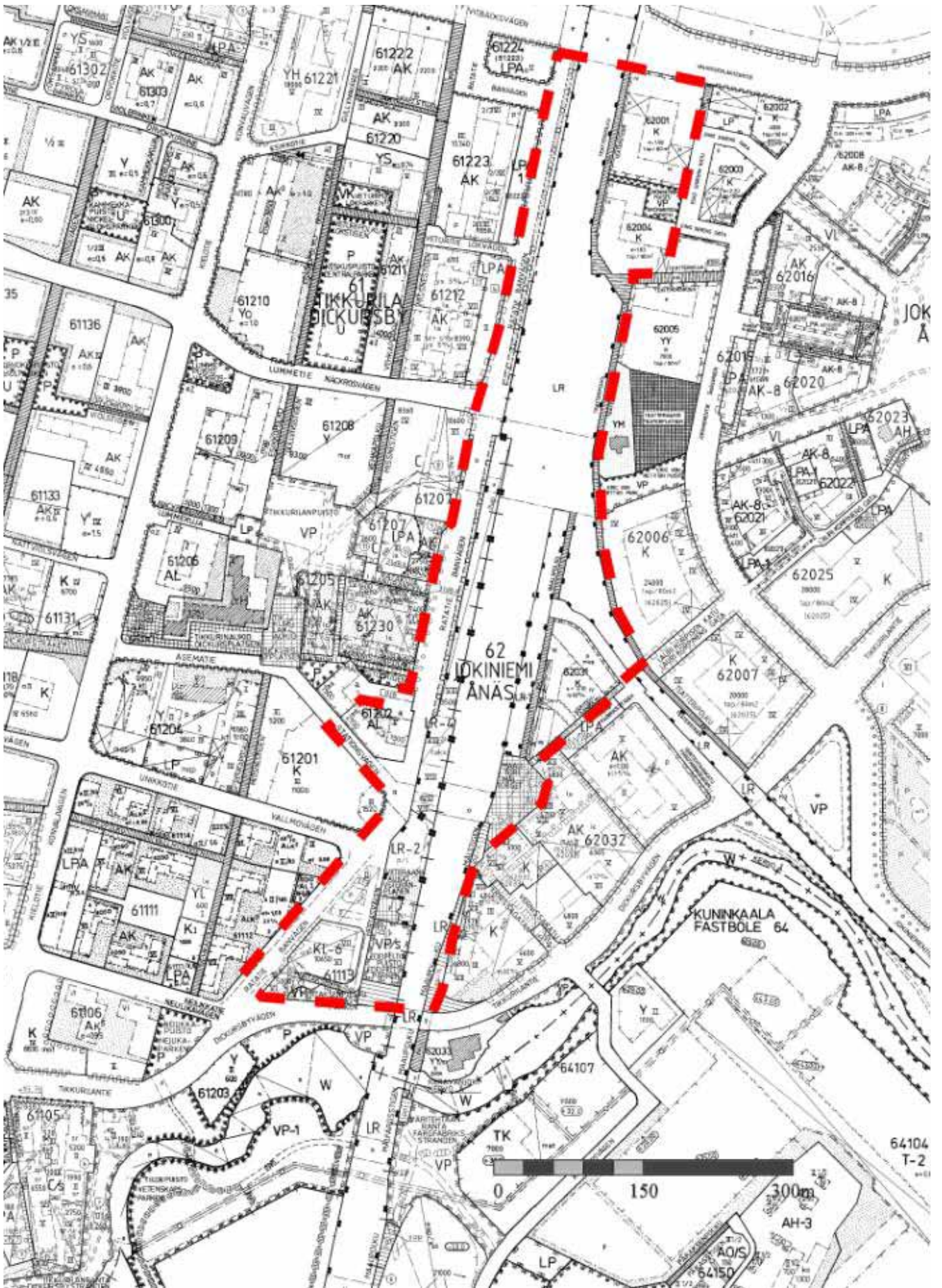


asemakaavasuunnittelija, arkkitehti

## Liitteet:

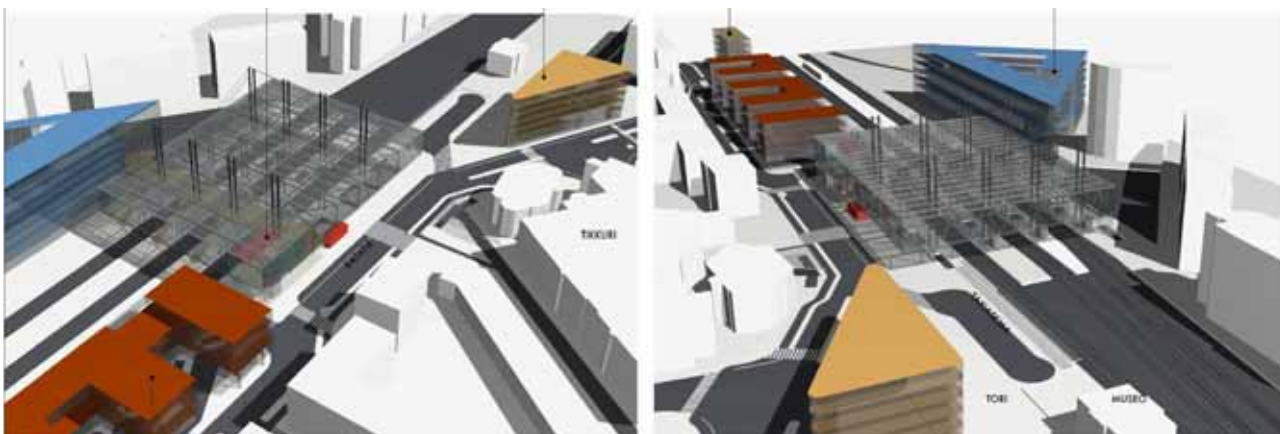
- Ote ajantasakaavasta
- Suunnitelma vaihtoehtoja

Kaikki tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyt vaihtoehdot ovat luonnoksia, jotka