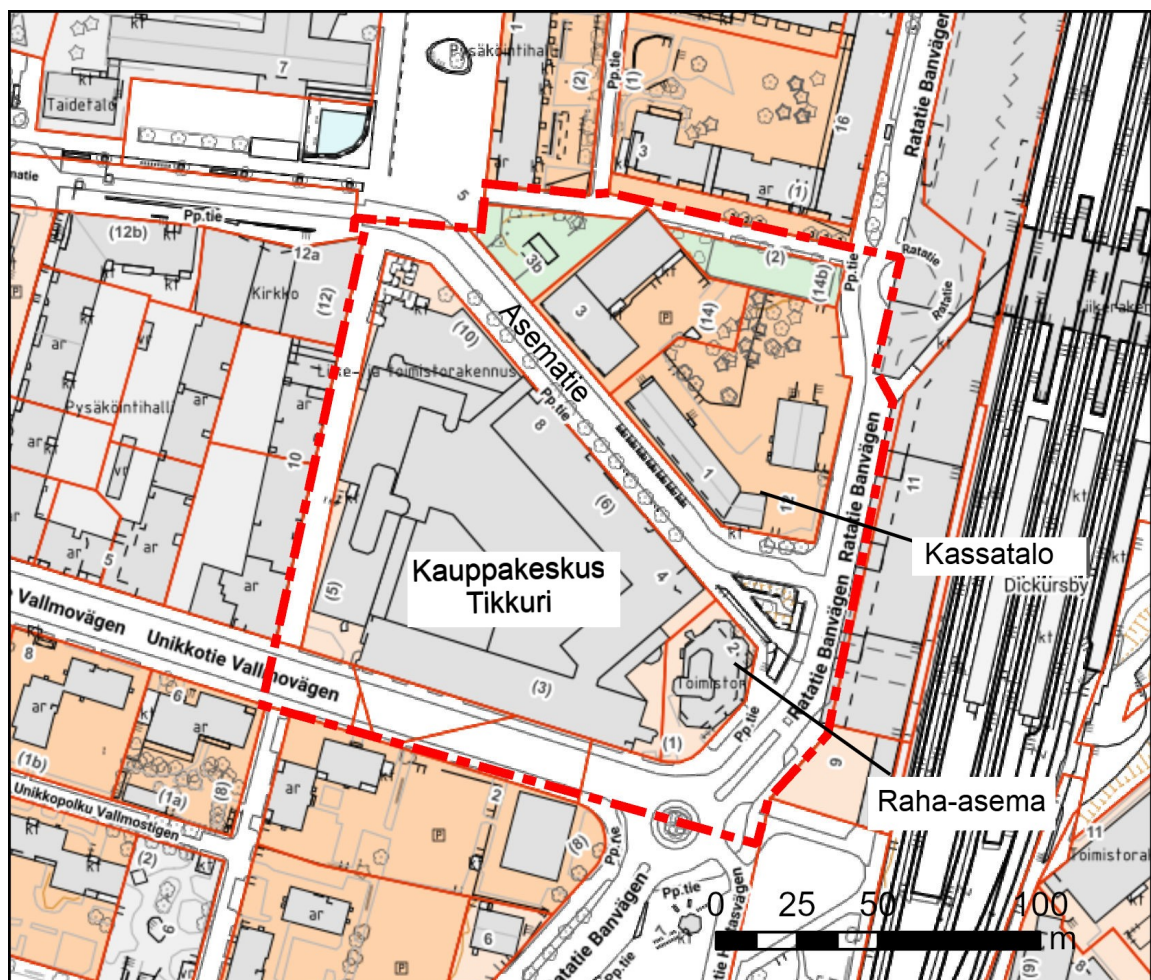


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

17.4.2026

## ASEMATIEN KORTTELIT

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002658



### *Kaava-alueen rajaus*

Kaavamuuos koskee Tikkurilan ydintä matkakeskuksen vieressä. Alueeseen kuuluvat kauppakeskus Tikkurin kortteli (61201) ja Asematie 1–3:n kortteli (61202) sekä niitä ympäröivät kadut, kuten Unikkotie, Vehkapolku, Männistönpolku ja Ratatie. Asematien katualue sijoittuu keskelle kaavamuuos-alueetta.

