



Väritehtaan alueen kaavarunko 062900, 62. Jokiniemi, 64. Kuninkaala, Väritehtaan alue / SP

VD/6502/10.02.04.00/2021

SP/MYL/TKO/VIK/MT/KKI/TKO/SSO

Väritehtaan alueen kaavarunko tarkastelee aluekokonaisuuden kehitystä pitkällä aikavälillä. Kaavarungon alue asemakaavoitetaan ja toteutetaan vaiheittain alueiden vapautuessa nykyisestä käytöstään. Kaavarunkoluonnos mahdollistaa 3500–4500 asukkaan ja 2500–3000 työpaikan sijoittumisen alueelle. Viheralueet sisältävä aluetehokkuus nousee 0,6–0,7:ään. Aluetta kehitetään monipuolisesti kestäväksi asuin-, työpaikka- ja virkistysympäristöksi, joka on vanhaa ja uutta yhdistelevä moderni keskusta-alue. Nykyistä paremmin ympäristöönsä kytkeytyvä kestävä liikumisen alue ja fyysisesti sekä toiminnallisesti värikkäät kaupunkikorttelit sijoittuvat lomittain vihreän puistokaupungin kanssa. Alueen vehreys ja kasvullisen maan määrä lisääntyy.

Kaupunginhallitus palautti Väritehtaan kaavarunkoluonnoksen valmisteluun 15.1.2024 § 20 kaavaselostusluonnoksen selvitysten keskeneräisyyden vuoksi. Täydennettyä Väritehtaan alueen kaavarunkoluonnosta esitetään nyt uudelleen kaupunkiympäristölautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle nähtäville asetettavaksi.

Kaavarunko koskee Tikkurilan suuralueen kaupunginosaa 64. Kuninkaala, ja vähäisiä osia kaupunginosaa 62. Jokiniemi.

Alue sijaitsee Kuninkaalan kaupunginosassa n:o 64 ja osittain Jokiniemen kaupunginosassa nro 62, pääradan itäpuolella, noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan rautatieasemalta etelään. Alue rajautuu etelässä Taostiehen, Kuninkaalantiehen, Markusaksenpuistoon sekä Heidehofintiehen. Idässä alue rajautuu Jokiniemenkatuun sekä Keravanjokeen ja pohjoisessa Tikkurilantiehen. Lännessä alue rajautuu Päärataan.

Maanomistus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40 ha. Maanomistus on noin puoliksi PPG-Tikkurila Oyj:n (20,7 ha) ja Vantaan kaupungin.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavarungon valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Arkkitehtitoimisto Noan Oy työryhmineen sekä Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen sekä DEAS Asset Management.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin (A/TP) asumisen ja työpaikkojen aluetta ja alue varataan sekä asumiseen että monipuolisille työpaikkatoiminnoille. Heureka parkkialue, C, on kaupunkikeskustan aluetta, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. C-alueen länsireunalla on ohjeellinen sijainti pyöräilyn baanalle, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys. Alueen koillisosassa on kestävä kasvun vyöhykkeen alue, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjaan. Alueen ytimen VL on lähivirkistysaluetta. VL-alueella sijaitsee myös viljelypalstamerkintä sekä merkintä ohjeelliselle ulkoilureitille. Virkistysalueyhteydet osoittavat vehreiden yhteyksien tarvetta rakennettavien alueiden läpi. Keravanjoen reuna-alueet on merkitty joen varren virkistyskäytön



kehittämisyöhykkeeksi. Yleiskaavan sinivalkoraitainen merkintä on symboli, joka tarkoittaa joen rannan virkistyskäytön kehittämistä laajemminkin kuin pelkästään merkinnän alle jäävällä alueella. Joen varrelle on merkitty myös ekologinen runkoyhteys sekä merkintä ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö”. Alueen keskikohdilla sijaitsee ”kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas kylämaisema”, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Yleiskaavan oikeusvaikutteisella liitekartalla annetaan tarkempia määräyksiä kulttuurihistoriallisen ympäristötyypin mukaan.

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa yhteensä kuusi asemakaavaa tai asemakaavamuutosta.