eivät sellaisenaan toteudu. Valitun vaihtoehdon pohjalta tehdään maankäyttösuunnitelma ja asemakaava.



Ote ajantasa-asemakaavasta

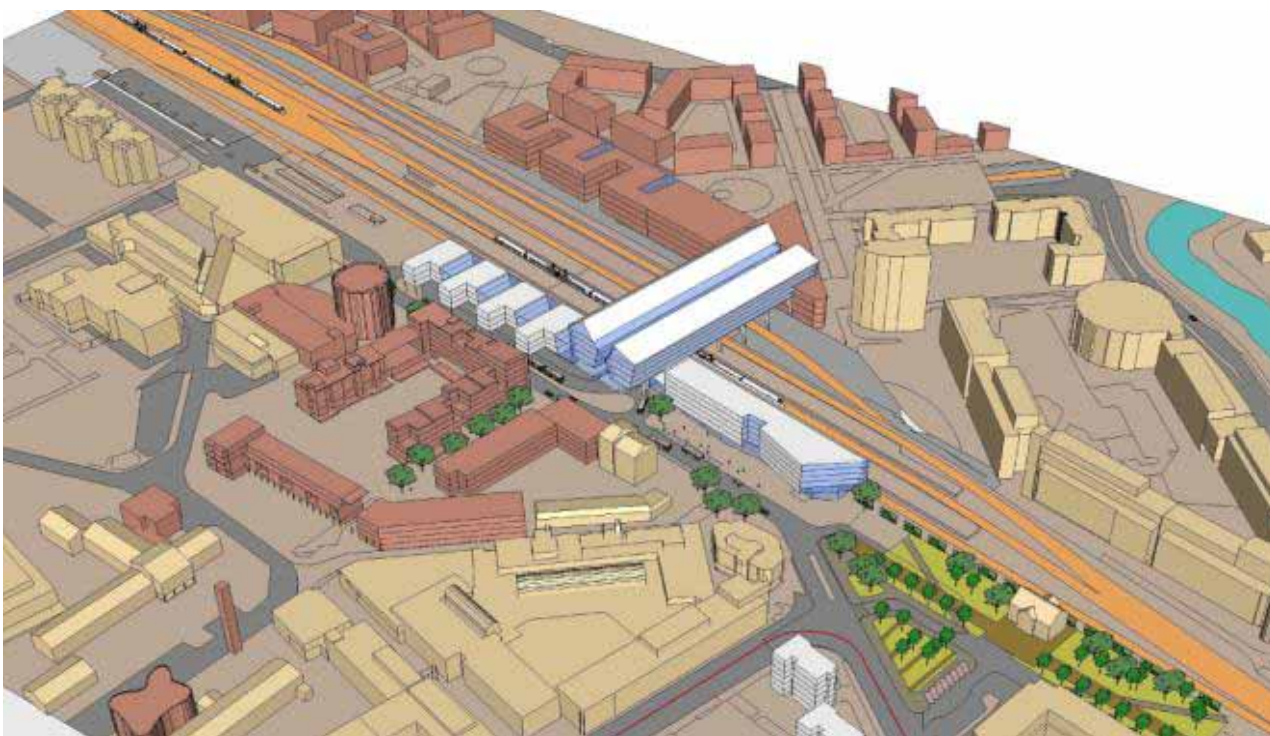
**Vaihtoehto vuodelta 2007, jossa pysäköinti on maan alla. Vaihtoehdossa ei ole liiketilaa.**