Kaavamuutoshakemus on tullut 5.3.2026. Kaavamuutosta ovat hakeneet Kesko ja SRV yhdessä Vantaan kaupungin kanssa. Hanke kuuluu kaavoitussuunnitelmaan 2026. Aiemmin vireillä olleet kaavamuutosprosessit 002488 Tikkuri ja 002342 Asematie 1–3 on lopetettu.

Asemakaavan muutoksella haetaan kokonaisratkaisua kahteen kortteliin. Ennen asemakaavan laadintaa valmistellaan suunnitteluperiaatteet, joissa asetetaan reunaehdot laadittavalle asemakaavamuutokselle. Suunnitteluperiaatteet vielä KALAn hyväksyttäväksi.



*Ilmakuva nykytilanteesta.*

## MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

### 1. Keskon ja SRV:n tavoitteet

Korttelit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Maanomistajat ovat hakeneet yhdessä kaavamuutosta molempiin kortteleihin. Tikkurin kortteliin on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikkö eli hypermarket, asumista sekä kivijalkaliike- ja toimitiloja. Nykyinen Tikkurin kauppakeskus ja siihen liittyvät toimistorakennukset sekä Raha-asema esitettäisiin purettavaksi. Korttelin kivijalan liike- ja toimitilat aukeaisivat kaduille mahdollistaen elävän kaupunkitilan ja monipuolisen palvelutarjonnan.

Asematien 1–3:n kortteliin esitetään sijoitettavaksi hotellia, kongressi- ja tapahtumakeskusta, toimistoja sekä kivijalkaliike- ja toimitiloja. Nykyiset rakennukset, mm. Kassatalo esitettäisiin purettavaksi.

Pysäköinti sijoittuisi maanalaiseen, kummankin korttelin alle sijoittuvaan pysäköintihalliin, joka yhdistyisi Asematien alla. Lisäksi tutkittaisiin, onko mahdollista kytkeä pysäköintilaitos nykyiseen Tikkuparkkiin.

## 2. Kaupungin tavoitteet

Tikkurila on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimpiä keskuksia. Sen ydinkortteleiden suunnittelun tulee johtaa kunnianhimoiseen, laadukkaaseen ja toiminnallisesti rikkaaseen keskustaratkaisuuun, joka täydentää kävelykeskustan korttelirakennetta ja luo elämyksellistä, turvalliseksi koettua ja toimivaa asemaympäristöä ja ratikkakaupunkia.

- Kaupunkistrategian mukaisesti painotetaan kaupunkikeskusten elinvoimaa, jota mitataan kivijalkaliikkeiden ja työpaikkarakentamisen määrällä. Työllistävien yritysten määrä kasvatetaan. Erityisesti asemanseutujen viihtyvyyteen ja turvallisuuden tunteeseen panostetaan. Yritystoiminnalle ja tapahtumille luodaan mahdollisuuksia. Elämykselliset, viihtyisät paikat tarjoavat tapahtumia Vantaata laajemmalle alueelle.
- Viihtyisän kaupunkiympäristön lisäämisen ohella vahvistamme monimuotoista luontoa ja turvaamme ilmastokestävän tulevaisuuden. Tavoitteena on luoda monipuolinen, helposti saavutettava ja elävä keskusta-alue, jossa palvelut, asuminen ja työpaikat ovat sopusoinnussa. Suunnittelussa huomioidaan erityisesti kävelyn ja joukkoliikenteen sujuvuus sekä ilmastotavoitteisiin liittyvät ratkaisut.
- Ratatien ylittävä, Dixistä kohti keskustaa suunniteltu kävelysilta tulee ottaa suunnitelmissa huomioon.