1. Alueen ensimmäinen asemakaava ”640600 Kuninkaala 2 ” on vuodelta 1980. Asemakaava koskee korttelia 64105, joka on merkitty A 9, asuntorakentamisen korttelialueeksi, jossa rakennusten on oltava harjakattoisia ja rakennusten pääasiallinen rakennusmateriaalin tulee olla puuta. Asemakaava-alueeseen kuuluu myös Markusaksenpuisto, joka on asemakaavassa merkinnällä VP, puistoaluetta ja osa Taostien katualuetta.
2. Alueen ensimmäinen asemakaavamuutos on 1986 voimaan tullut Kuninkaan asemakaavamuutos nro 000479, jossa kortteli 64150 kortteli AO/s on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristöä säilytetään. Muutosalueella sijaitsee Pääksenpuisto VP, yleinen pysäköintialue LP sekä Kuninkaanranta niminen VP-puistoalue rajautuen Keravanjoen W-vesialueeseen.
3. Alueella sijaitsee myös toinen vuonna 1985 vahvistunut kaavamuutosalue 000484, jossa kortteli 64107 on merkitty TK teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, Pääksenpuisto VP/s = puistoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään, osa Kuninkaalantien katualuetta sekä VP, osa Värehtaanranta sekä W vesialuetta.
4. Vuonna 1988 vahvistunut asemakaavamuutos nro 000686 on pääosin korttelin 64104 T2 teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saa rakentaa myös liike- ja toimistotiloja. Alueella sijaitsee myös AH3, huoltorakennusten korttelialue, jolla sijaitsee myös sr, suojeltavia rakennuksia.
5. Korttelin 64104 luoteisnurkassa on voimassa vuonna 1990 vahvistunut kaavamuutos nro 000621, jossa Y on yleisten rakennusten korttelialuetta.
6. Uusin alueen kaavamuutoksista on vuodelta 2006, Tikkurila / Kuninkaala 001888, jossa korttelin 61440 kaavamerkintä YY on kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, Värehtaanrannan VP-aluetta sekä osa Kuninkaalantien katualuetta. Kaavamuutokseen kuuluu myös osa päärataa, joka on LR-rautatietaluetta. Rata-alueen ja YY-korttelin välissä kulkee pp, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, istutettava alueen osa sekä mah, alueen osa, jolle saa sijoittaa huoltoliikennettä ja teknistä huoltoa palvelevia maanalaisia tiloja. Korttelissa 64160 on merkitty LPA, autopaikkojen korttelialueeksi ja Pajametsän alue on VL-lähivirkistysaluetta.

Alueen asemakaavamuutokset tehdään vaiheittain yksi kerrallaan. Kaavarunko tukee asemakaavamuutostöitä. Työ on aloitettu 002494 Värehtas 1 -asemakaavamuutoksella, jota työstetään parhaillaan.

Tavoitteet työlle

Värehtaan alueen kaavarungon visiolauseet hahmottelevat toivottua tulevaisuutta. Monipuolisesti kestävä asuin- ja työpaikkaympäristö on myös vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen. Moderni keskusta-alue yhdistää uutta ja vanhaa. Värikkäät kaupunkikorttelit ovat sellaisia niin toiminnallisesti kuin fyysisesti. Alue on kestävä liikunnan alue.

Kaupunkiympäristölautakunnassa 12.10.2021 hyväksytyt tavoitteet edeltävät ja avaavat visiolauseita. Tavoitteet on kuvattu viiden teeman sisällä. Kestävyys ja toteutettavuus -teeman mukaan ratkaisun



tulee olla yhteisöllinen ja luoda vahvaa identiteettiä. Alueen tulee olla monipuolisesti kestävä, innovatiivinen ja taloudellisesti ja teknisesti perusteltu. Alue toteutuu vaiheittain. Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -teeman tavoitteena on tunnistettava ja arvokas alue, joka tuo esiin tärkeät kaupunkitilat. Rakenne on vaihteleva ja liittyy harkitusti ympäristöönsä. Julkinen tila on monipuolista ja rakennustyyppit erilaisia. Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -teeman mukaan kaupunkiympäristö on monipuolinen, teollisen alueen maankäytöstä 25 % on muuta kuin asumista. Julkiset palvelut sijoitetaan alueelle ja asuntovalikoima on monipuolinen ja laadukas. Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -teeman mukaan alue tukeutuu raideliikenteeseen, on kävelypainotteinen ja samalla mahdollistaa sujuvan autoliikenteen. Pysäköinti on pääosin laitoksissa, maantasossa huolto-, vieras- ja kadunvarsipysäköinti. Viheralueet ja hulevedet -teema kehittää runsaita virkistys- ja luonnonympäristöjä verkostona, toteuttaa tontit vihertehokkaasti ja suosii maanvaraisia pihvoja. Keravanjoki toimii ekologisena yhteytenä.