*Näkymä kaupungintalon suunnasta*

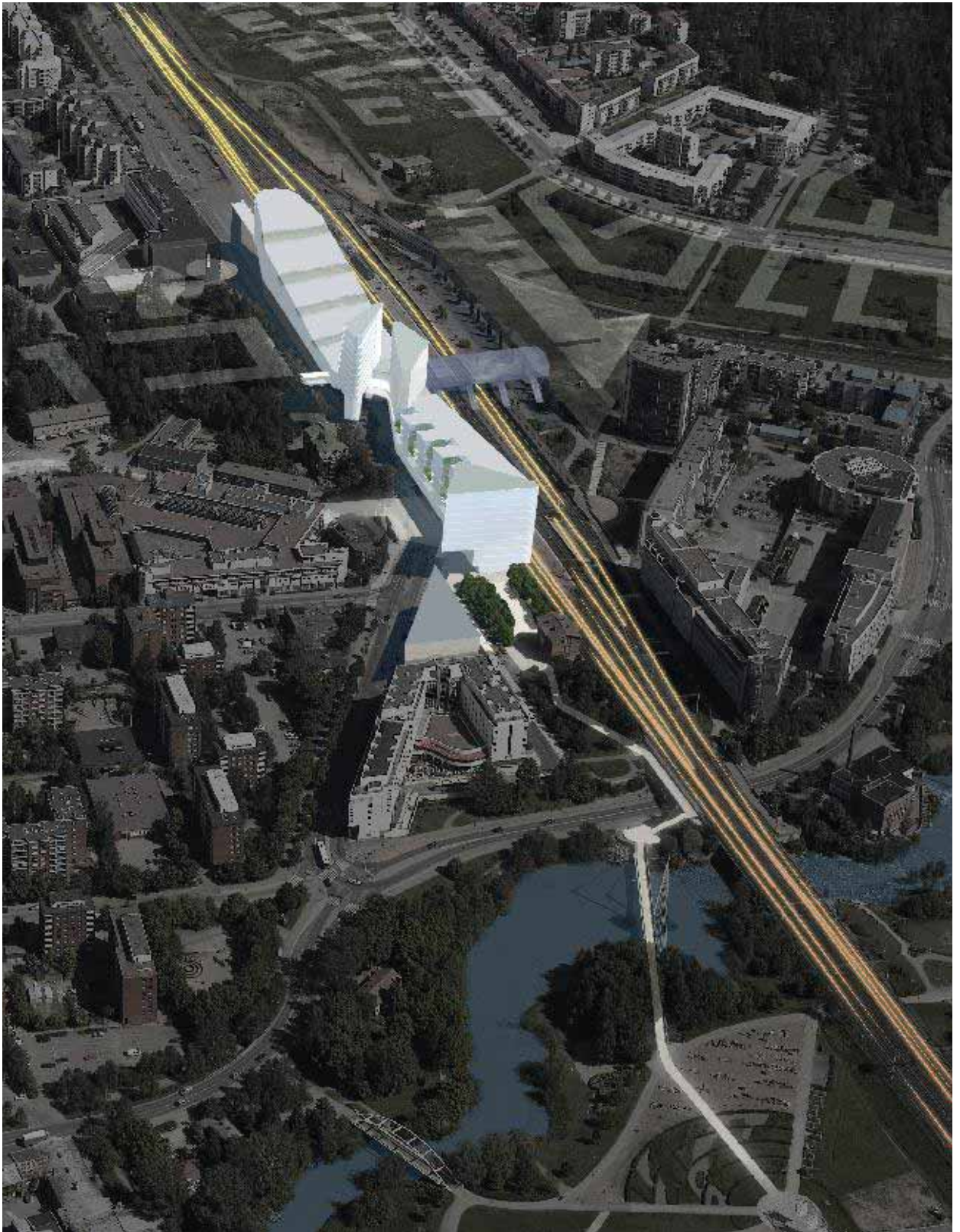
*Näkymä Hotelli Vantaan suunnasta  
Arkkitehti B & M Oy, 21.2.2007*

**Vaihtoehto, jossa radan ylle on sijoitettu liike- ja toimistotilaa**



*Havainnekuva lounaasta/ Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy 19.4.2010*





*Luonnos Asemakeskuksesta/ Lahdelma & Mahlamäki 23.9.2010*

### **Lakiviitteet**

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62 - 64 §; MRA 30 – 32 §.  
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27, 32 §.