### Toiminnalliset tavoitteet

- Alueen suunnittelun ja toteutuksen tulee kohdistua molempiin kortteleihin. Kortteleiden tulee muodostaa pysäköinnin ja liikenteen osalta kiinteä kokonaisuus.
- Sijainti seudullisesti tärkeässä kaupunkirakenteellisessa solmukodassa vaatii kunnianhimoista ratkaisua, jolla lisätään Tikkurilan keskustan elinvoimaa ja vetovoimaa, toiminnallista monipuolisuutta, elämyksellisyyttä. (Viihde, vapaa-aika, työpaikat). Asematien molemmille puolille tulee pääosin sijoittaa ulosavautuvia, kivijalkaliiketiljoja.
- Kävelykeskustan ytimessä kadut säilyvät avoimina julkisina tiloina ja yhteydet radan ali ja asemalle paranevat. Ratatien, Männistönpolun, Vehkapolun ja Unikkotien katualueille tarvitaan lisätilaa.
- Aseman ympäristön liikkuminen kaikilla kulkumuodoilla on turvattava myös rakentamisen aikana.

### Kaupunkitilalliset ja -kuvalliset tavoitteet

- Ympäröivä kaupunkitila tulee toteuttaa laadukkaasti, erityisesti aseman ja uuden kokonaisuuden välissä, sillä alue toimii Tikkurilan käyntikorttina.
- Rakentamisen tulee madaltua kohti toria ja suhteutua kaupungintalon ja kirkon mittakaavaan. Radan ja Unikkotien puolelle saa sijoittaa korkeampaa rakentamista.

### Ilmastoviisaan kaavoituksen tavoitteet

- Vihertehokkuusvaatimukset tulee täyttää ja hulevesien viivytys tulee hoitaa tonteilla.
- Rakentamisen vaikutus alueen mikroilmastoon ja käyttäjien viihtyisyyteen on huomioitava.

### Rakennusperintöön liittyvät tavoitteet

- Kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkirakenteelliset kerrostumat tulee huomioida suunnittelussa. Vaihtoehtotarkasteluun tulee tutkia rakennusperintökohteiden säilyttämismahdollisuuksia.
- Mahdolliset suojeluasiat ratkaistaan lopullisesti vasta asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

### 3. Tonttijako

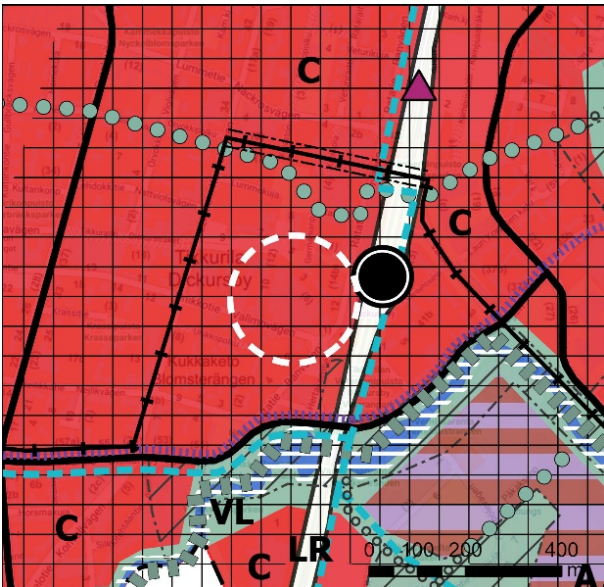
Kaavan laatimisen yhteydessä laaditaan myös tonttijako.

### 4. Maankäyttösopimus

Kaavaan liittyy maankäyttösopimuksia.

## LÄHTÖTIEDOT

### Yleiskaava



Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, C, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

Olemassa olevassa keskustassa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyä edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.

Kaupunkiympäristön lähtökohtana tulee olla käveltävyys. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi palveluita, puistoja ja julkisia ulkotiloja. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla.

Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen eli joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaan vyöhykkeeseen, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Kielotielle ja Ratakujan kohdalle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Tikkurilan rautatieasema on RKY- eli valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde. Alueen käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

### Tikkurilan kaavarunko



Kaavamuuotosalue on merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoittuu työpaikkavyöhykkeelle. Katujen varsille on osoitettu kivijalkaliiketoila. Asematie, Vehkapolku ja Männistönpolku ovat osa kävelykeskustaa. Asematien jatkeena oleva radan alitus on merkitty kaavarunkoon. Vehkapolulle on merkitty viheralueyhteys, joka yhdistää Kirjastopuiston joen varren virkistysalueisiin.

Tikkurin kauppakeskus, Raha-asema ja Kassatalon liikerakennus ovat Vantaan kaupunginmuseon arvottamia rakennuksia.

Kortteleiden itäosat osuvat korkean rakentamisen tarkastelualueelle.

Tikkurilan kaavarunko 2020 on

kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä.

### Ratikan kaavarunko



Kaava-alue on osoitettu keskusta-alueeksi, C, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.

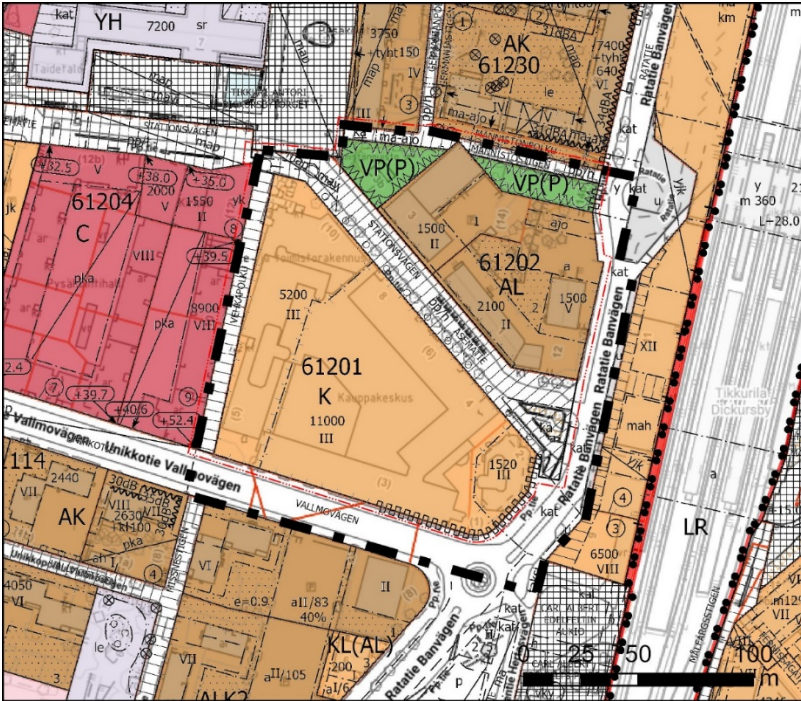
Asematie on kävelykatu, joka jatkuu radan alitse. Asematien, Unikkotien, Ratatien ja Männistönpolun puoleiset julkisivut on osoitettu vahvoiksi kaupallisiksi julkisivuiksi. Vehkapolku on näytetty Kirjastopuistoa ja joen varren virkistysalueita yhdistävänä vehreänä kulkureittinä.

Alueen ajoneuvoliikenteen pääkatuja ovat Unikkotie ja Ratatie. Pääradan reuna on lisäksi osoitettu vahvaksi ja tunnistettavaksi rakennetun alueen reunaksi.

Ratikan kaavarunko hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.1.2023.

*Ote ratikan kaavarungosta.*

## Asemakaava



Korttelin 61201 nykyinen asemakaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.12.1990. Siinä se on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 17 720 kerrosneliometriä ja kerroksia enintään kolme.

Kortteliin 61202 on tehty kaavamuutos 000336 (25.7.1990), jossa kortteli on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennuksille (AL). Kolmelle rakennukselle on varattu rakennusoikeutta yhteensä 5 100 kerrosneliometriä. Kerrosluku on ollut kaksi ja viisi.

Puistoalueilla on voimassa useita ensimmäisiä asemakaavoja: TIKKURILAN KESKUSTA, 610300 (SM 17.9.1979) ja TIKKURILAN KESKUSTA A, 610800 (SM 5.3.1981). Asematie ja Männistönpolku on molemmat osoitettu yhdistetyiksi jalankulun ja pyöräilyn reiteiksi kaavamuutoksella 001897 (Kv 14.12.2009). Ratatien ylittävään jalankulkusiltaan on varauduttu Dixin kaavassa 001998 (Kv 18.6.2012). Kirkon korttelin kaavamuutos on kaupunginvaltuuston hyväksymä 18.6.2018.

Suunnittelualueesta etelään on voimassa asemakaavamuutos 001888 (Kv 18.6.2012) Siinä vanha asemarakennus edustoinen on merkitty valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi samoin kuin osa rakennuksen pohjoispuolisesta Carl Albert Edelfeltin aukiosta. Rakennuksen eteläpuolinen Veteraanipuisto on osoitettu säilytettäväksi ympäristöksi. Liike- ja matkakeskus Dixi kaavoitettiin samassa yhteydessä, mutta kortteliin on tehty kaavamuutos 002247 (Kv 20.4.2015). Dixin eteläisin osuus, liike- ja toimistorakennuksille varattu kahdeksankerroksinen rakennusala on edelleen toteutumatta. Tälle C.A.Edelfeltin aukiota reunustavalle osalle kaavailtiin alun perin hotellia.

Kaava-alueen pohjoispuolen asuinkortteleissa on voimassa asemakaavamuutos 001897 (Kv 14.12.2009) ja torin reunassa 002137 (Kh 19.9.2011). Kirkon korttelin kaavamuutos 002254 on hyväksytty 18.6.2018 (Kv).

### Suunnittelualueen nykytilanne

Kauppakeskus Tikkuri on rakennettu kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen osa valmistui vuonna 1984 ja uudempi osa 1991. Kokonaisrakennusoikeus on 16 200 k-m<sup>2</sup>. Tikkurissa oli vuonna 2022 tehdyssä laskennassa yli 30 erityyppistä liiketilaa kahdessa kerroksessa, ravintoloita ja kahviloita, toimistotilaa, 232 autopaikkaa. Tikkurin toimisto-osa edustaa Tikkurilan punatiilistä kokonaisuutta. Kauppakeskuksen on

todettu olevan paikallisesti arvokas rakennusperintökohde ja edustavan laadukasta postmodernia arkkitehtuuria ja se on Vantaan kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvottama kohde.

Raha-asema valmistui Asematien eteläiseksi päätepisteeksi vuonna 1979. Sen rakennutti Kiinteistöosakeyhtiö Tikkurilan Raha-asema, jonka omistivat Vantaan kaupunki ja Helsingin Osakepankki. Rakennus on todettu inventoinnissa rakennusperintökohteeksi.

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on myös luokiteltu rakennusperintökohteeksi. Liikerakennus on historiallisesti tyypillinen alueelleen. 1950-luvun tyylihistoriasta ja arkkitehtonisista ihanteista kertovat piirteet toistuivat Tikkurilassa kaupungintalossa ja jo puretussa kirkossa. Rakennuksella on historiallista todistusvoimaisuutta. Väyrysen suunnitelmien mukaan rakennetussa Asema-tie 1:ssä sijaitsi muiden liikehuoneistojen ohella Suur-Helsingin Osuuskassan konttori, josta on jäänyt rakennukselle nimeksi ”Kassan talo”.

Rakennusperintökohteiden mahdollinen suojelun taso ja suojelun kohdistuminen ratkaistaan vasta kaavatyössä.

Suunnittelualueen halki kulkee Asematie, Tikkurilan historiallinen kauppakatu, joka johti nimensä mukaisesti vanhalle rautatieasemalle. Katu on Tikkuraitin kävelykadun jatke, joka on tarkoitus muuttaa tulevana vuosina huoltoajoa lukuun ottamatta kevyen liikenteen käyttöön. Katutilan laatuun panostetaan ja mm. katupuurivi kuuluu katumiljööseen olennaisesti. Kävelykeskustaan liittyy olennaisesti myös Carl Albert Edelfeltin aukio Korppi-taideteoksineen sekä kaupunginmuseon suojeltu rakennus

Männistönpolku alueen pohjoisosassa on niin ikään kävelykatu, suurin yhteys matkakeskuksesta keskustaan. Männistönpolulta kaavaillaan liukuporras-siltayhteyttä suoraan matkakeskuksen asemasillan tasolle, jolloin Ratatien ylitys hoituu turvallisemmin. Tasonvaihtorakennuksen yhteyteen sijoittuu pyöräpysäköintiä.

Autoliikenteen käytössä on edelleen Ratatie ja Unikkotie. Molemmat ovat vilkkaita joukkoliikennekatuja, ajo pysäköintiin hoidetaan jatkossakin Unikkotien kautta.

## MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Suunnittelualueetta koskien laaditaan tarvittavat selvitykset mm. meluselvitys, liikenteellinen selvitys, kaupallinen selvitys, työpaikkaselvitys, ilmastaselvitys, korttelikohtaisen viherkertoimen arviointi. Rakennushistoriaselvitykset alueen rakennuksista on jo tehty.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, mikroilmastoon ja tuulisuuteen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- raideliikenteen ja tieliikenteen meluun
- vaikutuksiin, jotka kohdistuvat alueen yrityksiin, palveluverkkoon, vetovoimatekijöihin, turvallisuuteen.

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

## KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa yleisötilaisuuksissa, suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, maastokatselmuksissa, asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

## KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

### VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitussuunnitelmaan 2026. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.vantaa.fi/kaavoitus](http://www.vantaa.fi/kaavoitus). Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

### Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 22.5.2026 mennessä Kirjaamoon ([kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi) tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero [002658](#) sekä koodi [VD/1689/10.02.04.00/2026](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

### VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaavasuunnittelija Niva Seppo (Arkkitehti) on tavoitettavissa puhelimitse +358 50 302 9298.

Kaavatyöhön liittyen pidetään [asukastilaisuus 12.5.2026 klo 16–18 kaupungintalolla, osoitteessa Asematie 7](#). Asiasta tiedotetaan tarkemmin Vantaan sanomissa. Suunnittelijat ovat tavattavissa [asukastilaisuudessa](#).

### SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaavaprosessin alussa laaditaan suunnitteluperiaatteet, joiden perusteella edetään kaavoitusvaiheeseen. Periaatteet saatetaan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

## KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa vuonna 2028.

## Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet. Vastineet lähetetään niille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Muistutukset tulee jättää kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana Kirjaamoon ([kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi) tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002658 sekä koodi [VD/1689/10.02.04.00/2026](#).

## HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

## LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa verkkosivuilla osoitteessa [www.vantaa.fi/kaavoitus](http://www.vantaa.fi/kaavoitus). Verkkosivun kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Voit seurata kaavoituksen etenemistä sinua kiinnostavalta alueelta tilaamalla automaattiset sähköposti-ilmoitukset kaavanseurantapalvelusta osoitteesta

<https://gis.vantaa.fi/asekaavaseuranta>

### Asiaa hoitavat

Tikkurilan asemakaavayksikön asemakaava-arkkitehdit

Seppo Niva  
puhelin +358 50 302 9298  
sähköposti [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

Sudar Gunasekaran  
+358 40 564 0039  
sähköposti [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

### Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Kurki-Issakainen Kerttu (Aluearkkitehti)  
Tikkurilan asemakaavayksikkö

## Hankkeen vaiheet ja aineisto



**Kaupungin verkkosivusto**  
[www.vantaa.fi/kaavoitus](http://www.vantaa.fi/kaavoitus)

**Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat**  
[kartta.vantaa.fi](http://kartta.vantaa.fi)

**Maankäytön asiakaspalvelu**  
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs  
puhelin 09 8392 2133  
avoinna:  
ma-ke 8.45-16.30  
to 12-17  
pe 7.45-15.30

**Vantaa-infot**  
Tikkurila, Korso, Myyrmäki