Uudet Suunnitteluperiaatteet tarkentavat ja täydentävät visiota ja sen tavoitteita. Alueen identiteettiä syvennetään jokirantaan, Fastbölen kylään ja teolliseen historiaan tukeutuen. Kontrastit ”rakennettu ja luonto” sekä ”uusi ja vanha” hyödynnetään suunnittelussa. Alue on kestävä niin ekologisesti kuin sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti. Rakennukset ovat innovatiivisia ja energiatehokkaita, edistävät kiertotaloutta, ovat vähäpäästöisiä ja sitovat hiiltä. Alue on ympärivuorokautinen, kaupunkikuva on keskustamainen. Rikas kattomaailma ja toiminnallinen ensimmäinen kerros elävöittävät aluetta. Alue on toiminnallisesti vaihteleva - asumista, työtä, palveluja ja virkistystä. Liikkuminen on kestävä; jatkuvat reitit kannustavat kävelemään ja pyöräilemään. Viherverkosto tukee liikkumisen reittejä. Merkittävä muutos on asfaltoidun pinnan muuttuminen osin kasvulliseksi maaksi yhteispihojen avulla. Maanvarainen pinta lisääntyy ja hulevettä hallitaan näytävästi.

Väritehtaan kehitys ulottuu yli vuoteen 2050 ja se toteutuu vaiheittain. Suunnitelma mahdollistaa 3500–4500 asukasta ja tavoittelee 2500–3000 työpaikkaa. Tavoitteena on yhteisöllinen, kestävä, innovatiivinen alue, joka on myös taloudellisesti ja teknisesti perusteltu.

Väritehtaan alueen kaavarunko ei ole juridinen asiakirja, mutta tukee alueen asemakaavamuutostöitä. Se hahmottelee alueen kokonaisuutena, johon pohjautuen kokonaisuutta voi suunnitella osissa vaiheittain.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli vireillä 16.6.-18.6.2021.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kappaletta. Alueen kehityksestä järjestettiin verkkokysely 10.12.2021-10.1.2022. Vastaajia oli 345.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 4.11.2021.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Väritehtaan alueen kaavarungon tausta ja sisältö

Väritehtaan alueen kaavarunko pohjautuu kansainväliseen suunnittelukilpailuun, joka järjestettiin 3.1.-13.6.2022. Kilpailun voitti kaksi ryhmää ja ensimmäinen palkinto jaettiin. Voittajat olivat Arkkitehtitoimisto Noan Oy ja Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen. Kahdesta voittajatyöstä



teetettiin yhdistelmä, joka on toiminut nyt esiteltävän kaavarungon pohjana. Kaupunki ohjasi yhdistelmätyötä. Suunnitelma on yleispiirteistetty kaavarunkotasolle kaupungin omana työnä.

Väritehtaan alueen kaavarunkoaineisto koostuu neljästä osasta. Väritehtaan alueen karttapakettiluonnoksesta, selostusluonnoksesta, OAS-mielipiteiden koonnista ja internet-kyselyn koonnista.

Karttapaketti sisältää visiolauseet tavoitteineen, Suunnitteluperiaatteet, kaksi karttaa ja karttamerkintöjen selitteet. Selostusluonnos sisältää suunnitelmaosan ja lähtötiedot.

Oas-vaiheen vuorovaikutuksen lisäksi työtä on vuorovaikutettu internet-kyselyllä (10.12.2021 – 10.1.2022), johon saatiin vastauksia 345 osallistujalta. Myös tämä koonti on osana liitemateriaalia OAS-koonnin ohella.

Sopimus

Asiaan liittyy kaupungin ja Tikkurila Oyj:n välinen yhteistyösopimus (KH 19.10.2020).

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 12.12.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Väritehtaan alueen kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja vs. teki esitykseen seuraavat korjaukset:

Korjataan esittelytekstistä virheellinen kadunnimi Jokiniementie oikeaan muotoon Jokiniemenkaduksi.

Kaavarunkoselostuksen sivulla 17 on asiavirhe. Korjataan yhtiön toimintojen sijoittumista koskeva kohta muotoon:

”Yhtiö jatkaa Väritehtaan alueella sijaitsevien toimitilojen kehittämistä ja laajempaa tuotantoverkostonsa optimointihanketta. Toimintojen uudelleensijoittamisesta ei ole päätöksiä ja tuotanto jatkuu normaalisti nykyisissä yksiköissä vaiheen III alueella.”

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Kaupunginhallitus 15.1.2024 § 20

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi 12.12.2023 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Värитеhtaan alueen kaavarunko,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia valmisteluun.

Kaavarunkoon tehdyt täydennykset

Kaupunginhallitus palautti Värитеhtaan kaavarunkoluonnoksen valmisteluun 15.1.2024 § 20.

Selostusluonnosta on täydennetty puuttuvilta osiltaan, lisäksi se on taitettu kaupungin julkaisupohjalle ja tekstin lomaan on lisätty kuvia. Karttapakettiluonnokseen on tehty muutamia pieniä tarkistuksia.

Karttapakettiluonnoksen tarkistukset ovat seuraavat:

- Kaavarungon suunnitteluperiaatteiden kohtia 4 ja 10 on tarkistettu.
- Tikkurilantien ja Värитеhtaan pohjoisosan välistä siltaa on siirretty itään päin kalojen kutusoraikon rauhoittamisen vuoksi.
- Kaksi katuyhteyttä on muutettu eri luokkaan.

Selostusluonnoksen tarkistukset ja muutetut kohdat ovat seuraavat:

- Tiivistelmään on lisätty tieto kaavarunkotyön asemasta suunnittelutyössä.
- Tekijälistasta on tarkistettu.
- Kokonaisidea, kaupunkikuva ja -rakenne -kappaleeseen on lisätty kuvaus kaavarunkoluonnoskokonaisuuden kaupunkikylistä.
- Asuminen ja työ sekoittuneessa kaupunkirakenteessa -kappaleeseen on tarkennettu kappaleita sekoittuneisuudesta sekä 15-minuutin kaupungista ja lisätty kappale Heurekaan roolista kaavarunkoalueen kehittämisessä. Kestävyyttä käsittelevät kappaleet on siirretty Kestävyys ja toteutettavuus -kappaleeseen.
- Liikkuminen, liikenne ja pysäköinti -kappaleeseen on lisätty kuvaus Värитеhtaan alueen katuverkosta, pysäköinnistä ja kunnallisteknisen suunnitelman liikenneosuudesta. Lisäksi kappaleen lopussa on muutama esimerkinomainen poikkileikkaus alueen oleellisista kaduista.
- Viheralueet ja hulevedet -kappaleeseen on lisätty kappale alueen väriteemasta.
- Kestävyys ja toteutettavuus -kappaleeseen on kirjoitettu sosiaalisesta ja kulttuurisesta sekä taloudellisesta kestävydestä. Kappaleeseen on siirretty kestävyyttä käsittelevät kappaleet Asuminen ja työ -kappaleesta. Lisäksi kappaleeseen on lisätty tiivistelmä hankkeen taloudesta sekä Kunnallisteknisestä yleissuunnitelmasta.
- Vuorovaikutus-kappaleeseen on tiivistetty OAS-mielipiteet ja internetkyselyn tulokset, jotka löytyvät myös kaavamateriaalin liitteistä.
- Vaikutusten arviointi -kappaleeseen on lisätty KILVA-ilmastovaikutusten arviointi ja arviointia on täydennetty.
- Lähtötietoihin on tarkistettu Tikkurila Oyj:n historia ja toiminta -kappale sekä lisätty luontotiedot koottuna.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.8.2024 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 13.8.2024 päivätty kaavarunkoluonnos 062900, 64 Kuninkaala, 62 Jokiniemi / Värитеhtaan alueen kaavarunko,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että sosialidemokraattinen lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalainen lautakuntaryhmä yhtyi:

”Värитеhtaan alueen suunnittelussa pitää huomioida alueen kaupunkikuvallisuus. Uniikkia ja idyllistä aluetta pitää rakentaa harkiten ja väljästi. Aluetta ei pidä suunnitella liian tiiviiksi eikä muodostaa umpikortteleita.”

Liitteet:

- Värитеhtaan alueen kaavarunko -karttapakettiluonnos 13.8.2024
- Värитеhtaan alueen kaavarunko -selostusluonnos 13.8.2024
- Mieli-pidekoonti 12.12.2023
- Värитеhtaan alueen kaavarunko -asukaskyselyn tulokset 12.12.2023

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, p. 050 302 9691
asemakaava-arkkitehti Paolo Caravello, p. 040 356 3798
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi