



Vantaa

002494 ja 002494va

VÄRITEHDAS 1

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002494 ja 002494va. Kaavoitus on tullut vireille 31.5.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: Korttelit 64103, 64107, 64153–64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Vaiheasemakaava: Kortteli 64110 ja katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelit 64103 ja 64154–64156.

Asemakaavan muutos koskee osin kumoutuvissa asemakaavoissa korttelia 64107 ja osia korttelista 64104 sekä katu-, pysäköinti-, virkistysalueita. Vaiheasemakaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa nro 001888.

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskuskortteli sekä osia Tikkurila Oyj:n teollisuustontista ja kaupungin omistamista katu- ja puistoalueista monipuolisen asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikkumisen ja virkistysalueiksi. Tikkurilankosken padon eteläinen osa, Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo ja kaksi jokirannassa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Keravanjoen ekologinen yhteys säilyy. Vaiheasemakaavalla pieni kiilamainen osa radanvarren nykyisestä pysäköintialueesta muutetaan kaduksi ja viheralueeksi. Kaavaratkaisu, ilman vaiheasemakaavan aluetta, sisältää yhteensä 69 830 k-m² rakennusoikeutta ja aluetehtävyys on 0,9. Asumisen korttelitehtävyydet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatijat: Terhi Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691. Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, Paolo Caravello, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki (2023–2024).

Koko Värитеhtaan alueen kehittämistyöhön liittyen on ollut koottuna ohjausryhmä:

Ensimmäisessä kokouksessa 11.2.2021:

Antti Kari, kiinteistöjohtaja, Vantaan kaupunki

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja (2021–2023), Vantaan kaupunki

Jari Lassila, Tikkurila Oyj

Jorma Sonninen (2021–2023)

Jorma Haapamäki, Vistanovo Oy.

Myöhemmin ohjausryhmään ovat liittyneet:

Ritva Kotilainen, asemakaava-arkkitehti (2021)

Janne Juntunen, projektijohtaja, Vantaan kaupunki (2021-).

Marjaana Yläjäski, aluearkkitehti/asemakaavapäällikkö, Vantaan kaupunki (2021–2024)

Tero Anttila, apulaiskaupunginjohtaja, Vantaan kaupunki (2023-)

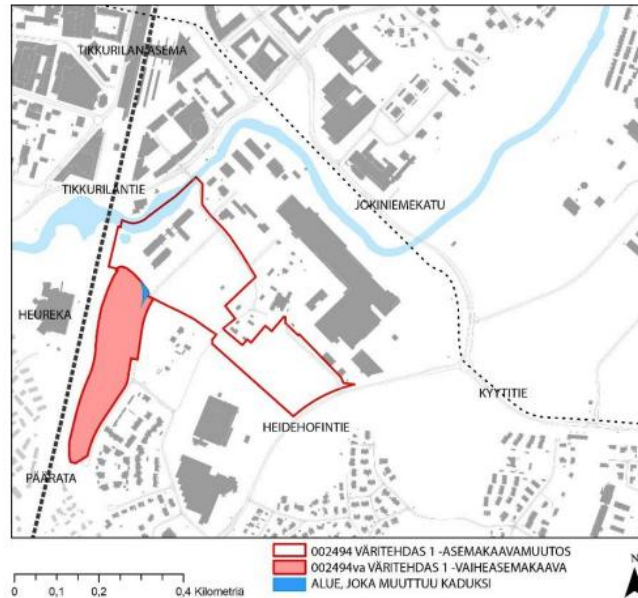
Ilkka Laine, asemakaavapäällikkö, Vantaan kaupunki (2023)

Johanna Saarivuo, DEAS Asset Management Oy / Fokus Nordic Oy (2023-)

Sampo Perttula, kaupunkisuunnittelujohtaja, Vantaan kaupunki (2023-)

Kerttu Kurki-Issakainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki (2024-).

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Punaisella rajatut asemakaavamuutos- ja vaiheasemakaava-alue sijaitsevat Tikkurilan suuralueella, Kuninkaan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Aluetta rajaavat päärata lännessä, Keranjoki pohjoisessa, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie, Gjutarsin ja Markusaksen kiinteistöt, Pelottomapolku, etelässä Heidehofintie ja lounaassa Markusaksenpuiston länsireuna ja Päkaksen kiinteistön itäreuna ja taas Kuninkaalantie ja Taostie aina radanvarren pysäköinti-alueen eteläiseen kohtaan asti. Kuvassa on punaisella väritetty vaiheasemakaava-alue ja sinisellä sen kaduksi ja puistoksi muuttuva osa.

Kaavaprosessin vaiheet

- Alueen kehittämistä koskeva yhteistyösopimus 19.10.2020 (KH)
- Ohjausryhmä aloitti toimintansa 11.2.2021
- Laajempi Värитеhtaan alueen kaavarunko valmisteltiin 2021–2025, KH 12.5.2025
- Alueen kehittämisen tavoitteet 12.10.2021 (KALA)
- Kansainvälinen Tikkurilan Värитеhtaan alueen kutsukilpailu järjestettiin keväällä 2022
- Kaupungin koko kaavarunkoaluetta koskeva asemakaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 18.8.2021
- Maanomistajan jättämä asemakaavan muutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 13.11.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 31.5.2023 ja sai numeron 002494.
- Mielipiteet pyydettiin 30.6.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.11.2024 (002494 ja 002494va), kun kaava-alueeseen lisättiin radanvarren pysäköinti-alue vaiheasemakaavan osaksi sekä Heidehofintien varren mahdollisen koulun kortteli. Uusi OAS oli vireillä 14.11.-16.12.2024. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin asukastilaisuuksissa kaupungintalolla 13.12.2023 ja 29.10.2024.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat	8
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
2.2 Suunnittelutilanne	17
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	24
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	25
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	32
3.4 Selvitykset.....	35
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	39
4. Asemakaavan kuvaus	41
4.1 Kaavan rakenne	41
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	43
4.3 Aluevaraukset	45
4.4 Kaavan vaikutukset	56
4.5 Ympäristön häiriötekijät	70
4.6 Nimistö	71
5. Asemakaavan toteutus	72
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	73
7. Asemakaavan seurantalomake	74
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	76
9. Muu suunnitelma-aineisto	92

LIITTEET –**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA**

Tikkurila Oyj, Värитеhtaan alue, Meluselvitys 13.2.2023

Tikkurilan Värитеhtaan alueen ak-muutos, Vantaa, Tärinä ja runkomeluselvitys 5.12.2023

Puilla elävien uhanalaisten perhos- ja kovakuoriaislajien selvityksiä Vantaan Tikkurilassa
vuonna 2015, Faunatica 2016

Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Värитеhtaan katualueet, Vantaa, AFRY, 12.8.2024

Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Tikkurilan Värитеhtaan alue, Vantaa, AFRY, 30.7.2024

Värитеhdas 1 -asemakaavan Seveso-selvitys, GAIA Consulting Oy, 24.1.2024

Värитеhdas 1 -riskinarviontiselvitys, Sweco, 20.12.2024

Fastböle, historiallisen ajan kyläntontin koekaivaus 6.-7.5.2024, raportti, Museovirasto, Ar-
keologiset kenttäpalvelut

Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021

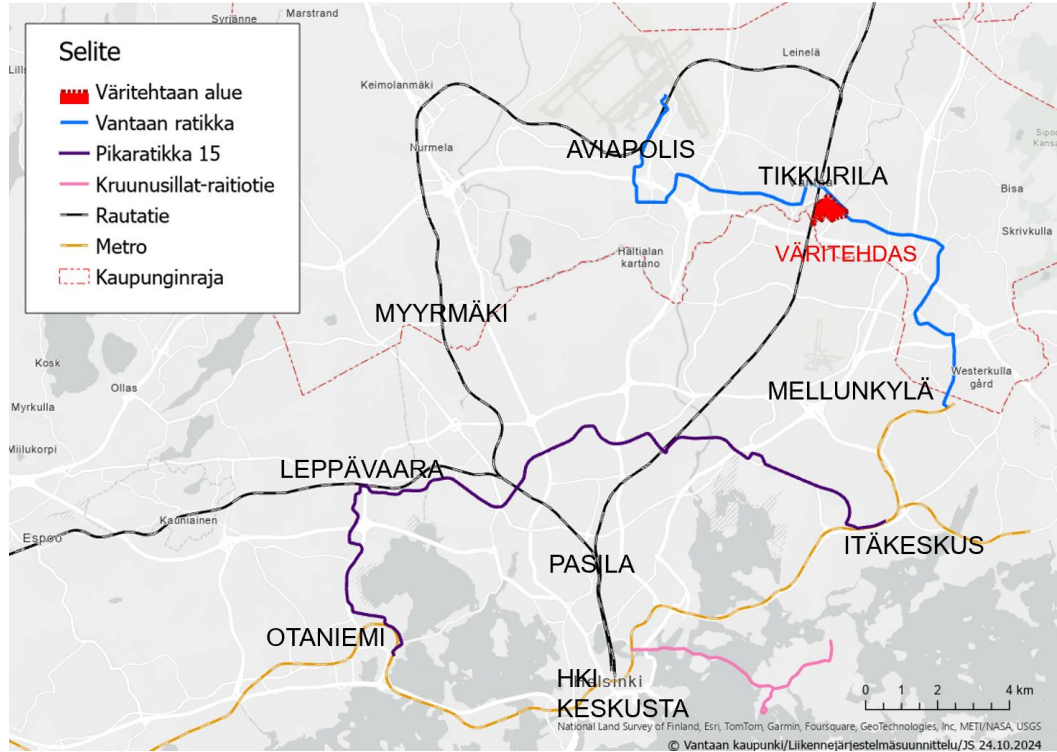
Rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus, rakennukset 54 ja 55, Tikkurila Oyj, 14.3.2023,
Ramboll

Tikkurilan Värитеhdas, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise, 2024

Värитеhtaan alueen kaavarunko, karttapaketti KH 12.5.2025, selostusehdotus 8.4.2025

Alustava katusuunnitelma, WSP, 2024

Värитеhdas 1 -alueen piha- ja hulevesisuunnitelmat, LOCI Maisema-arkkitehdit ja Watec Oy, 2025



Kuvassa Värитеhtaan alue osana seutua. Sijainti on hyvien yhteyksien äärellä.

1. TIIVISTELMÄ

Tämä asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava on ensimmäinen 062900 Värитеhtaan alueen kaavarunkoa seuraavista suunnitelmista. Kaavarunko käsittää tätä asemakaavamuutosta laajemman alueen, joka kaavoitetaan pitkällä aikavälillä vaihteittain. Tikkurila Oyj:n toiminta alueella jatkuu edelleen. Asemakaavamuutosalue muuttuu osin suljetusta tehdas- ja toimitila-alueesta avoimesti kuljettavaksi keskustan osaksi, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä maan kolmanneksi vilkkaimmasta Tikkurilan asemasta ja matkakeskuksesta.

Asemakaava-alueen rakennettaviin alueisiin kuuluvat osat, jotka ovat Vantaan yleiskaavassa A/TP eli asumisen ja työpaikkojen aluetta. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueet ovat TK-merkinnällä teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja tehdasalue teollisuus ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, T-2. Yleiskaava mahdollistaa muutoksen. Tikkurilankosken padon eteläinen osa, Kuninkaalantien varren tiilimuuntamo ja kaksi jokirannassa sijaitsevaa rakennusta suojellaan. Asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi suunnitellut alueet muuttuvat asumisen ja työpaikkojen sekä kaupungin palveluiden alueiksi, merkinnöiltään C (keskustatoimintojen korttelialue), AK (asuinkerrostalojen korttelialue), AP (pientalojen korttelialue), KTY- (toimitilarakennusten korttelialue) LPA (Autopaikkojen korttelialue) ja Y (yleisten rakennusten korttelialue). Lisäksi asemakaavamuutokseen sisältyy katu-, tori- ja virkistysalueita. Vaiheasemakaavalla muutetaan osa YY-alueen reunasta kaduksi ja viheralueeksi, muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Kiilamaisen osan kohdalle osuvat kaavakarttamerkinnät päivitetään.

002494 ja 002494va -Värитеhdas 1 -asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava käsittää kuusi korttelia, joissa alueiden käyttötarkoitukset muuttuvat teollisuus-, liike ja toimistorakennusten

(TK) sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T-2) alueesta monipuoliseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu virkistysalueita: Keravanjoen vesialuetta ja puistot Värитеhtaanranta, Markussaksenpuisto, Pākaksenpelto. Lisäksi alueeseen kuuluu yleinen pysäköintialue Pākaksenpellon yhteydessä. Pākaksenpellon ja Markusaksenpuiston reunoista kapeat osat muuttuvat rakentamisalueiksi. Pākaksenpellon yhteydessä sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu puistoksi. Värитеhtaanrannan puisto säilyy sellaisenaan, mutta baanaa uudelleen linjataan Kuninkaalantien risteyksessä. Vaiheasemakaava käsittää pääradan varren pysäköintialueen, joka kaavassa on YY-alueita, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Vaiheasemakaavassa pieni suikale alueesta muuttuu kaduksi ja viheralueeksi. Alueen nykyinen käyttö pysäköintitarkoituksessa jatkuu. Kaavan rakennusoikeus säilyy entisellään.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13,85 ha. Ilman vaiheasemakaava-alueita suunnittelualue on noin 10,35 ha. Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 69 830 k-m², josta asumisen osuus on 49 665 k-m², kivijalkaliiketiloiden osuus 2085 k-m², toimistorakennuksen 9480 k-m² ja päiväkodin 2100 k-m² ja mahdollisen koulun 6500 k-m². Lukuihin sisältyvien suojeltavien rakennusten koot ovat 2380 + kl 100 k-m² pääkonttorissa ja 3285 + kl 215 k-m² laboratoriorakennuksessa. Suojellut rakennukset ovat C-korttelialueella, johon voi sijoittaa joko asumista, palveluja tai työpaikkoja. Vaiheasemakaavalla muutetaan pieni osa, 470 m², alueen reunasta kaduksi ja viheralueeksi. Rakentamista on yhteensä 69 830 k-m². Määrä kasvaa nykyisestä 35 518 k-m². Työpaikkarakentamisen määrä laskee 22 747 k-m², mikäli C-korttelit toteutuvat asumisena. Aluetehokkuus asemakaavamuutosalueella on 0,9. Asuinkorttelien tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9. Vaiheasemakaavan alueella YY-alueen rakennusoikeus säilyy samana.

Alueen muutos on seurausta uuden yleiskaavan mahdollistamasta käyttötarkoituksen muutoksesta ja maanomistajan tahdosta kehittää maataan. Alueen kehittämisestä on solmittu yhteistyösopimus Vantaan kaupungin ja Tikkurila Oyj:n kesken vuonna 2020. Asemakaavaratkaisu pohjautuu vuonna 2022 Tikkurila Oyj:n järjestämään kansainväliseen suunnittelukilpailuun, jossa voittajaksi päätyi kaksi toimistoa työryhmineen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy. Näiden voittajatöiden pohjalta on valmisteltu työt yhdistävä Värитеhtaan alueen kaavarunko (KH 12.5.2025) ja jatkettu viitesuunnittelua kaavarunkoa tarkemmalla tasolla. Asemakaavan laatimista varten Tikkurila Oyj on teettänyt arkkitehtisuunnittelua Arkkitehtitoimisto NOAN Oy -konsulteilla. Piha- ja hulevesisuunnitelmia ovat laatineet LOCI Maisema-arkkitehdit Oy ja Watec Oy, liikennesuunnitelmia WSP Finland Oy. Kehitystyössä on ollut mukana myös Tikkurila Oyj:n Jari Lassila, Vistanovo Oyn Jorma Haapamäki ja Johanna Saarivuo DEAS Asset Management Finland Oy:stä, myöhemmin Fokus Nordic Oy, Tikkurila Oyj:tä edustavana tahona. Kaupunki on ohjannut työtä.

Suunnittelualue käsittää kokonaisuuden, joka mahdollistaa asumista noin 1000–1050 asukkaalle ja työpaikkoja noin 400 tekijälle. Rannassa ovat Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja toinen laboratoriorakennuksista suojellaan (sr), samoin eteläinen osa Tikkurilankosken patoa ja vanha tiilimuuntamo Kuninkaalantien varresta. Rantakortteleihin (C) on suunniteltu suojeltujen rakennusten lisäksi terassitalot, jotka nousevat kolmesta kuuteen tai seitsemään kerrokseen sekä 12-kerroksiset kulmarakennukset. Korkeammilla rakennuksilla on korostettu alueelle saapumisen akseleita. Kuninkaalantien varsi on alueella kaupunkimaisin ja sen kivijalkoihin sijoittuu asumista (C ja AK), toimitilarakennus (KTY), liiketiloja (kl) ja kadun varteen kadunvarsipysäköintiä, katupuita ja bussipysäkit kadun molemmin puolin. Rakennusten mittakaava madaltuu niin rantaan kuin kohti Fastbölen mäkeä. Kuninkaalantien eteläpuolelle sijoittuu kaksi korttelia, jotka koostuvat yhteispihan ympärille sijoittuvista 4–12 kerroksisista asuinrakennuksista. Lisäksi kortteleihin sijoittuu liiketilaa, toimitilarakennus (KTY) ja kaava-alueita palveleva pysäköintilaitos (LPA). Näiden korttelien eteläpuolella, Fastbölen mäen pohjoisella reunalla, sijaitsevat päiväkotit (Y) ja pientalokortteli (AP). Kerrosluku laskee täällä kahteen ja mittakaava seurailee Fastbölenmäen herkkää, pienimittakaavaista kulttuurimaisemaa. Fastbölenmäen eteläpuolelle, kaava-alueen reunaan, puiston varrelle, sijoittuu Y-tontti, jonka on alustavasti suunniteltu palvelevan mahdollista koulua.

Aluetta jakaa kokoojakatu Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea. Kuninkaalantien lisäksi alueelle rakennetaan uusia katuja ja ulkoilureittejä ja olemassa olevien katujen ja reittien linjauksia tarkistetaan. Vesialue ja virkistysalueet säilyvät pääosin samana, mutta Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä. Lisäksi niille on suunniteltu uusia reittejä. Alue on kävelijäystävällinen ja se sijoittuu kävelymatkan päähän Tikurilan asemasta. Myös pyöräilyn reitit ovat kattavia: Alueen läpi sujahtaa jopa baana, joka on nopean pyöräilyn väylä, joka yhdistää eri kaupunginosia toisiinsa.

Tavoitteena on kestävä, yhteisöllinen, juureva ja kaupunkikuvallisesti persoonallinen alue, joka tarjoaa monipuolista asumista, palveluita ja työpaikkoja. Rakenne on kaupunkikuvaltaan vaihtelevaa ja toiminnoiltaan monipuolista. Kivijalkaliiketilat elävöittävät kaupunkitilaa ja palveluista voi nauttia alueella asuva, työskentelevä tai siellä vieraileva. Heureka sadoista tuhansista asiakkaista osa voi nauttia tämän alueen tarjonnasta. Tavoitteena on elävöittää jokirantaa ja sijoittaa rannan suojeltuihin rakennuksiin ravintolatiloja, jotka avautuvat ilta-aurinгон suuntaan. Kuninkaalantien varressa on kaupunkimaista ja ensimmäisen kerroksen korkeita kivijalkaliiketiloihin. Mittakaava laskee kohti jokea sekä kohti Fastbölenmäen pientalorakennetta.

Alueen arkkitehtuuri tukeutuu ympäristön teolliseen rakentamiseen ja toisaalta Fastbölenmäen herkkään ja perinteiseen muotokieleeseen. Terassi- ja harjakatot elävöittävät kattomaisemaa. Fastbölen yhteyteen sijoittuu pientalorakentamista, joka muodostaa seuraavien kaavavaiheiden kanssa pientalojen sydämen yhdessä olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa. Rakentamisalue ei ulotu nykyistä rakentamista lähemmäksi rantaa. Alue on yleisväritykseltään punainen, mikä on seurausta rannan teollisen rakentamisen värimaailmasta. Seuraavilla kaava-alueilla on omat tunnusomaiset värityksensä.

Rakentamisessa tavoitellaan kestäviä ja ilmastoviisaita ratkaisuja. Alueella on monipuolinen hallintamuotojakauma ja kortteleissa on yhteispihat, yhteistiloja sekä kaduille näkyvää taidetta tukemassa yhteisöllisyyden kehittymistä. Vihertehokkuus on tavoitteellinen 1,0 lukuun ottamatta toimitila- ja pysäköintilaitostonttia.



Havainnekuva pihakadulta nimeltään Konungsinpolku. Oikealla Fastbölenmäen pohjoisen rinteiden pientalokortteli rivitalovaihtoehdolla, vasemmalla alueen keskellä sijaitseva kerrostalokortteli omaovisine asuntoineen ja eduspihoineen. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuninkaalan kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan kaupunginosa kaakkoispuolella. Se on Tikkurilan suuralueen eteläisin kaupunginosa ja rajautuu etelässä Helsinkiin. Kuninkaala rajautuu idässä Lahdenväylään, lännessä päärataan ja Keravanjokeen, etelässä Helsingin rajaan ja pohjoisreunaltaan Kyytitiehen, Vanhaan Porvoontiehen ja Honkanummen hautausmaa-alueeseen. Alue on teollisuuden ja kaupan aluetta, pientaloaluetta sekä puisto- ja virkistysaluetta. Alueen läpi kulkevat merkittävät väylät, mm. Kehä III ja Vanha Porvoontie sen itäreunalla.

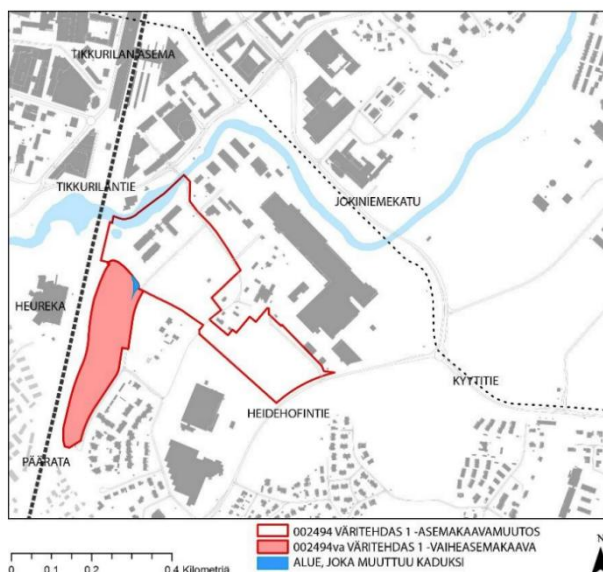
Värитеhdas 1 -asemakaavamuutoksen ja vaiheasemakaavan alue sijoittuu pääosin nykyiselle teollisuusalueelle Tikkurilan kaupunginosa ja Jokiniemen kaupunginosa jatkeeksi Tikkurilan aseman kaakkoispuolelle. Alueen pohjois- ja lounaispuoli on keskusta- aluetta. Sijainti on keskeinen jopa seudulla, sillä alue on kävelymatkan päässä asemasta ja tulevan Vantaan ratikan reitin varrella. Etäisyys Suomen kolmanneksi vilkkaimmalle asemalle, Tikkurilan asemalle, on alueen pohjoisosasta etäisyyttä 300 metriä. Aluetta ympäröivät työpaikka-alue pohjoisessa, asuinalueet etelässä, päärata, Heurekan ja Heurekan pysäköintialue lännessä ja teollisuus- ja työpaikka-alue idässä. Keravanjoki rajaa aluetta pohjoisessa ja joen toisella puolella on toimistorakennusten julkisivu. Päärata kulkee alueen länsipuolitse ja sen toisella puolella sijaitsee suosittu käyntikohde, tiedekeskus Heureka. Kulku Heurekaan on järjestetty pääradan itäpuolelta vaiheasemakaava-alueeseen sisältyvältä pysäköintialueelta.

Asemakaavamuutosalue ja vaiheasemakaava-alue sijaitsevat Tikkurilan suuralueella Kuninkaalan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Alueita rajaavat päärata lännessä, Keravanjoki pohjoisessa, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie, Gjutarsin ja Markusaksen kiinteistöt, Pelottomanpolku, etelässä Heidehofintie ja lounaassa Markusaksenpuiston länsireuna ja Päkaksen kiinteistön itäreuna ja taas Kuninkaalantie ja Taostie aina radanvarren pysäköintialueen eteläiseen kohtaan asti.

Suunniteltavaan asemakaavamuutosalueeseen kuuluvat Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Värитеhtaanrannan puisto, Päkaksenpelto, osat Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta sekä Markusaksenpuisto ja Värитеhtaanranta.

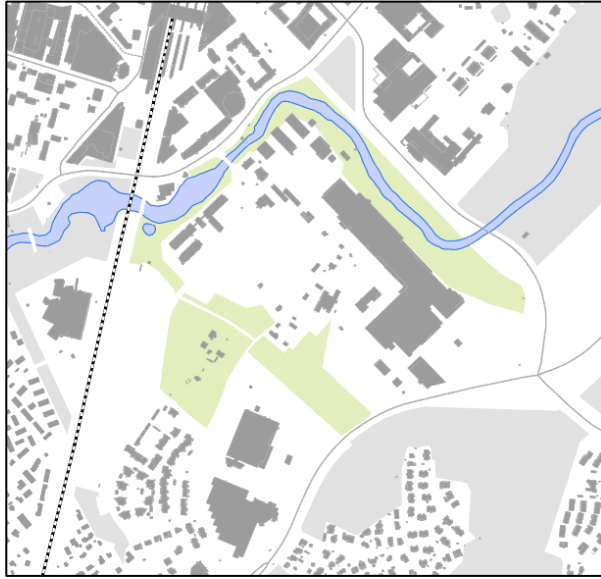
Tällä hetkellä alueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat pääkonttorikorttelin länsipään tutkimuskeskusrakennuksissa. Rakentamattomalla osalla tehdasaluetta on maalien testausalue ja niittyä sekä Kuninkaalantien varressa pysäköintialue Päkaksenpellon yhteydessä. Päkaksenpelto, Värитеhtaanranta ja Markusaksenpuisto ovat puistoaluetta.

Vaiheasemakaava tehdään radanvarren pysäköintialueelle, "Heurekan parkkiksellä", jossa alueesta siirretään pieni osa katualueeksi. Muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on YY-tontti, kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.



Kuva: Asemakaavamuutosalue ja vaiheasemakaava-alue kartalla.

2.1.2 Luonnonympäristö



Karttaote Värитеhdas 1 -alueen laajemmasta ympäristöstä, jossa asuminen ja työpaikat vuorottelevat. Värитеhtaan alueen kaavarungon alueen viherympäristöt on merkitty vihreällä. Tikkurilan keskusta-alue on kävely- ja pyöräilymatkan päässä luoteissuunnassa. Keravanjoki ja päärata risteävät alueen vieressä.

Kaavamuutosalueella on vain vähän luonnontilaisia viheralueita, suurin osa on puistoaluetta. Värитеhtaanranta on rakennettu puisto, Påkaksenpelto ja Markusaksenpuisto pääosin niittyä, joilla on jonkin verran kasvanutta puustoa.

Osa Påkaksenpellon puista on merkitty arvopuiksi. Arvopuista täällä kasvaa tammia, haapoja, vaahteroita ja poppeleita. Kuninkaalantien varressa on sitä reunustavia tammia ja poppeleita. Vanhan pääkonttorin tontilla kasvaa lehmuksia, tutkimuskeskuksen tontilla havupuita. Värитеhtaanrannan arvopuut ovat lehmuksia. Lähellä Kuninkaalantien siltaa on muutama havupuu ja kirsikkapuita.

Keravanjoen ympäristössä elää uhanalaisia perhoslajeja. Asemakaavamuutosalueella puita, jossa tulevaisuudessa mahdollisesti Virostä tänne leviävät lajit voisivat elää, ovat poppelit ja tammet. Tästä syystä niiden säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota. ¹

Keravanjoki on maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Se on nauhamainen ekosysteemi, joka toimii kulkureittinä eri lajeille. Havaintoja on saukosta ja uhanalainen taimen lisääntyy Keravanjoella. ² Joessa on vuolejokisimpukoita. Asemakaavamuutosalueella jokiympäristön reuna-alueet ovat rakennettuja puisto-alueita. Tikkurilankosken pato on osin purettu 2019, jolloin taimen pystyy nousemaan aiempaa ylemmäs jokivartta.

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen laaksoalueelle, joka on ollut maatalouden ja teollisuuden käytössä. Laaksoa ympäröivät rakennetut alueet, läheiset Maarinkunnas, Heidehof ja Kuusikko mäkien päällä sekä Tikkurilan keskusta tasaisella savitasangolla. Kaavamuutosalueen kohdalla jokivarsi on rakennettu ja sen rantavyöhyke on virkistyskäytössä. Toimistorakennukset reunustavat jokivartta sen pohjois- ja itäpuolella, tehtaanpuoli on teollisuuden ja konttoreiden aluetta. Pohjoispuolella jokea kulkee vanha Suuren Rantatien linjaus Tikkurilantiellä. Alkuperäistä luonnonmaisemaa ei kaavamuutosalueella ole lukuun ottamatta jokiuomaa.

¹ Puilla elävien uhanalaisten perhos- ja kovakuoriaislajien selvityksiä Vantaan Tikkurilassa vuonna 2015, Faunatica

² Vantaan ekologiset yhteydet 2018

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue sijaitsee virtaveden, Keravanjoen, äärellä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen läpi kulkee paikallinen vedenjakaja maaston korkeimmalla kohdalla, joka jakaa alueen hu- levedet pohjoiseen ja etelään.

Maaperä

Kaavamuutosalueen maaperä on savea ja täytemaata. Eteläreunassa on hiekkamaata ja silttiä.

Kaavamuutosaluetta suuremmalta alueelta on tehty pohjatutkimuksia, joiden mukaan pinta- maakerroksen alla on syvimmillään n. 17,6 m kerros savea. Savikerros ulottuu syvimmillään n. tasolle -1.3. Savikerroksen alla maaperä vaihtuu siltin, hiekan ja soran kautta kalliopintaa pääl- lystävään moreeniin. Kairaukset ovat ulottuneet n. 0,4–36,65 m syvyydelle maanpinnasta. Sy- vimmat kairaukset sijaitsevat alueen itäpuolella Jokiniemenkadulla ja Heidehofintiellä. Mata- limmat kairaukset sijoittuvat Tikkurilankosken ja Päkaksenpuiston alueelle. Kairaukset ovat päättyneet koko alueella vaihdellen tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon.

Alustavan arvion mukaan rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekni- set rakenteet ja liikennöitävät alueet tulee pohjavahvistaa esim. keventämällä.

Topografia

Kaavamuutosalue on joen töyräällä. Maasto nousee jokirannasta kohti Kuninkaanmäkeä. Maaston korot vaihtelevat jokirannan +12.7:sta ja Kuninkaanmäen viereisen kohdan +21,3:een. Heidehofintien ympäristö on tasolla +18,8 ja nousee myös Fastbölen mäkeä kohti lukuun +24.0.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vantaan väkiluku ylitti 250 000 vuonna 2024. Tikkurilan suuralueella oli vuonna 2024 49 917 asukasta. Kasvu vuodesta 2004 oli yli 13200 asukasta.

Kuninkaalassa asui vuonna 2024 2938 asukasta. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2010-luvun. Kuninkaan ikärakenne on työikäispainotteista, 16–64-vuotiaita on 64,4 %. 7–15-vuotiaita on 14,0 %, yli 65-vuotiaita 12,9 % ja 0–6-vuotiaita 8,7 % väestöstä.

³

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Kuninkaan kaupunginosassa on yhteensä 690 asuinra- kennusta, joista suurin osa omakoti- ja paritaloja (595). Rivitaloja oli 76 ja kerrostaloja 19. Tie- dot ovat vuodelta 2023. ³

Sosiaalinen ympäristö

Kuninkaan väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, kaksin asu- minen, perheet, mutta myös yksin asuminen, toisen asteen ja erikoisammattikoulutusasteen ja korkeakouluasteiden koulutus. Suomenkielisiä on alueella eniten, sen jälkeen muun kuin suomen- ja ruotsinkielisiä, ja kolmanneksi ruotsinkielisiä. ³

Palvelut ja työpaikat

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli 127 410 työpaikkaa, mikä oli enemmän kuin koskaan aiem- min. Työpaikat lisääntyivät vajaalla 500:lla, mikä vastasi 0,4 prosentin kasvua. Vantaalla oli vuoden 2023 lopussa 5,3 % kaikista Suomen työpaikoista ja Vantaan työpaikkaomavaraisuus oli 108,3 %.

³ <https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>

Vuoden 2023 lopussa Vantaalla oli eniten työpaikkoja tukku- ja vähittäiskaupassa (18 %) sekä kuljetuksessa ja varastoinnissa (15 %). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta oli kolmanneksi suurin toimiala (11,1 %), mutta neljänneksi noussut teollisuus ei jäänyt kauaksi siitä (10,9 %). Aiemmin neljänneksi suurin toimiala oli rakentaminen mutta vuonna 2023 sekä teollisuus että terveys- ja sosiaalipalvelut menivät sen ohi. Vuonna 2023 Vantaan suuralueista eniten työpaikkoja sijaitsi Aviapoliksessa, 42 300, mikä oli kolmannes kaikista Vantaan työpaikoista. Asemakaava-alue sijaitsee Kuninkaan kaupunginosassa, joka on osa Tikkurilan suuraluetta. Vuonna 2023 työpaikat vähenivät Tikkurilan (-28) suuralueella.

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokenttäalueen jälkeen. Kuninkaalassa työpaikkoja on 3439, joista suurin osa tukkukaupan tai teollisuuden parissa. Myös kuljetus- ja varastointialan työpaikkoja on paljon.³ Kaupungin tarjoamista palveluista Kuninkaalassa on Kuusikon päiväkotia ja koulu. Kaavamuutosalueen viereinen Jokiniemen kaupunginosa on kasvanut erityisesti työpaikkarakentamisen myötä. Työpaikkoja on 2022 ollut 3439, mikä on 958 enemmän kuin 2010.³ Tämän jälkeen valmistuneita toimistorakennuksia ei vielä näy tilastoissa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen laaksoalueelle, joka on ollut maatalouden ja teollisuuden käytössä. Laaksoa ympäröivät rakennetut alueet, läheiset Maarinkunnas, Heidehof ja Kuusikko mäkien päällä, Tikkurilan keskusta tasaisella savitasangolla. Kuninkaanmäki on muinaismuistoalue, joka rajaa osin kaavamuutosalueelta. Kaavamuutosalueen kohdalla jokivarsi on rakennettu. Rakennukset ovat työpaikkarakennuksia ja idempänä teollisuusrakennuksia. Toisella puolella jokea kulkee vanha Suuren Rantatien linjaus Tikkurilantiellä. Keravanjoen itäpuolelle suunnitellaan Vantaan ratikkaa, joka yhdistää alueen itäpäässään Mellunmäkeen ja metroon ja länsipäässään Aviapolikseen ja lentokentälle.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on joenrannan kulttuurimaisemaa, jossa vaihtelevat luonto, virkistys, kulttuurirakennukset, toimistorakentaminen ja teollisuus. Kaavamuutosalueen kohdalla joki on reunustettu rakentamisella. Joki muodostaa laakson ympäristössään, sen eteläpuolella on kumpuileva rinnemaasto ja pohjoispuolella Tikkurilan keskustan savitasankoalue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennusperintö

Kilpailualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita ja kulttuuriympäristöjä. Osa vanhemmasta Kuninkaan kylätontin rakennuskannasta on jo inventoitu ja suojeltu asemakaavalla. Sen sijaan Tikkurilan värитеhtaisten historiaan liittyvää rakennusperintöä 1960-luvulta lähtien ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Suojelukysymyksiä tullaan tarkastelemaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alle on koottu kulttuuriympäristö- ja rakennusperintösisältöjä asemakaava-alueeseen ja sen lähiympäristöön liittyen.

Kulttuuriympäristöselvitys

Värитеhtaan alueen kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin kaavarunkoalueen kulttuuriympäristöselvitys, jossa inventoitiin alueen rakennusten arvot. Kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja sisälsi alueen kuusi rakennusta. Lisäksi moni rakennus sisälsi käyttöarvoa ja osalla niistä oli kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohtia, esim. korkeita, ympäristöönsä näkyviä osia. Tämän kaavamuutoksen alueella sijaitsee neljä kulttuurihistoriallista arvoa sisältävä rakennusta: vanha pääkonttori, kaksi laboratoriorakennusta sekä tiilimuuntamo Kuninkaalantien varressa. Näiden rakennusten kohtalo tulee selvittää osana tätä asemakaavaprosessia.

Vanha pääkonttori

Vanha pääkonttorirakennus on valmistunut 1960 ja sen on suunnitellut Woldemar Baekman. Sen on rakennuttanut aikoinaan Oy Schildt & Hallberg Ab. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kellaritasolla on (kolmas) osakerros rinteessä. Alkuperäinen osa on suorakaide, joka

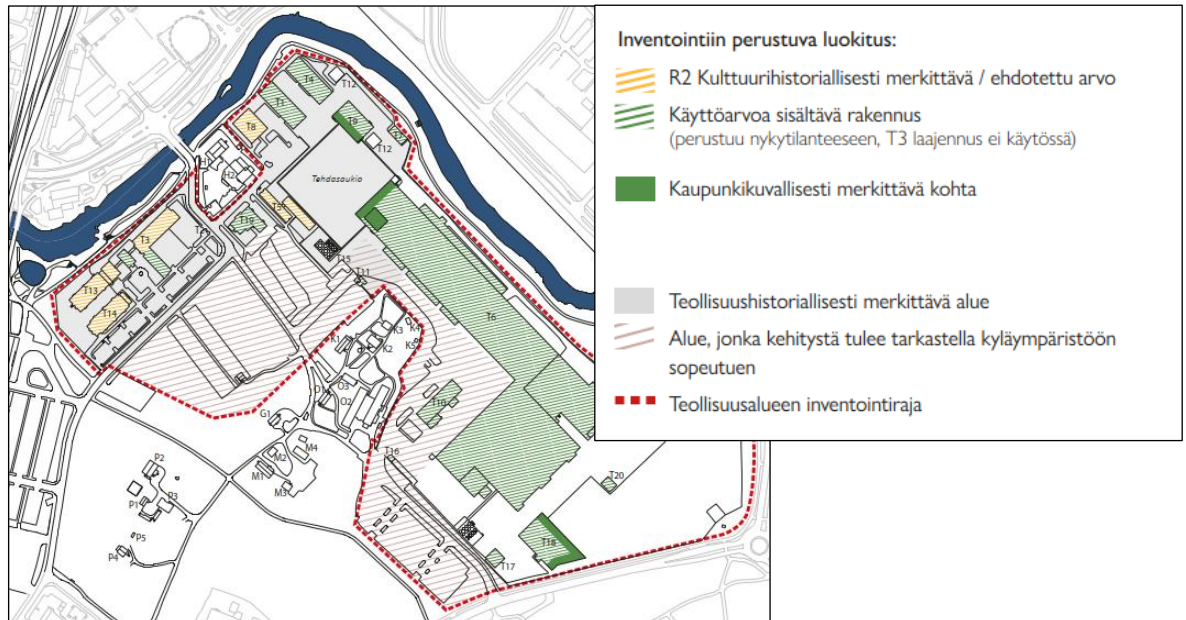
seurailee joen rantaa, myöhemmin rakennukseen on lisätty toimistosiivet, joista toinen, itäinen, on purettu ja toinen, läntinen, jäljellä. Rakenteena on betoninen pilari-palkkirunko teräs-betonisilla välipohjilla. Katto on loivan, kahden pulpetin muodostama peltikatto. Merkittävä osa julkisivumateriaaleista sekä ikkunoista on uusittu 1990-luvulla. Ulkohahmoa, julkisivuja ja sisätiloja on muutettu. Rakennus on ollut pois käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi vuodesta 2019. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotettu rakennus sisältää edustavuus-arvoja sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Lisäksi sillä on kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla Kerävänjoen varrella ja ympäristöarvo osana tehdasaluetta. ⁴

Laboratoriorakennukset

Tutkimuskeskus- tai laboratoriorakennukset ovat vuosilta 1985 ja 1988. Niiden suunnittelija on Kaarina Löfström Yhteissuunnittelu Oy:stä. Rakennuttaja on ollut Tikkurilan värитеhtaat Oy. Rakennukset ovat joensuuntaisia suorakaiteenmuotoisia massoja ja keskenään lähes identtiset. Pääsisäänkäynnit sijaitsevat kapean sisäpihan puolella. Rakenne on kantava betoninen pilari-laattajärjestelmä ja julkisivut ovat betonielementtejä. Katto on bitumikermiä ja loivasti kalteva. Julkisivusommittelu on rikas väri- ja materiaalimaailmaltaan. Leimallista on nauhamaisen ikkunoiden ulkopuoliset aurinko- ja sadesuojat, jotka kiertävät taloa. Rakennukset edustavat korkeatasoista toimisto- ja työtila-arkkitehtuuria, jossa on postmodernistisia piirteitä. Perushahmo ja julkisivut ovat hyvin säilyneitä. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvotetut rakennukset sisältävät harvinaisuusarvoja, edustavuusarvoja, alkuperäisyysarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta. Sen muut arvot ovat kaupunkikuvallisia - ja ympäristöarvoja. ³

Tiilimuuntamo

Kuninkaalantien varressa sijaitsee tiilinen, neliönmuotoinen **muuntamo**. Sen suunnittelija on E. Juslin ja sen on rakennuttanut Oy Schildt & Hallberg Ab. Se on todennäköisesti 1960-luvun alkupuolelta, muuntamon mallipiirustus on vuodelta 1958. Rakennus edustaa laadukasta hyötyrakentamista. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyyppillisyyssarvo, alkuperäisyysarvo, historiallinen todistusvoimaisuus sekä muuna arvona kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla. ³



Kuvaote: Kulttuuriympäristöselvityksen inventoinnissa hahmotetut arvot

Tikkurilankosken pato

Tikkurilankosken pato on osittain purettu pato. Koskessa on ollut myllytoimintaa jo ennen

⁴ Tikkurilan Värитеhtaan alue, Kulttuuriympäristöselvitys, Freese & Schulman 2022

1700-luvun puoliväliä, mutta nykyään kahdeksi osaksi jaettu pato on vuosilta 1912–13. Suunnitelmat on laatinut Ab Axel Jusélius, Vattenbyggnadsbyrån, 16.6.1912. Niissä betoniytimen ympärille rakentuu graniittilohkokonstruktio. Rakennelma on perustettu kalliopohjalle. Vantaan kaupungin Kirsti-tietokannan mukaan rakennelmalla on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus ja alkuperäisyys arvoja. Lisäksi se on historiallisesti todistusvoimainen.

A RKY-kohteet lähiympäristössä

Tikkurilan asema sijoittuu kilpailualueen lähiympäristöön, sen luoteispuolelle ja on yksi Vantaan valtakunnallisesti arvokkaista rakennetun kulttuuriympäristön kohteista. Tikkurilan rautatieaseman punatiilinen uusrenessanssirakennus edustaa maamme varhaisinta, ennen tyyppi-piirustuksia syntyntä asema-arkkitehtuuria. Se kuuluu Helsinki – Hämeenlinna -radan alkuperäisten asemarakennusten joukkoon. Asemarakennus on rautateiden ensimmäisen rakennussuunnittelijan, arkkitehti C.A. Edelfeltin käsialaa vuodelta 1861 ja suunnittelijansa ainoa säilynyt tiilinen asema. Asema sijaitsee rautatien, historiallisen Suuren Rantatien linjan ja Keravanjoen risteyskohdassa. Asemarakennuksessa toimii nykyisin Vantaan kaupungin museo.

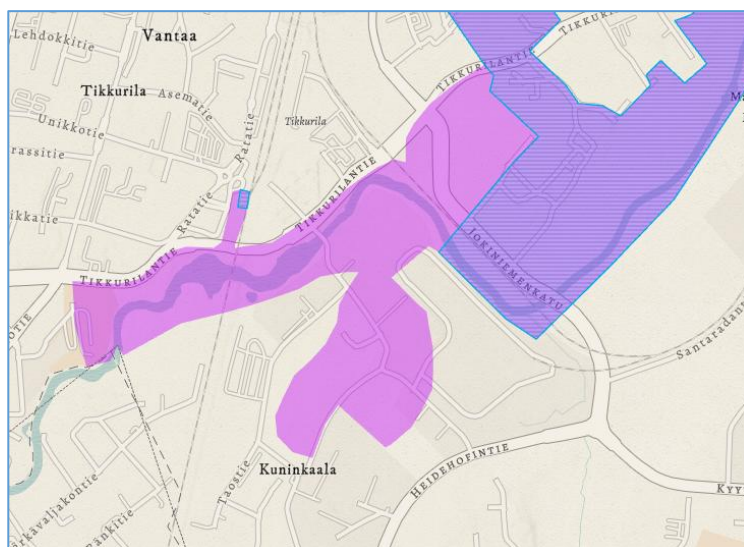
Suuri Rantatie sijoittuu kilpailualueen selvitysalueelle ja on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantielinjaus. Keskiaikainen tie on yhdistänyt Turkua ja Viipuria, ja suuri osa reitistä on edelleen käytössä.

Kaavamuutosalueen itäpuolelle sijoittuva **Jokiniemen koelaitoksen alue** on edustava esimerkki valtiovalan perustamasta maatalouden edistämiseksi rakennetusta tutkimus- ja koelaitoksesta. Usealta vuosikymmeneltä periytyvä rakennettu ympäristö on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas kokonaisuus. Rakennuskannan vanhin kerros muodostuu 1900-luvun alussa rakennetuista jugendhenkisistä laboratoriorakennuksista ja saman ikäisistä punatiilisistä karjatalousrakennuksista. Alueen nuoremmat rakennukset ovat 1920–1960-luvuilla rakennettuja laitoserakennuksia sekä henkilökunnan asuinrakennuksia.⁵

B Maakunnallisesti arvokas Tikkurilan kulttuurimaisema

Tikkurilan kulttuurimaiseman maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on rajattu Keravanjoen maisemaan keskeisesti liittyvät Kuninkaalan kylä, Tikkurilan rautatieasema, Tikkurilan värитеhtaan ja tekstiilitehtaan jokivarressa sijaitsevaa rakennuskantaa sekä Jokiniemen koelaitos rakennuksineen ja viljelymaineen. Rajausta kulkee kaavamuutosalueen poikki.⁶

Kuva: Ote Uudenmaan liiton ”Uudenmaan kulttuuriympäristöt” -tarinakartasta, Tikkurilan kulttuurimaisema violetilla⁷



⁵ http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx

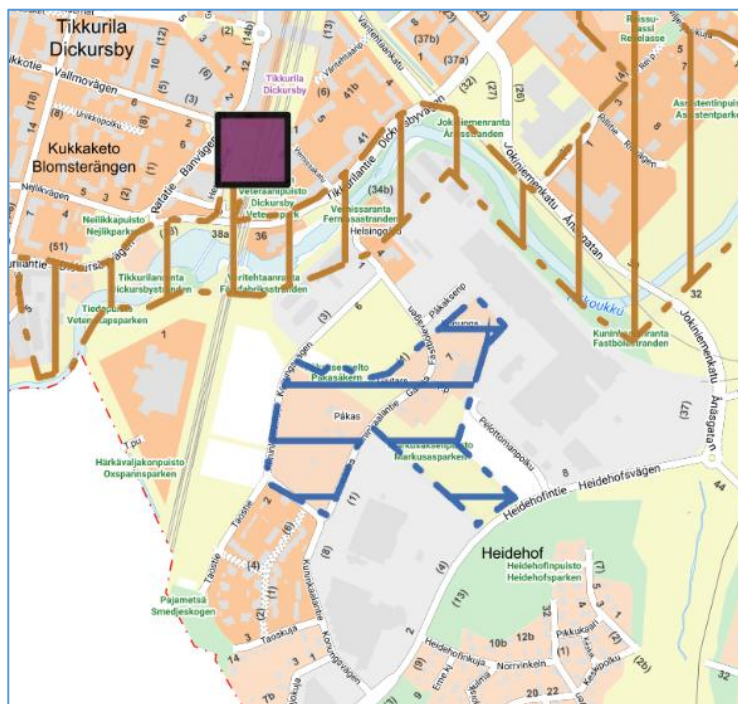
⁶ Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liiton julkaisu E 245–2022

⁷ [Uudenmaan kulttuuriympäristöt](#)

C Yleiskaavan kulttuurimaisema

Keravanjoen varsi Tikkurilassa on historiallisesti, kaupunkikuvallisesti, maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta arvokas kulttuurimaisema ja ajallisesti monikerroksinen. Tikkurilan koski on vanha myllypaikka ja Kuninkaalan kylän tilojen rakennuskantaa on säilynyt 1700-luvun lopulta lähtien. Rautatien rakentaminen mahdollisti teollistumisen ja maamerkkeinä maisemassa ovat säilyneet vanha rautatieasema (nyk. kaupunginmuseo), monitoimitalona toimiva Vernissa, Tikkurilan silkki sekä Tikkurilan värитеhtaan jokivarressa sijaitsevaa vanhempaa rakennuskantaa. Uudempaa kerrosta edustaa Heureka kivipuistoinen ja siltoineen. Maatalouden tutkimuskeskus kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Jokiniemen koelaitos).

Kaupunki on kasvanut kiinni Kuninkaalan kylän (Fastböle) vanhaan keskukseen. Kylä rakennuksineen, pihapiireineen, kylänraitteineen ja niittyineen on maisemallisesti ja kyläkuvasestisesti arvokas. Kylän rakennukset ovat ryhmittyneet kahdelle mäelle. Kylä on eheä, pienipiirteinen ja harmoninen. Kylässä on säilynyt useita 1700- ja 1800-luvun rakennuksia. Pääkas on mäellä, jonka rinteiden jalopuuvaltainen metsä luo kauniin reunan Tikkurilan sisääntulomaisemaan. Pääkasta ympäröi Vantaalla harvinainen kiviäitä.⁸



Kuvassa karttapalveluote Yleiskaava 2020:n liitekartan tiedoista ”Arvokas kulttuuriympäristö”. Jokivarressa on Maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö, Fastböleä ympäröi Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvasestisesti erityisen arvokas kylämaisema.

D Arkeologia

Kaavamuuotoalueen läheisyydessä sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu keskiaikaisperäinen historiallinen kylätontti Fastböle (Kuninkaala) (mj. rek. nro 1000001734). Kylän loppupääte böle tarkoittaa uudisraivausta. Fastböle on luultavasti eriytynyt emäkylästä Dickursby joskus keskiajan saatossa. Historiallisiin lähteisiin Fastböle ilmaantuu vuonna 1540. Fastbölen tontti on merkitty Samuel Broteruksen vuonna 1708 piirtämälle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljää tilaa: Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas.

Fastbölen tonttimaan on säilynyt käytössä nykypäivään saakka ja tilojen lähiympäristö ei ole muuttunut vuosisatojen saatossa merkittävästi. Fastböle on Vantaan oloissa harvinainen

⁸ Vantaan kulttuurimaisemaselvitys 2005

Helsingin pitäjän kirkonkylän kaltainen raittikylä, jossa talot sijaitsevat kylän läpi kulkevan raitin varrella. Talojen välissä on säilynyt niitty- ja peltoalueita, jotka ovat nykyisin puistoalueita.

⁹

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Kaavamuutosalueen kohdalla on koski, jonka rantoja on viime vuosina kunnostettu laadukkaaksi virkistysympäristöksi. Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja sen tutkimuslaitosrakennus rajaavat koskimaisemaa ja puistoaluetta sen rannassa.

Liikenne

Päärata

Päärata ohittaa kaavamuutosalueen sen länsipuolelta. Tikkurilan asema on Suomen kolmanneksi vilkkain asema, jolta on kävelyetäisyys kaavamuutosalueelle.

Viereisellä ”Heurekan parkkiksella” on 6 tunnin rajoitettu pysäköintialue ja pidempiaikaista 24 tunnin rajoitettua pysäköintiä löytyy läheltä.

Vantaan ratikka

Keravanjoen itäpuolella on Vantaan ratikan linjaus. Kaava-alueen etäisyys lähimmälle pysäkillle on noin 350 metriä.

Autoliikenne, julkinen liikenne

Kaavamuutosalueen läpi kulkee Kuninkaalantie, joka on toiminnalliselta luokaltaan kokoojakuu. Liikennemäärä on nykytilanteessa Kuninkaalantiella noin 2 200 ajoneuvoa vrk. Kaavamuutosalueen läpi Kuninkaalantietä kulkee bussilinja 736, jolla on parhaimmillaan kaksi lähtöä tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Kuninkaalantiella sillalta saavuttaessa noin 150 m etelän suuntaan. Kaava-alueen eteläpuolella Heidehofintiella kulkee lisäksi bussilinja 572, jolla on parhaimmillaan kolme lähtöä tunnissa. Pysäkit sijaitsevat Heidehofintiella Pelottomanpolun itä- ja länsipuolilla.

LP-alue

Påkaksenpellon ja Kuninkaalantien väliin sijoittuu yleinen pysäköintialue LP, jossa on 46 autopaikkaa. Aikarajoitus on kiekolla 12 tuntia ja pysäköinti sallittu kaikille.

Kävely

Kuninkaalantietä reunustaa toisella laidalla jalkakäytävä. Jokirannassa kulkee ulkoilureitti. Påkaksenpuiston ja Påkaksenpellon välistä kulkee kävelyreitti kohti Heidehofia.

Pyöräily

Keravanjoen rannassa kulkee ulkoilureitti, jolla pyöräily on sallittu. Kuninkaalantietä kulkee pyöräilyn pääreitti. Alueen pohjoispuolella pääpyöräreitti kulkee Tikkurilantien reunaa sekä Heurekan alikululta kohti länttä. Baanayhteys kulkee alueen läpi Påkaksenpellon reunaa ja Markusaksenpuiston läpi Heidehofintielle, jossa se yhdistyy taas pääpyöräreittiin.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiiriin kautta.

⁹ Vantaan kaupunginmuseo, arkeologi Andreas Koivisto

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Alueen halki kulkee jäteveden runkoviemäri, johon kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan. Runkoviemäriille on määritelty rasitealue, johon ei saa sijoittaa pysyviä kiinteitä rakennelmia eikä syväjuurisista puita.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriissä Keravanjoen rannan viivytysaltaan kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vanhan Kuninkaalantien ja Kuninkaalantien katualueella, lisäksi toimistokortteliin on tonttiliittymät. Rakentamisen seurauksena rakennetta tulee muuttaa.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkoille kuuluvia keskijänniteverkon johtoja kulkee Kuninkaalantien varressa sekä alueen läpi kulkevan baanan linjauksen alla. Pienjänniteverkon johtoja kulkee samoin Kuninkaalantien ja baanan linjausten kohdalla. Alueen rakentuessa johtoverkosta tulee muuttaa. Siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti. Lisäksi uusi rakenne tulee vaatimaan uutta verkkoa sekä uusia muuntamoita.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Väritehtaan lähtötilanteen äänimaisema on suhteellisen hyvä huomioon ottaen sen sijainti.

Lentomelu

Koko Vantaan alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Ulkovaipan ja sen rakenneosien ääneneneristävyyden tulee olla äänitasoeroltaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa vähintään 28 dB ja toimistotiloissa 25 dB.¹⁰

Raidemelu

Rautatiemeluvyöhyke reunustaa päärataa. Ulko-oleskelutilat tulee suojata siten, että päivän melutaso alittaa 55 dB ja yöllä 50 dB. Alueen täydentyessä rakennusten sijoittelulla voi vaikuttaa melutasoja vaimentavasti, sillä melu leviää nyt rakentamattomille alueille. Myös lyhytaikainen raidemelu tulee ottaa huomioon, jolloin maksimimelumitoituksella ei ylitetä sisällä toistuvasti öisin 45 dB AF_{max} tasoa.

Katumelu

Katumelun alle 45 dB:n vyöhyke on lähes koko kaavamuutosalueella (LAeq, päivä). Pieni osa entisen pääkonttorin edustasta on alle 50 dB. Nykyinen katumelu ei aiheuta vaatimuksia pihojen sijoittamiselle tai rakenteiden suojaamiselle melulta.

Tärinä

Pääradan mahdolliset vaikutuksen maaperän tärinään tulee selvittää.

Runkomelu

Runkomeluriski Pääradan läheisyydessä tulee selvittää.

¹⁰ <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-tontit/rakennusvalvonta/rakentamisen-luvat-ja-ohjeet/vantaan-kaupungin-rakennusjarjestys>

Pienhiukkaset

HSY:n ilmalaatuvyöhykkeet määrittelevät minimi- ja suositusetaäisyydet asuinrakennuksiin ja herkkiin kohteisiin. Väritehtaan alueen kaavarunkoalueella heikon ilmanlaadun haaste on vain Heidehofintien varressa. Muilla korttelialueilla etäisyys läheisimpään vilkkaaseen katuun on tarpeeksi pitkä. Väritehdas 1 -asemakaavamuutoksessa uusi koulu sijoittuu Heidehofintien varteen, jolloin ilmanlaatusisältö ja rakennusten sijoittaminen on tarkasteltava täällä ennustetilanteessa.

Maaperä

Tehtaan toiminnan laadusta johtuen koko tehdaskiinteistöjen alue on merkitty PIMA-alueiksi. Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Erityistoiminnot

Seveso-laitos

Tikkurila Oyj:n tehtaan toiminta on Seveso III EU-direktiivin mukainen turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivähyke on 1 kilometri. Kaavamuuotosalue sijoittuu kokonaisuudessa tälle konsultointivähykkeelle. Toiminnan aiheuttamat vaikutukset maankäyttöön tulee selvittää asemakaavatyön yhteydessä.

* * *

Ympäristöhäiriöiden ja erityistoimintojen tilanne ja niiden ehkäiseminen ajatellussa maankäytössä on kuvattu kohdassa ”3.4 Selvitykset”. Lisäksi asiaa on käsitelty vaikutusten arvioinnissa.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Tikkurila Oyj sekä Vantaan kaupunki.



Kuva yllä: Maanomistuskartta, kaupungin omistus vaaleanpunaisella.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

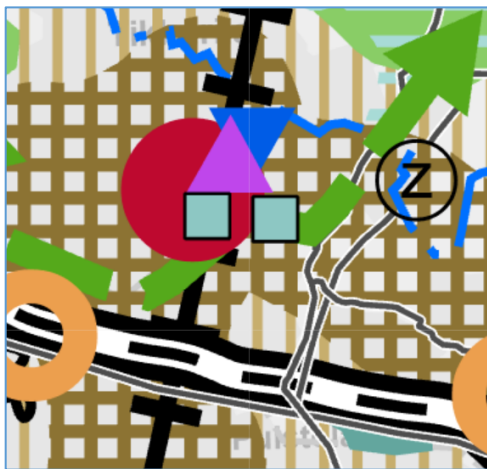
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tavoitteina ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä

luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto. Tämä hanke vastaa seuraaviin tavoitteiden sisältöihin:

- Edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja tuetaan alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ote maakuntakaavayhdistelmästä 13.3.2023



Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kokonaisuuden vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan jäi yksi poikkeus, osa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksistä kumoutui. Tämä ei koske Värитеhtaan alueen määräyksiä.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen

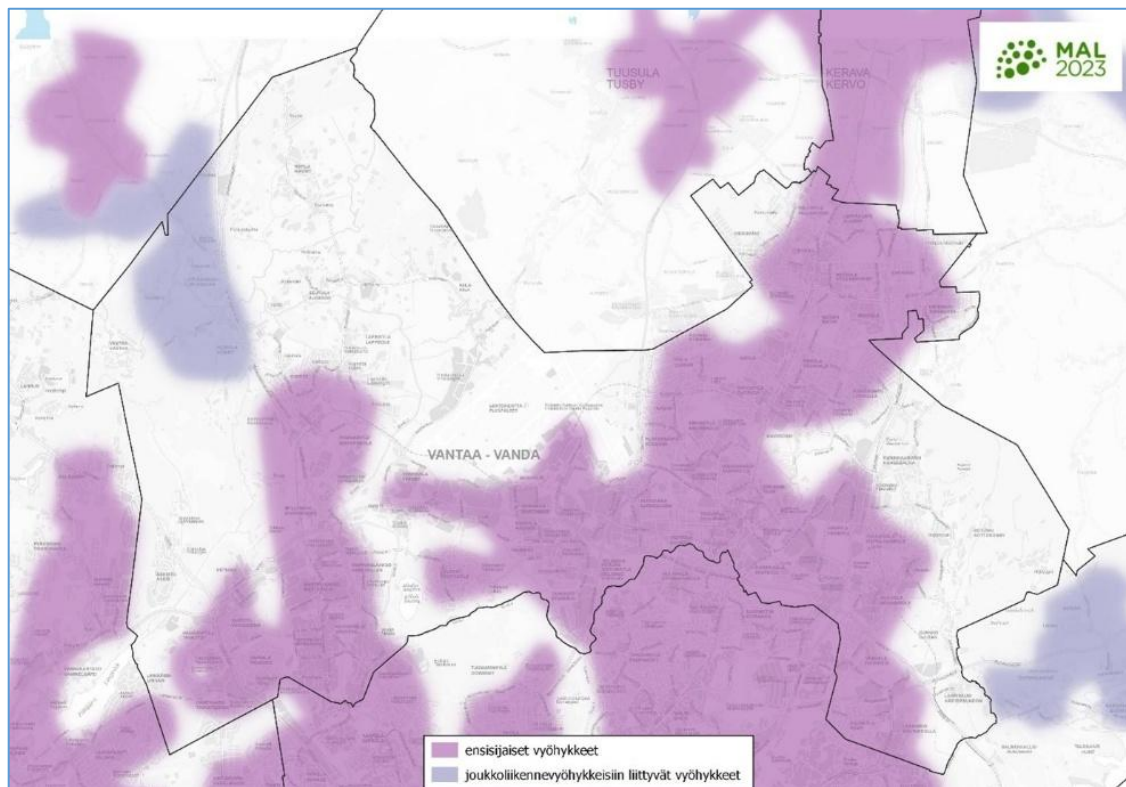
kannalta tärkeä alue sijoittuu osin kaavamuutosalueelle ja tarkoittaa Tikkurilan kulttuurimaisemaa. Joenvarressa kulkee viheryhteystarve. Tikkurilan keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Asemalla on liityntäpysäköintiä. Kartalla on myös päärata ja Kehä III.¹¹

¹¹ <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>

MAL 2023 -suunnitelma

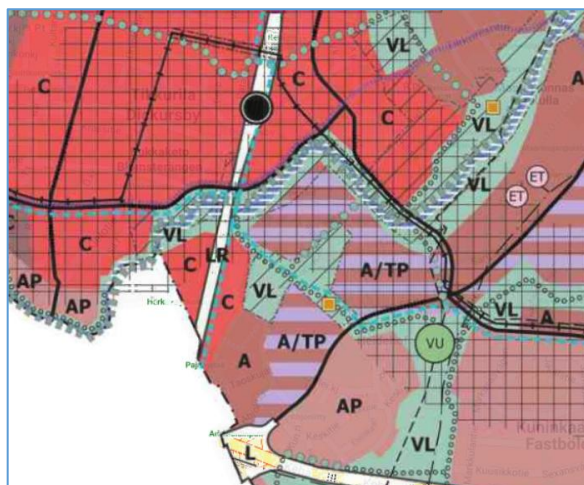
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raiteliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnitellulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2030 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.



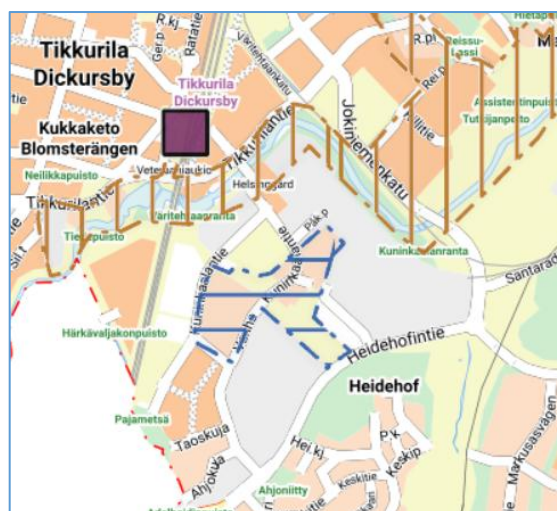
Kuva: Ote MAL 2023 -suunnitelmasta. Kaavamuutosalue sijoittuu rakentamisen ensisijaiselle vyöhykkeelle.

Kuva: Ote yleiskaava 2020:sta Kuva: Ote yleiskaava 2020:sta, Arvokas kulttuuriympäristö -kartta



Yleiskaava

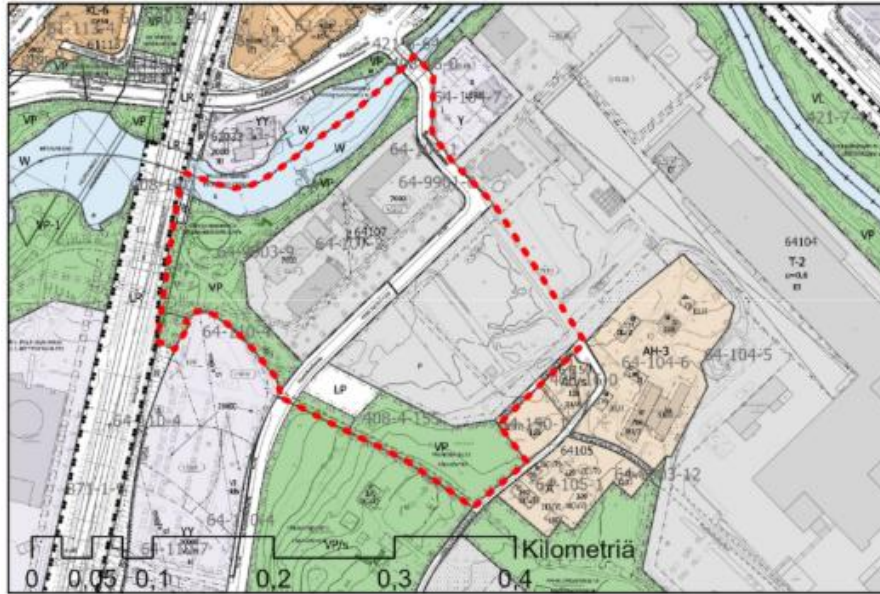
Vantaan yleiskaavassa 2020 alue on A/TP-alue, asun-
misen ja työpaikkojen aluetta. Se kuuluu kestävän kas-
vun vyöhykkeeseen, jonka tuo Vantaan ratikan linjaus.
Alueen läpi itälänsisuunnassa kulkee virkistysaluey-
hteys-merkintä ja ohjeellinen ulkoilureitti alueen länsi-
reunalla, jonka rinnalla pyöräliikenteen baana. VL-
merkitty puistoalue on lähivirkistysaluetta ja sille on
merkitty viljelypalstoja. Keravanjoki on vesialuetta,
jossa on myös joen varren virkistyskäytön kehittämis-
vyöhykemarkintä. Jokea seurailee ekologinen runko-
yhteys. Päärata on raskaan raideliikenteen aluetta ja
ohittaa alueen. Sen varressa on C-merkitty kaupunki-
keskustan-alue. Arvokas kulttuuriympäristö-merkintä



sisältää maakunnallisesti merkittävän kulttuu-
rimaiseman, Fastbölen muinaismuistoalueen
ja Jokiniemen koelaitoksen alueita. Tikkurilan-
tie, Jokiniemenkatu ja Heidehofintie ovat lii-
kenneyhteysmerkinnällä merkittyjä katuja.

Oikeusvaikutteisella Arvokas kulttuuriympä-
ristö -kartalla Fastbölen kylä on merkitty kult-
tuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti eri-
tyisen arvokkaaksi kylämaisemaksi. Jokirantaa
seurailee maisemallisesti arvokas alue tai
muu arvokas kulttuuriympäristö. Tikkurilan
asema on RKY-kohde.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan
25.1.2021. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan
kuulutuksella 11.1.2023. Kaava koostuu kol-
mesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Kolmella
alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4–8 ja Hak-
kilaan radanpidon alue) jää voimaan osin yleis-
kaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan
yleiskaavan mukainen



Yläkuvassa ensimmäisen OAS-vaiheen kaavamutosrajaus. Alakuvassa päivitetyn OASin mukainen raja.

Asemakaava

Kuvissa näkyvät voimassa olevat asemakaavat ja tämän kaavamuutoksen rajaukset sen eri vaiheissa. Hankkeen suunnitteluvaiheessa ilmeni tarve vaiheasemakaavalle baanan linjauksen vuoksi. Lisäksi haluttiin ottaa toinen julkisten rakennusten tontti kaava-alueeseen mukaan asukkaiden lähipalveluiden oikea-aikaisen toteutuksen mahdollistamiseksi. Alustavasti paikalle on kaavailtu koulua. OAS päivitettiin ja kaavarajausta suurennettiin.

Päivitetyllä suunnittelualueella on voimassa 5 asemakaavaa ja 1 vaiheasemakaava. Asemakaavamuutos 000484 sisältää Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorikorttelin ja Heurekan puistoineen radan länsipuolelta sekä Päkaksenpuiston. Suunnittelualueen osuudella pääkonttorikortteli on merkitty TK-merkinnällä teollisuuseksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Luoteispuolen puistoalue on puisto, VP. Keravanjoki on vesialuetta, W. Tikkurila Oyj:n tehdasalue on asemakaavan muutoksessa 000686. Sen harmaa alue on teollisuus ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, T-2. Vaiheasemakaavassa 002459va on viistetty Heidehofintien ja Jokiniemenkadun reunoista lisää katualuetta

tehdaskiinteistöltä (T-2 -alue) kaduksi. Pääkaksenpelto, LP-alue ja osa Kuninkaanmäestä on kaavamuutoksessa 00479. Pääkaksenpelto on puistoa, VP. LP-alue on yleinen pysäköintialue ja Kuninkaanmäen AO/s on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Gjutarsin päärakennus (1950) on suojeltu. Neljäs asemakaavamuutos on Heurekan pysäköintialueen kaavamuutos 001888. Siinä pääkonttorikorttelin lounaispuolen puistoalue Värитеhtaanranta on puistoa, VP, ja Heurekan pysäköintialue YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Viides on asemakaava 640600, johon sisältyvät Markusaksenpuisto ja Markusaksen talon kiinteistö. Tontti on merkitty A9:llä asuntorakennusten korttelialueeksi ja puistoalue P:llä. Osa tontin rakennuksista on suojeltu.

Vaiheasemakaavassa 002459va Vantaan ratikka: Heidehof on osoitettu ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu-ympäristölle riittävä tila suurentamalla katualueita ja pienentämällä vastaavasti muita alueita. Vaiheasemakaavalla on muutettu neljää vahvistettua asemakaavaa: 00868 Kuninkaala, 640200 Kuninkaala, 640600 Kuninkaala 2 ja 640900 Kuninkaala 2A. Kaavassa on tehty vain vaiheasemakaavan osoittamat muutokset ja muilta osiltaan mainitut asemakaavat jäävät voimaan. Vaiheasemakaavaratkaisu perustuu ratikan ensimmäisen vaiheen katu- ja puistosuunnitelmiin, Heidehofin vaiheasemakaava-alueelle suunnitelmat valmistuivat 7.10.2021 ja 30.3.2022. Vaiheasemakaavassa katualuetta levennettiin Heidehofintiellä, Kyytitiellä ja Jokiniemenkadulla muuttamalla teollisuuskorttelin tai puiston osia katualueeksi. Teollisuusalueen rakennusoikeuksiin ei tullut muutoksia, mutta tehokkuusluku muutettiin kerrosalaneliömetreiksi (106 626 k-m²). Alue pieneni 6699 m².

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

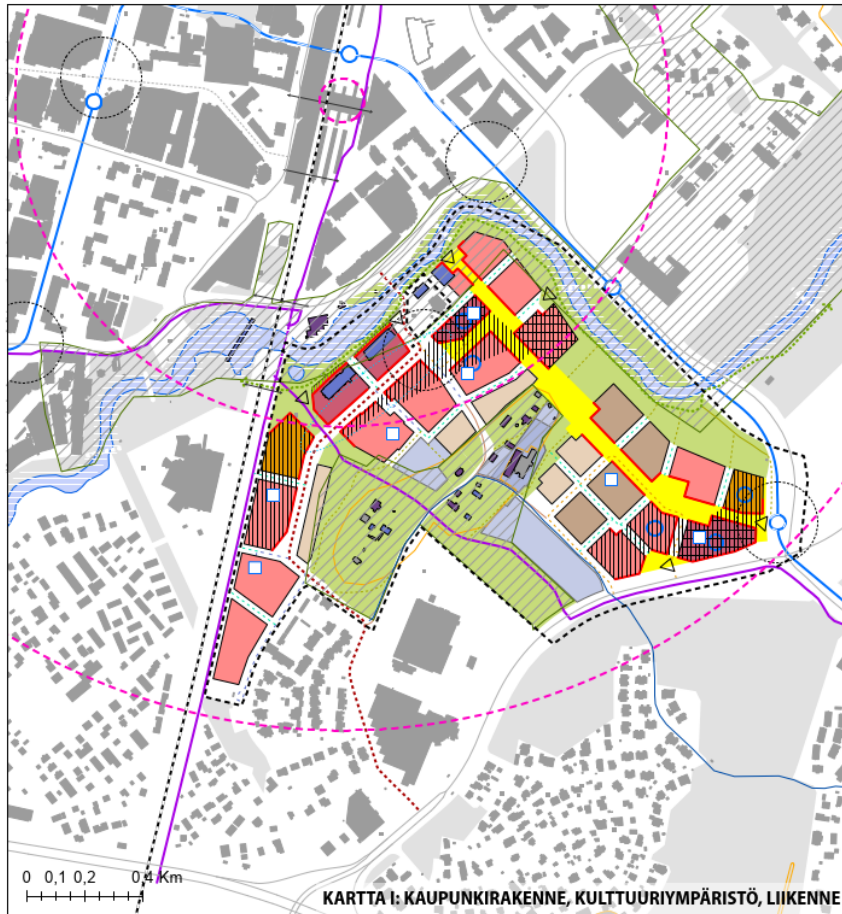
Tikkurilan värитеhtaan alueen kutsukilpailu

Tikkurilan värитеhtaan alueen kansainvälinen kutsukilpailu järjestettiin 3.1.-13.6.2022. Mukaan kutsuttiin viisi toimistoa. Voittajaksi valikoitui tekijöistä kaksi, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n työryhmä sekä Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:n työryhmä. Voittajatyöt ovat lähtökohta alueen kaavarungon laatimiselle sekä toimivat asemakaavamuutosten tukena.



Kuvat: Anttila & Rusanen ja Nomaji + työryhmä

NOAN ja Loci + työryhmä



Kuvassa Värитеhtaan alueen kaavarunkokartta 1, jossa kaupunkirakenne, kulttuuriympäristö sekä liikenne.

Tikkurilan Värитеhtaan alueen kaavarunko

Värитеhtaan alueen kaavarunko valmisteltiin 2021–2025 ja se hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 12.5.2025 noudatettavaksi tukena alueen asemakaavoitustöissä. Kaavarunko ei ole juridinen asiakirja ja siinä olevat kartat ovat viitteellisiä; suunnitteluratkaisut ja rajaukset tarkentuvat asemakaavoitustöissä.

Värитеhtaan alueen kaavarunko on laadittu yllä mainittujen kilpailutöiden yhdistelmän pohjalta. Kaavarunko käsittelee aluetta kokonaisuutena, jotta sen vaiheittain kaavoitettavat, pienemmät osat muodostuisivat loogiseksi osaksi suurempaa ympäristöä. Rakenteen muodostavat neljä eriväristä kaupunkikylää, jotka toteutetaan vaiheittain; alueen rakentuminen saattaa jatkua 2050-luvulle asti, jopa pidempään. Aluksi käytöstä vapautuneet alueet muuttuvat kaupunkikeskustan osaksi ja tehdastoiminta jatkuu muulla tehdasalueella.

Tavoitteena on keskusta-alueen jatke, jonka rakenne on sekoittunutta asumisen ja työpaikkojen aluetta. Asuminen, toimistot, liiketilat ja palvelut vuorottelevat korttelirakenteessa. Lähipalveluista on alustavasti suunniteltu, että kaksi päiväkotia ja mahdollinen koulu sijoittuvat alueelle. Rakennustyyppit ovat monipuolisia Fastbölenmäen reunan pientaloista alueen keskelle sijoittuviin, vaihtelevan korkuisiin kerrostaloihin, toimistoihin ja 12-kerroksisiin rakennuksiin. Rannassa sijaitsevat suojeltavat rakennukset. Tavoitteena on pääosin enintään kuusikerroksinen rakenne, ja paikoin tarkoin valituissa kohdissa tätä korkeampaa, maksimissaan 12-kerroksista.

Liikkuminen tukeutuu päärautaan ja tulevaan Vantaan ratikkaan, joiden asemille ja pysäkeille on kävely- tai pyöräilymatka. Autoliikenne kulkee Kuninkaalantietä alueen läpi, kuten tälläkin hetkellä, mutta uudessa osassa aluetta sitä on rajoitettu ja pysäköinti on järjestelty pääosin pysäköintitaloihin. Kaakkoisluode-suunnassa alueen läpi kulkee kävelypainotteinen akseli, joka johtaa Heidehofin ratikkapysäkin tuntumasta kohti Tikkurilan asemaa alueen uuden, pohjoisen sillan kautta.

Vehreä jokivarsi sekä alueen ytimessä sijaitseva Fastbölen kylä muodostavat osan virkistys- ja luontoverkostosta, mikä tukee vapaa-ajanvieton mahdollisuuksia lähellä kotia ja työpaikkaa. Reitit muodostuvat osaksi suurempaa jatkumoa, esimerkkinä rannan rantareitti sekä alueen läpi sujahtava

baana. Keravanjoki on ekologinen yhteys ja sitä tulee vahvistaa. Virkistysympäristö vaihtelee hoide-
tusta jokivarresta luonnonmukaisempaan ympäristöön. Fastböle monipuolistaa virkistysympäristö-
jen tarjontaa vanhojen tilojen vehreänä kylänä, jossa tontit ja puistoalue vuorottelevat.

Poikkeamispäätökset, mahdolliset juuri myönnetyt rakennusluvat.

Ei poikkeamispäätöksiä eikä juuri myönnettyjä rakennuslupia.



Kuvassa Värитеhtaan alueen kaavarunko -kokonaisuus. Tämä asemakaava sisältää punaisen kylän ja mahdollisen koulun Heidehofintien varressa.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI- REILLETULO

Vantaan kaupungin Kaupunkiympäristö, Kiinteistöt ja tilat -yksikön jättämä kaavamuutoshake-
mus on kirjattu saapuneeksi 18.8.2021. Hakemus koski koko kaavarunkoaluetta. Värитеhdas 1 -
alueen kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.11.2024 ja sitä haki Tikkurila Oyj.

Asemakaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002494 ja kaavoitus tuli vireille 31.5.2023.
Suunnitteluprosessi edetessä huomattiin tarve koulurakennuksen kaavoittamiselle tämän kaa-
van yhteydessä, samoin alustavan katusuunnitelman vaatima tilatarve pääradan varren pysä-
köintialueesta. OAS päivitettiin 14.11.2024 ja uudet alueet liitettiin kaava-alueeseen. Kaavasta
tuli osin vaiheasemakaava ja se sai nimen ja numeron Värитеhdas 1 Asemakaavan muutos nro
002494 ja vaiheasemakaava nro 002494va.

Yhteistyösopimus

Vantaan kaupunki ja Tikkurila Oyj ovat solmineet yhteistyösopimuksen 26.11.2020 Värитеh-
taan alueen suunnittelusta. Sen mukaan kokonaissuunnittelua edistetään kilpailuohjelman
valmistelulla, kansainvälisellä kutsukilpailulla, kaavarunkotyöllä ja alueen asemakaavoilla. Kan-
sainvälinen kutsukilpailu on käyty ja sen voitti kaksi työryhmää. Näiden työryhmien työt

yhteensovitettiin ja niiden pohjalta on laadittu Värитеhtaan alueen kaavarunko. Tämä asema-kaavamuutos pohjautuu voittajatahojen laatimaan yhteensovitustyöhön, kaavarunkotyöhön, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy -konsulttiyhtiön sekä DEAS Asset Management -yhtiön jatkamaan viitesuunnitelmatyöhön sekä kaupungin omaan ohjaukseen sekä omaan suunnittelutyöhön.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Ensimmäinen OAS lähetettiin 31.5.2023. Se oli vireillä 31.5.-30.6.2023. Siihen saatiin 8 mielipidettä. OAS päivitettiin 14.11.2024 muuttuneen kaavarajauksen vuoksi. Se oli vireillä 14.11.-16.12.2024. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta.

Hanketta esiteltiin asukastilaisuuksissa kaupungintalolla 13.12.2023 ja 29.10.2024.

Kirjalliset mielipiteet ensimmäisestä OASista ”002494 Värитеhdas 1”

Caruna ja **Fingdid** eivät anna lausuntoa asiasta, sillä alueella ei ole heidän toimintojaan.

HSL:n mukaan alueen kehittäminen tukee MAL-tavoitteita sijoituessa yhdelle HSL-alueen merkittävimmän joukkoliikenteen solmukohdan läheisyyteen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa kävelyn ja pyöräilyn sujuvat, viihtyisät ja esteettömät yhteydet pysäkeille. Joukkoliikenteen hyvä palvelutaso mahdollistaa autoriippumattoman elämän. Pyöräpysäköinti ja kaupunkipyörät tulee huomioida pysäkkien yhteydessä ja lisäksi tulisi varautua kulkumuotojen kehittymiseen, mm. kuormapyörien vaatimaan tilaan.

HSY:n mukaan suunnittelualueella, pääosin sen VP-alueilla, sijaitsee rakennettua jakelu- ja keräilyverkostoa. Osa siitä joudutaan siirtämään maanomistajan toimesta ja kustannuksella. Uusi rakentaminen edellyttää merkittävää vesihuollon uudisrakentamista. Uudet linjat tulee sijoittaa lähtökohtaisesti yleisille alueille ja rakennettujen vesihuoltolinjojen aluevarausten

tarve tulee selvittää ja merkitä kaavaan. Kaksi viemäriä, pääviemäri ja huleveden runkoviemäri tulee merkitä karttaan 10 metrisellä johtokujalla. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja siirtojen tarve sekä varata niille tilaa. Alustava vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä.

TUKES lausui kemikaaliturvallisuuksilainsäädännön näkökulmasta. Kaavamuutosalue sijaitsee TUKESin valvonnassa olevan Tikkurila Oyj:n välittömässä läheisyydessä. Kohde on turvallisuusselvityslaitos ja sen konsultointivyöhyke on 1 kilometri. Merkittävin tunnistettu suuronnettomuusriski on tulipalo. Mallinnusten perusteella sen lämpösäteilyvaikutukset eivät ulotu ”Värитеhdas 1, 002494” -alueelle. Tapahtuma on arvioitu epätodennäköiseksi skenaarioksi, jolloin palokaasujen leviämistä ei tarvitse ottaa huomioon maankäytön suunnittelua määräävänä tekijänä. Kaavamuutosalueen rakennuksissa, erityisesti päiväkodin kaltaisessa herkässä kohteessa, on oltava mahdollisuus suojautua sisälle ja sulkea ilmanvaihto viivytyksettä. Kun asutus, herkätkohteet ja palvelut tulevat lähemmäksi tehdasaluetta, voi yritysten toiminnan laajenemismahdollisuudet heikentyä. Käytössä olevien tietojen perusteella kaavamuutokselle ei ole estettä.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausuiivat sähköverkon ja kaukolämpöputkien osalta. Asemakaavanmuutoksessa tulee huomioida sähköverkon maakaapeleiden sijainti. Siirroissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti. Asemakaava-alueella sijaitsee tiilitornimuuntamo M2778, sen etäisyysvaatimukset palavapintaisiin rakennelmiin on vähintään 8 metriä. Tavoitteena on luopua ja korvata muuntamo. Asemakaavamuutoksessa tulee huomioida riittävät tilavaraukset uusille muuntamotarpeille ja niiden määristä tulee käydä keskustelua viranomaisten kesken. Ohjeelliset rakennusalan halutaan karttaan. Myös kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Siirroissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen 20.7.1993 mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 on osoitettu Vantaan arvokas kulttuuriympäristö ja kaksi sen merkintää osuu asemakaavamuutoksen suunnittelualueelle; ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” sekä ”kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema”.

Kaava-alue sijoittuu osin muinaismuistolailalla suojatun Fastbölen historiallisen kylätontin alueelle, joka ilmestyy lähteisiin 1540 ja on piirretty 1708 Samuel Brotheruksen laatimalle kartalle. Paikalla oli tuolloin neljä tilaa, Konungs, Oredder, Giutars ja Marcussas. Tonttimaan on pysynyt käytössään nykyaikaan asti, suuri osa siitä on rakentamatonta. Mikäli kaavoituksen yhteydessä on tarpeen mahdollistaa rakentamista muinaisjäännöksen päälle, tulee järjestää viranomaisneuvottelu muinaismuistolain 13 § mukaisesti. Riittävien tutkimusten jälkeen, on tältä maanosalta mahdollista poistaa osa muinaisjäännöksestä. Neuvotteluissa tulee olla Museovirasto, kunta ja maanomistaja. Kajoamisen mahdollisesti vaativat tutkimukset tulisi ensisijaisesti toteuttaa kohdealueille kaavaprosessin aikana, jolloin muinaismuistoalue merkitään kaavaan vain säilyneiltä osiltaan.

Kaavamuutosalueella sijaitsee inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi rakennuksiksi todetut Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvulla rakennettua laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun muuntamo. Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, joka mahdollistaa pääkonttorin lisäosien purkamisen, ilman, että pääkonttorin tai rannan puoleisen laboratoriorakennuksen rakennusperintöarvot vaarantuisivat. Koko Värитеhtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä rakennusta, merkittävimmät nyt asemakaavoitettavalla alueella. Pääkonttorilla ja kahdella laboratoriorakennuksella on todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja: historiallista todistusvoimaisuutta, edustavuutta, harvinaisuutta ja alkuperäisyyttä. Kaupunginmuseon mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumääräyksiin ja -merkinnöin, jotta keskeisimpiä teollisuusperinnön rakennetun ympäristön arvoja ei hävitetä. Purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustanlaajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi kulttuurihistorian, jokirannan ja Kuninkaanmäen kyläalueen.

Väylävirasto antoi mielipiteensä rautateiden näkökulmasta. Radan läheisyydessä on otettava huomioon junaliikenteen mahdollisesti aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Huomiota tulee kiinnittää ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä, selvittää mahdolliset haitat ja osoittaa tarvittavat kaavamääräykset niiden torjumiseksi. Mielipiteeseen on listattu lähteet, joiden ohjearvoja ja ohjeita tulee noudattaa melun, värinän ja runkomelun osalta. Väylä muistuttaa, että haasteiden torjuntavastuu kuuluu sille taholle, jonka toimista torjuntatarve syntyy. Väylä ei osallistu kustannuksiin.

Kirjalliset mielipiteet päivitetystä OASista "002494 ja 002494va Värитеhdas 1"

Uudenmaanliitto, Caruna ja Fingrid lausivat, että he eivät anna lausuntoa asiasta.

Yksityinen mielipiteenantaja ideoi joko kansallista tai EU-hanketta, joka olisi pilottirakentamiseksi toteutettu hanke lähes kokonaan fossiilienergiavapailla materiaaleilla ja suomalaisen teknologiaosaamisen turvin.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui keskijännitemaakaapeleista, niiden sijainti tulee huomioida. Uusille muuntamoille tarvitaan tilavaraukset. Mikäli maakaapeleita tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. **Vantaan Energia Oy** lausui kaukolämpöputkista, joiden sijainti tulee huomioida. Tulevat kiinteistöt on mahdollista liittää kaukolämpöön. Mikäli kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti.

TUKES lausui erityisesti päivitetystä OASissa olevan uuden koulun sijainnista lähelle Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia. Koulun sijoituspaikkaa arvioitaessa on huomioitava koulun sijainti ja säiliöfarmin ja siihen liittyvä purkaus-/lastauspaikan onnettomuusvaikutukset. Tulipalossa vaarallista lämpösäteilyä voi ulottua noin 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Lämpösäteilyltä voi suojautua myös kiinteillä suojarakenteilla.

HSY lausui, että olemassa olevaa verkostoa on pääosin VP-alueilla. Osa joudutaan siirtämään ja merkittävä määrä uutta vesihuoltoa tulee rakentaa. Verkosto on sijoitettava yleisille alueille, varausten tarve tulee selvittää ja tilavaraukset merkitä kaavaan. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma ja tarkasteltava uuden koulun vaikutuksia vesihuoltoon yhteistyössä HSY:n asiantuntijan kanssa.

Vantaan kaupunginmuseo antoi mielipiteen asiasta. Kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaava-alue osuu osin muinaismuistolailla (295/1963) suojatun Fastbölen historiallisen kyläntontin alueelle. Muinaismuistoalue tulee merkitä kaavaan sm-merkinnällä ja liittää siihen määräys.

Kaupunginmuseo toisti aiemmasta mielipiteestä liittyen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaksi yleiskaavan aluemarkintaa osuu suunnittelualueelle: maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema. Alueella sijaitsevat inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti merkittävät vanha pääkonttori 1960-luvulta ja kaksi 1980-luvun laboratoriorakennusta sekä 1950-luvun tiili-muuntamo.

Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, joka mahdollistaa pääkonttorin laajennusosien purkamisen. Se on mahdollista ilman pääkonttorirakennuksen ja laboratoriorakennuksen rakennusperintöarvojen vaarantumista.

Koko Värитеhtaan alueen kaavarunkoalueella on noin kaksikymmentä rakennusta, merkittävimmät nyt asemakaavoitettavalla alueella. Pääkonttorilla ja kahdella laboratoriorakennuksella on todettu olevan rakennusperintölain mukaisia arvoja: historiallista todistusvoimaisuutta, edustavuutta, harvinaisuutta ja alkuperäisyyttä. Kaupunginmuseon mukaan erityisesti näiden rakennusten säilyminen tulee turvata riittävin suojelumääräyksiin ja -merkinnöin, jotta keskeisimpiä teollisuusperinnön rakennetun ympäristön arvoja ei hävitetä. Purkaminen olisi ristiriidassa kaavatyön tavoitteen kanssa, jossa alueesta kaavoitetaan Tikkurilan keskustanlaajenemisen mahdollistava alue, joka huomioi kulttuurihistorian, jokirannan ja Kuninkaanmäen kyläalueen.

Vastineet OASEihin

Liikkuminen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu tärkeän joukkoliikenteen solmun läheisyyteen. Yhteyksiä Tikkurilan asemalle sekä myöhemmin Vantaan ratikan pysäkeille on tarkasteltu Värитеhtaan alueen kaavarunkotyössä. Tämän asemakaavan sujuva yhteys Tikkurilan asemalle on Vernissasillan kautta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on valmisteltu alustava katusuunnitelma, jossa katutila ottaa huomioon kävelijät, pyöräilijät, lyhytaikaisen asiakaspysäköinnin sekä autot ja bussit. Pysäkit ja pysäköinti sijoittuvat kaistalle, jossa on myös istutuksia kohdasta riippuen. Tälle kaistalle on mahdollista tarkastella kaupunkipyörien pysäköintipaikkoja tarkemmassa suunnittelussa. Myös alueen hiljaisemmat kadut, joilla kävely, pyöräily ja huolto on sallittu, ovat sopivia kaupunkipyöräparkkien sijoituspaikkoja.

Vesihuolto

Värитеhtaan alueen kaavarunkotyön yhteydessä laadittiin kunnallistekninen yleissuunnitelma, jonka yhteydessä tarkasteltiin alueen vesihuolto liikenne- ja rakennusohjelmien ohella. Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa vesihuollon linjauksia tarkasteltiin edelleen ja työ tarkentui. Vesihuollon jo rakennettu verkosto, sen osien siirtäminen ja uuden verkoston rakentaminen on suunniteltu. Uusi vesihuolto sekä jo rakennettu ja mahdollisesti siirrettävä vesihuolto on merkitty asemakaavamuutoksen yleisille puistoalueille sekä YL-tontille, johon on suunniteltu päiväkotia, tilavarauksin. Muuta aineistoa ei turvallisuustilanteen vuoksi ole asemakaavamateriaalissa. Heidehofintien varteen sijoittuvan koulun vesihuoltotarpeita on tarkasteltu yhdessä HSY:n asiantuntijan kanssa. Asemakaavan hulevesien hallintasuunnitelma on laadituttu hankkeen toimesta. Alustavan katusuunnitelmatyön yhteydessä on tarkasteltu koko katusuunnitelman rakentamisen kustannukset sisältäen vesihuollon putki- ja johtosiirrot. Turvallisuussyistä aineistoa ei ole kaavaselostuksen liitteenä.

Sähköverkko

Koska rakentaminen on mittavaa, tulee alueelle rakentaa uutta verkostoa ja uusia muuntamoita. Sähkökaapeleille on varaukset alustavassa katusuunnitelmassa ja tila on huomioitu kaavakartalla. Uudet muuntamot on merkitty kaavakarttaan yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa. Kuninkaalantien varren tiilinen tornimuuntamo on päätetty suojella kaavatyön prosessin aikana. Sen suojaetäisyys läheiseen rakennukseen on huomioitu. Kun sähköverkon osia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Olemassa oleva kaukolämpöverkko sijoittuu Kuninkaalantielle ja Vanhan Kuninkaalantien reuna-alueelle, josta putket johtavat Fastbölen vanhojen tilojen alueelle sekä niiden kupeesta Tikkurilan tehdasalueelle, sekä taas takaisin Kuninkaalantielle ja Taostien ja Taoskujan asuin- ympäristöön. Kaavaprosessin aikana Värитеhdas 1 -alueelle on neuvoteltu aluelämpöjärjestelmästä, joka perustuu kaukolämpöön ja viilennykseen CHC-lämpöpumpuilla. Tämän yhteydessä kaukolämpöverkko muuttuu. Vanhan Kuninkaalantien alkuosan (pohjoisosan) putkistoa, joka palvelee edelleen tehdasaluetta, Fastböleä ja Taostien ympäristöä, tulee hieman siirtää rakennettavan korttelin alta Vanhan Kuninkaalantien katualueelle. Kun kaukolämmön putkia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaavoitettavan alueen uusi verkko tulee rakentaa uusien katujen yleisille alueille, tarvittava alue-energiakeskus pysäköintitalon yhteyteen ja kiinteistöjen energianjakokeskukset kortteleihin.

Energiaratkaisu

Yksityinen palautteenantaja visioi fossiilienergiavapaata aluetta pilottihankkeena. Tikkurila Oyj:n taho on itse neuvotellut energiaratkaisusta alueelleen Vantaan Energian kanssa. Eri vaihtoehtojen jälkeen on päädytty ratkaisuun alueellisesta kaukolämmöstä ja viilennyksestä CHC-lämpöpumppujen avulla.

Vantaan Energian oman vision mukaan yhtiö haluaa olla Pohjoismaiden johtava kierrätysenergiayhtiö vuoteen 2035 mennessä. Strategian mukaan yhtiö luopuu fossiilisten polttoaineiden käytöstä vuoden 2026 aikana. Maakaasu ja kivihiili korvataan sähkökattilan ja korkealämpöläitoksen tuotannolla sekä biokaasulla. Lisäksi on tarkoitus saattaa lämpökäsittely hiilineutraaliksi mahdollisimman nopeasti, mikä tarkoittaa hiilidioksidin talteenottoa CCS-järjestelmällä.¹²

Turvallisuusselvityslaitos

TUKES on lausunut Tikkurila Oyj:n turvallisuusselvityslaitokseen liittyen ensimmäisessä ja toisessa kuulemisessa OASista.

Tehdas on turvallisuusselvityslaitos ja sen konsultointivähyke on 1 kilometri. Merkittävien mallinnettu suuronnettomuusriski on tulipalo, jonka lämpösäteily ei aiheuta riskiä alueelle (asemakaava-alue 002494), mutta savukaasujen leviäminen alueelle on mahdollista. Tämän vuoksi rakennusten, erityisesti herkkien rakennusten, kuten päiväkodin ja koulun, ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Tästä on laadittu kaavamääräykset. Suurpalo on epätodennäköinen skenaario.

Päivitetyt OASin (002494 ja 002494va) myötä suunnittelualueeseen lisättiin koululle ajateltu Y-tontti, joka sijoittuu tehdasalueen länsipuolelle Heidehofintien varteen. Sijainti on lähellä Tikkurila Oyj:n säiliöfarmia, jonka lämpösäteily tulipalossa onnettomuusselvitysten mukaan ulottuu 50 metrin etäisyydelle säiliöiden vallitilan reunasta. Lausunnon mukaan koulun sijoituspaikkaa arvioitaessa on huomiotava säiliöfarmin ja siihen liittyvän purku/lastauspaikan tulipalon onnettomuusvaikutukset. Tulipalon lämpösäteilyltä voidaan myös suojautua kiinteillä suojarakenteilla. Tikkurila Oyj:ltä saadun viimeisimmän tiedon mukaan tehtaalla piha-alueella sijaitsevista säiliöfarmeista luovutaan ja niiden luvat mitätöidään ennen rakentamista. Tällöin niihin liittyvät riskit poistuvat.

Koulusijoituksen arvioissa tunnistetut keskeiset riskit liittyivät tehtaalla toimintaan, raskaaseen liikenteeseen (Pelottomanpolulla koulun vieressä ja Heidehofintiellä) sekä kemikaalikuljetuksiin liittyvät riskit. Maankäyttöön liittyvinä ratkaisuin riskinarvioinnissa päädyttiin liikennejärjestelyihin, tehtaalla piha-alueen järjestelyihin sekä maankäytön ulkopuolella tehtaalla sisätilojen käytön järjestelyihin. Raskas liikenne tulee ohjata pois Pelottomanpolulta, sillä sitä pitkin kulkevat saatot koululle, mikä mahdollistaa uuden liittymän tehtaalle Heidehofintieltä. Lisäksi tehdasalueen järjestelyt mahdollistavat muutoksen: NC-säiliöfarmi poistuu, palavia nesteitä varastoidaan tehtaalla kaakkoisessa tilassa, kaukana koulutontista. Tehdasalue on aidattu ja portitettu, jotta sivulliset eivät pääse alueelle. Muutoksista, jotka tulee tehdä ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa, on annettu vaiheistusmääräys: ” Korttelin 64104 tehtaalla sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehty ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi.

Melu, tärinä ja runkomelu

Melun, mahdollisten tärinän ja runkomelun haitat on selvitetty kaavaproessin aikana ja ne on huomioitu kaavamuutoksessa. Tärinähaittoja ei selvitysten mukaan synny. Runkomeluriski on rataa lähempien rakennusten osalta, mikäli ne perustetaan kallio- tai paaluperustuksille. Tästä on laadittu määräys runkomeluhaitan vähentämiseksi Lprn 30 dB alle.

Meluhaitat ovat suurimmat pääradan ja Tikkurilantien vaikutusalueilla. Yli 65 dB:n julkisivumeluhaittaa ei alueella esiinny. Kaupungin meluasiantuntijan mukaan lentomelu asettaa korkeimmat vaatimukset kaavaan, josta on laadittu määräykset ulkokuoren äänitasoerosta ΔL_A tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan, vähintään 28 dB. Lisäksi oleskeluparvekkeet tulee lasittaa, mikäli niihin kohdistuu yli 52 dB:n melutaso.

Helsinggårdin päiväkodin piha-alue ja päivitetyn OASin myötä kaava-alueelle ilmestyneen Y-tontin mahdollisen koulun pihan eteläinen osa tulee suojata Kuninkaalantien ja Heidehofintien katumeluilta meluestein. Koulurakennus on myös mahdollista sijoittaa siten, että

¹² <https://www.vantaanenergia.fi/tietoa-meista/strategia/>

meluhaitat estetään pihalta. Rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron tulee olla 30 dB rakennuksen eteläosassa.

Selvityksistä on kirjoitettu tarkemmin kappaleeseen 3.4 Selvitykset. Melukartat ovat selostuksen liitteenä. Tarvittavat ohjeavot melusta ja runkomelusta on kirjattu kaavamerkintöihin tai kaavakartalle. Lisäksi on sanallisia määräyksiä ohjeavojen täyttymiseen liittyen.

Rakennusperintö

Värитеhtaan alueen merkittävimmät rakennusperintökohteet sijaitsevat tällä ensimmäisen asemakaavamuutoksen suunnittelualueella. Rakennusten kohtalo ratkaistaan osana asemakaavaprosessia. Rakennukset ovat oleellinen osa kaavan tavoitteita ja tukevat juurevan alueen kehittymistä. Rakennuksista on tehty rakennushistoriallisia selvityksiä ja kuntotutkimuksia ennen kaavatyötä ja kaavatyön aikana.

Fastbölen kyläalueen muinaismuistoalueelle mahdollisesti ulottuva rakentaminen, päiväkodin tontinosa, on tarkasteltu yhdessä Museoviraston ja kunnan ja maanomistajan kanssa viranomaisneuvottelussa 2.10.2023. Museovirasto mahdollisti kajoamisen. Koekaivaukset järjestettiin toukokuussa 2024 osana kaavaprosessia ja ne suoritti Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut. Merkittäviä löytöjä ei tehty ja sen seurauksena on mahdollista osoittaa kaavassa kyseinen tontinosa päiväkodin käyttöön. Muinaismuistoalueen rajausta tarkistettiin koekaivausten seurauksena pienemmäksi ja nyt päiväkodin tontinosa ei kuulu muinaismuistoalueeseen. Muinaismuistoalue, jonka osa osuu suunnittelualueelle, on merkitty kaavakarttaan ja siihen on liitetty määräys kaupunginmuseon ohjeiden mukaisesti.

Kaava-alueella sijaitsevat arvoraakennukset ja niiden suojelu on ratkaistu osana kaavaprosessia. Pyrkimyksenä on ollut kaavoituksen eri tavoitteiden yhteensovittaminen ja uudisrakentamisen ja säilyttävän rakentamisen tasapainottaminen siten, että otetaan huomioon kulttuuriarvot ja toteutettavuus yhdessä. Neuvotteluissa maanomistajan ja kaupungin kesken päädyttiin ratkaisuun, jossa vanha pääkonttori sekä rannan puoleinen laboratoriorakennus suojellaan. Ne sijaitsevat maakunnallisesti merkittävän kulttuurimaiseman, ”Tikkurilan kulttuurimaiseman”, osana ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu kulttuuriympäristö” -merkinnän osana. Ratkaisun myötä toinen laboratoriorakennuksista, joka ei sijaitse yhtä keskeisesti kaupunkikuvallisesti, mahdollistetaan purettavaksi ja siten sen arvot menetetään. Ratkaisu on seurausta korjaustarpeiden, toteutettavuuden ja taloudellisen yhtälön kompromissista. Kaavamääräyksillä on mahdollistettu suojeltavien pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen merkittävä kehittäminen, jotta niistä saadaan käyttöönsä turvalliset ja terveelliset rakennukset.

Pääkonttorin siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan huonokuntoisemman lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Asemakaavaratkaisulla on haluttu tukea vanhojen rakennusten korjausta ja käyttöönottoa laa-
timalla rakentamisen vaiheistusta koskeva kaavamääräys, jonka mukaan kortteleiden 64107 ja 64153 suojeltava rakennus on toteutettava ja otettava käyttöön ennen terassitalon käyttöönottoa.

Myös vanha tiilimuuntamo Kuninkaalantien varressa suojellaan. Edellisten lisäksi kaavan yhteydessä suojellaan eteläinen osa Tikkurilankosken padosta. Muuntamo ja pato ovat molemmat historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeitä rakennelmia. Suojellut rakennukset ja rakennelmat merkitään sr-merkinnällä kaavakarttaan.

Viranomaisyhteistyö

ELYN ja Vantaan kaupungin kaavoituksen kuukausikokous 31.5.2024 käsitteli mm. Värитеhtaan alueen suojelukysymyksiä. Kokouksessa päädyttiin siihen, että alueen suunnittelusta järjestetään viranomaisneuvottelu. Kokouksessa esitettiin tähän asti tehdyt suunnitelmavaihtoehtot rakennusperintökohteista, eli rannan kortteleista, joista kommentoitiin, että vaihtoehtoja on tutkittu hyvin. Suojelutarve ja rakennusten arvot on tunnistettu.

Värитеhdas 1 -asemakaavamuutoksesta järjestettiin maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n edellyttämällä tavalla **viranomaisneuvottelu 31.8.2023**. Tapaamisen erityisiä sisältöjä olivat alueen kulttuuriperintökysymykset, luonto, vesihuolto, melu, tärinä ja maaperäkysymykset. Eriytisesti ELY kommentoi edellä mainittuja seikkoja. ELYn mukaan uusi yleiskaava (A/TP) antaa hyvän lähtökohdan alueen kehittämiseksi. Tehdasalueen rakennusten arvoja on hyvin selvitetty ja ne tulee turvata. Lisäksi uudis- ja täydennysrakentamisen tulee huomioida rakennettu ympäristö. Väylän lausuntoon melun huomioimisesta on hyvä yhtyä, ratikan ja pääradan melut tulee huomioida ja kunnioittaa yli 65 dB:n tilanteiden avautumissuuntaohjetta. Vesienhallinta vaikutti hyvältä, ei merkittävää tulvariskiä, kaavan toteutuksella voi jopa parantaa hulevesien imeytymistä. Pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon hulevesien hallintaratkaisuihin. Pilaantuneiden maiden mahdollisuus on tunnistettu. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyyhyke on 1 km. Mitä lähemmäksi tehdasta mennään, sen tiukemmaksi luvitus muuttuu. Tästä on syytä pitää oma palaveri.

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin muinaismuistolain (295/1964) 13 § mukainen **viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa 2.10.2023**. Kokouksessa olivat paikalla kaupungin museo, Museovirasto ja asemakaavoitus. Asia liittyi kaavamuutosalueella sijaitsevaan päiväkotitonttiin, joka sijoittuu osin muinaismuistoalueelle. Jotta päiväkotitontti voitaisiin osoittaa käyttöönsä, tuli alueella järjestää koekaivaukset, johon Museovirasto antoi kajoamisluvan. Kaivaukset toteutettiin toukokuun 2024 alussa Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Kaivauksissa löydettiin ”vain muutamia pienialaisia ilmiöitä, eikä mikään viitanut 1700-lukua vanhempaan käyttöön alueella”.

Asemakaavamuutostyön yhteydessä järjestettiin viranomaisneuvottelussa mainittu **työpalaveri 12.1.2024 SEVESO**-sisältöihin liittyen. Kokouksessa olivat paikalla ELY, TUKES, Pelastuslaitos ja Tikkurila Oyj:n tahot sekä kaupungin asiantuntijat. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyyhyke on 1 kilometri. Palaveri järjestettiin erityisesti herkkien kohteiden, päiväkotien ja koulun, sijoittamista varten, mutta myös asumisturvallisuuteen liittyen. Kokouksessa käytiin läpi valmistunut raportti ensimmäiselle kaavarajaukselle, sen mukaan kaavamuutokselle ei ole esteitä. Yhteispalaverissa kävi ilmi, että läheisten rakennusten ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Asuinkerrostaloissa tämä toteutuu automaattisesti, herkkissä kohteissa ominaisuus tulee erikseen määrätä. Tästä on laadittu kaavamääräykset YL- ja Y-tonteille.

Kun asemakaavamuutoksen rajat muuttuivat, teetettiin Seveso-selvitystä tarkentava **riskinarviointiselvitys** ja otettiin huomioon uusi tilanne, jossa on mukana tehdasalueen nykyiselle pysäköintialueen paikalle mahdollisesti sijoittuva koulu. Työpalaveri asiaan liittyen järjestettiin 27.1.2025 raportin tehneen Swecon ja kaupungin asiantuntijoiden ja Tikkurila Oyj:n tahojen kanssa. Palaverissa käytiin läpi uusi tilanne, jossa koulu sijoittuu vielä toimivan tehtaan viereen. Selvityksen mukaan tehdastoiminnan ja koulutoiminnan yhteensovittaminen on mahdollista tehtaan sisäisten, sen ulkoalueiden ja Heidehofintien liittymämuutosten jälkeen.

ELYn ja Vantaan kaupungin kaavoituksen kuukausikokous 12.2.2025 **käsitteli Värитеhtaan turvallisuussisältöjä**. Kun asemakaavamuutoksen rajaus muuttui, muuttui herkkien kohteiden tilanne ja Tikkurila Oyj teetti Seveso-selvitystä edelleen tarkentavan riskinarviointiselvityksen. Valmistunut riskinarviointiselvitys käytiin ELY:n kuukausikokouksessa läpi yhdessä Seveso-selvityksen kanssa. Uudessa kaavamuutoksen rajauksessa Y-tontti ja sen mahdollinen koulu sijoittuu vielä toimivan tehtaan viereen. Riskinhallintatoimenpiteiksi tarvitaan tehtaan sisäisiä järjestelyjä, tehtaan alueen sisäisiä järjestelyjä sekä liikennesuunnittelun keinoja Heidehofintiellä. Tästä on laadittu kaavamääräys liittyen toimintojen vaiheistukseen; tehtaaseen liittyvät muutokset tulee olla tehdyt ennen Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa.

Viimeisimmän tiedon mukaan (05/2025) tehdasalueen molemmista säiliöfarmeista luovutaan ennen rakentamista ja niiden luvat perutaan. Täten säiliöfarmien aiheuttamat riskit poistuvat.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Tämä kohta lisätään vasta nähtävilläolon jälkeen.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet****Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehitysmisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Tikkurilan Osaamiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävä liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 10.10.2022), otteita

- Vantaan maa- ja asuntopoliittika on vastuullista, pitkäjänteistä ja taloudellisesti kestävää, mm.:
 - Edistämme aktiivisella maa- ja asuntopoliitikalla alueiden rakentumista, toimivia tonttimarkkinoita ja vahvistamme kaupungin taloutta
 - Varmistamme valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen Vantaalle asetettujen tavoitteiden toteutumisen.
 - Edistämme laatua kaikenhintaisessa asuntotuotannossa niin omistus- kuin vuokra-asumisessa
 - Varmistamme, että kaupunginosista ja asuinalueilta löytyy riittävästi monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja asuntorakentamisessa huomioidaan asuinalueiden erityispiirteet

- Vantaalle suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen, mm.:
 - Teemme kaupungin toimialojen yhteistyönä määrätietoista maankäytön toteuttamisen ohjelmointia ja palveluverkkosuunnittelua
 - Varaamme riittävästi tontteja palveluille ja mitoitamme ja ajoitamme kaupungin tarjoamat palvelut suhteessa asuinalueiden väestökehitykseen
 - Kaavoitamme ensisijaisesti kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita sekä asemakaavoitettuja täydennysrakentamisalueita
 - Tavoitteenamme kaavoituksessa ja tonttituotannossa on laatu, kohtuuhintaisuus ja toteuttamiskelpoisuus
 - Turvaamme riittävät aluevaraukset luonnon monimuotoisuuden varmistamiseksi
 - Rakennamme Vantaata vahvojen keskusten varaan varmistaen myös ympäröivän yhdyskunnan elinvoimaisuuden

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Vantaa on sitoutunut tavoittamaan hiilineutraaliuden 2030
- Resurssiviisauden tiekartan yksi painopiste on resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa, mm.:
 - Yhdyskuntarakenne ja liikkuminen
 - Hiilineutraalius ja resurssiviisasuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
 - Kaupunki integroi ilmastomuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
 - Materiaalien elinkaari ja kiertotalous
 - Edistetään vähähiilistä rakentamista.
 - Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
 - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vihreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestäväan kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Värитеhtaan alueen vihertehokkuusluvaksi on asetettu muuta Tikkurilaa korkeampi tehokkuusluku 1,0, sillä alueen rakenne pääosin maanvaraisine korttelipihoineen mahdollistaa tämän. Tämä on 0,1 muuta Tikkurilaa korkeampi luku. LPA- ja KTY-kortteleissa vastaavasti käytetään 0,1-arvoa tavallista korkeampaa tavoitetta Värитеhtaan alueella.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset¹³

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittämisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- Varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät.
- Selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne.

3.3.3 Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää alueesta innovatiivinen ja taloudellisesti kestävä alue, joka on myös teknisesti perusteltu ja toteutettavissa vaiheittain. Kaavarunkoalueesta järjestetyn suunnittelukilpailun tuloksia hyödynnetään alueen suunnittelussa.

3.3.4 Osallisten tavoitteet

OAS-palautteiden mukaiset tavoitteet on koottu tähän kohtaan. Tavoitteena on kiinnittää huomiota kävelyn ja pyöräilyn verkostoon, erityisesti yhteydet pysäkeille ovat oleellisia. Esimerkiksi kaupunkipyörätila tulee huomioida kaupunkitilassa. Vesihuolto tulee suunnitella uuteen rakenteeseen ja varata sille riittävästi tilaa ja merkitä tarvittavissa kohdin tilavaraukset kaavakarttaan. Vesihuollon esisuunnitelma tulee laatia ja koulun vaikutukset vesihuoltoon tarkastella yhdessä HSY:n kanssa. Hankkeen energiaratkaisua tulee tarkastella ja kuvata. Sähkö- ja energiaputket ja kaapelit tulee huomioida tai siirtää sekä uudet suunnitella. Nykyisen muuntamon suojaetäisyydet tulee huomioida, samoin uusille etsiä sopivat paikat. Melu, tärinä ja runkomeluhaitat tulee selvittää ja ehkäistä. Koska alue sijaitsee vielä toimivan Tikkurila Oyj:n tehtaan nykyaikaisen teknologia-alueen läheisyydessä, tulee toiminnan seurauksena tulevat mahdolliset riskit huomioida ja yhteensovittaa. Päiväkotitonttien sijoittuminen muinaismuistoalueelle tulee tarkastella yhdessä Museoviraston kanssa ja järjestää tarvittavat kaivaukset kaavaprosessin aikana. Rakennusperintökohteet tulee huomioida ja tasapainottaa uudisrakentaminen säilyttämisen kanssa ja merkitä riittävän suojelumääräyksiin ja -merkinnöihin.

3.3.5 Kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää alueesta Tikkurilan keskustan tehokasta rakennetta jatkava kantakaupunkimaisen alue, jossa on monipuolisesti erilaisia asumisen mahdollisuuksia, työpaikkoja ja palveluita. Kaupungin palveluista alueelle sijoittuvat päiväkotit ja mahdollisesti koulu. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on monenlaisia toimintoja, ja alueen historia yhdessä jokiluonnon ja puistojen kanssa muodostaa rikkaan alustan kehittämiselle. Alueen avaaminen nykyistä paremmin kaupunkilaisten käyttöön ja osaksi Tikkurilan kaupunkirakennetta on tavoitteena. Erityisesti jokivarren aktivointi ja lisäpalveluiden tuominen alueelle kahviloinen, ravintoloiden ja muiden kivijalkaliiketilojen muodossa. Sujuvat liikenne yhteydet, Vantaan ratikan varren kehittäminen ja laadukas kävely-ympäristö tukevat viihtyisän ympäristön kehittymistä. Alueelle kehitetään monipuolista asuntokantaa ja asuntoja perheille. Jokiranta ja Kuninkaalanmäki ovat vihreää virkistysympäristöä. Liikkuminen on turvallista ja sujuvaa kaikilla kulkumuodoilla ja yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, ja asemalle ovat nopeat ja sujuvat. Vahva kestävyys rakentuu ekologiselle pohjalle, sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys vahvistavat sitä ja taloudellinen kestävyys mahdollistuu näiden avulla.

¹³ Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

3.4 SELVITYKSET

Asemakaavamuutostyön yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, jotka vaikuttavat suunnitelmaan. Alle on tiivistetty oleellisemmat sekä kirjattu niiden myötä tulleet vaatimukset kaavalle.

Meluselvitys 13.2.2023, Värитеhtaan alue, Tikkurila Oyj

Ramboll laati meluselvityksen koko kaavarunkoalueesta ja tarkennetun selvityksen Värитеhdas 1 -alueen melulle altistuvista terassi- ja parvekeulkotiloista. Melukartat ovat liitteenä tämän selostuksen kohdassa "9. Muu suunnitelma aineisto". Kaupungin meluasiantuntijan mukaan melun mitoittavana tekijänä on lentomelu, jonka seurauksena on määräys rakennusten ulko-kuoren äänitasoerosta ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan 28 dB. Lisäksi ulko-oleskelualueiden melu tulee huomioida. Oleskeluparvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB julkisivumelutaso, tulee lasittaa ja terassitalojen oleskeluun käytettävillä alueilla tulee varmistaa ulko-oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen. Helsinggårdin päiväkodin piha sijoittuu alueen rakennuttua melualueelle ja se tulee suojata melusteellä, joka sijoittuu Kuninkaantien katualueelle. Myös Heidehofintien Y-tontille mahdollisesti sijoittuvan koulun tai muun julkisen rakennuksen piha-alueen eteläisin osa tulee suojata melusteellä, mikäli rakennusta ei asemoida pihaa suojaamaan ja rakennuksen eteläiselle osalle tulee määrätä julkisivun äänitasoero 30 dB. Rakennusala on sijoitettu siten, että rakennus todennäköisesti suojaa pihaa melulta.

Tärinä ja runkomeluselvitys 5.12.2023, Tikkurilan Värитеhtaan alueen ak-muutos, Vantaa

Kaavamuutosalueella ei ole tehdyn selvityksen mukaan tärinäriskiä. Sen sijaan rataa lähimpänä sijaitsevien rakennusten alimmissa kerroksissa on tiukemman ohjearvosuosituksen L_{prm} 30 dB lievä ylitys mahdollinen kallio- tai paaluperustuksen tapauksessa. Selvitys suosittelee rataa lähimpinä olevien kortteleiden osalta mahdollisen runkomeluhaitan huomioimista kaavamääräyksellä. Kaavamääräyksiin laitetaan mahdollisen runkomeluhaitan ehkäisevä määräys "Asemakaavamuutoksen läntisen reunan asuinrakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä runkomeluselvitys, joka sisältää runkomelumittaukset, tulokset ja ratkaisut mahdollisen runkomeluhaitan vähentämiseen raja-arvon L_{prm} 30 dB alle."

Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Värитеhtaan katualueet, Vantaa, AFRY, 12.8.2024

Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Tikkurilan Värитеhtaan alue, Vantaa, AFRY, 30.7.2024

Tehdastoiminnan sekä Tikkurilassa toimineiden akkutehtaan ja lyijysulaton vuoksi maaperän mahdollisia epäpuhtauksia on kaavaprosessin aikana tutkittu. Yli kynnysarvon ylittävästi on metallien ja alemman ohjearvon ylittäviä C_{21} - C_{40} -öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Kynnysarvojen ylitykset ovat metallien osalta yksittäisiä ja lieviä. Arseenin osalta pitoisuudet eivät ylitä alueen luonnollisia taustapitoisuuksia. Asfaltoiduille katualueille tehdyissä tutkimuspisteissä löydettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjen raskaita jakeita, joka voi olla myös näytteeseen sekoittuneesta asfalttimurusta.

Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunnitelmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Kynnysarvomaat, jotka tulevat kaivettavaksi tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.

Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista koskevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Selvitysten tulokset on saatettu ELYn tietoon, jonka mukaan kaavaan on hyvä saada yleismääräys maaperän tilan selvittämisestä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakennuslupan myöntämistä. Kaavamääräyksiin laitetaan määräys maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa: "Maaperän

mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.”

Värитеhdas 1 -asemakaavan Seveso-selvitys, GAIA Consulting Oy, 24.1.2024

Värитеhdas 1 -riskinarviointiselvitys, Sweco, 20.12.2024

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Tikkurila Oyj on teettänyt Seveso-selvityksen ja edelleen riskinarviointiselvityksen tilanteesta, jossa maaliitehdas vielä toimii ja osa alueesta on rakennut asumisen ja työpaikkojen sekä palveluiden kortteleiksi. TUKESin lausuman mukaan tehtaan toiminnan aiheuttamat riskit tulee huomioida koko sen ajan, kun tehdas vielä toimii. Riskinarviointityössä on arvioitu haasteet ja etsitty ratkaisut niiden selättämiseksi. Ratkaisuina toimivat tehtaan sisäiset toiminnot, tehtaan alueen järjestelyt ja tehtaan liikenteen uudelleenjärjestelyt sekä ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollisuudet päiväkotijä ja koulurakennuksissa. Ilmanvaihdon pysäyttämisen mahdollisuudesta päiväkotijä ja koulurakennuksissa on laadittu kaavamääräys: ” Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen sattuessa päiväkotirakennuksen ja koulun ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.” Lisäksi kaavan vaiheistusmääräyksissä edellytetään tehtaalla tehtävien toimenpiteiden; tehdasalueen, tehtaan sisäisten ja uuden katuliittymän järjestelyjen suorittamista ennen koulun käyttöönottoa.

Viimeisimmän tiedon (05/2025) mukaan tehtaan säiliöfarmeista luovutaan ja niiden luvat perutaan ennen rakentamista, jolloin niiden aiheuttamat riskit poistuvat.

Fastböle, historiallisen ajan kyläntontin koekaivaus 6.-7.5.2024, tutkimusraportti, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut

Historiallisen ajan kyläntontin koekaivauksissa osin Fastbölens muinaismuistoalueelle sijoittuvan päiväkodin piha-alueella tutkittiin mahdollisesti säilyneitä kulttuurikerroksia ja/tai rakenteita jatkotutkimustarpeen määrittämiseksi. Työtä tehtiin avaamalla koeojia sekä kaivamalla koekuoppia kaivinkoneella ja käsin. Tutkimuksessa havaittiin vain muutamia pienialaisia ilmiöitä, eikä mikään viitannut 1700-lukua vanhempiin löydöksiin. Kaupunginmuseon arkeologin mukaan selvityksen perusteella voidaan todeta, että jatkotutkimustarpeita kyseisellä alueella ei ole. Muinaisjäännösalueutta voidaan pienentää tutkimusalueen osalta ja kyseiselle kohdalle ei tarvita kaavamerkintää muinaismuistoalueesta. Tämä tarkoittaa myös sitä, että on mahdollista sijoittaa päiväkotitontin pihaosa tälle alueelle. Muinaismuistoalue, joka jää kaava-alueelle, on merkitty sm-merkinnöin ja siitä on määräys ”Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.”

Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021

Vanhaan pääkonttorirakennukseen (1960) liittyy laajennusosa, joka on rakennettu 1995. Merkittävin korjaustarve sekä alkuperäisissä osassa että laajennusosassa liittyy ulkoseinärakenteeseen.

Alkuperäisen osan haasteina on ulkoseinärakenteen epätiiveys, jonka vuoksi ulkoseinien mineraalivillaeristeessä havaitut epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin. Sisäpuolella on lisälämmöneristys, johon ei liity höyrynsulkua, jolloin ulkoilman epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisätiloihin. Sisätilojen lämmin ilma voi kulkeutua rakenteeseen ja sen kosteus voi tiivistyä rakenteen sisään, mikä lisää kosteusvaurioriskiä. Ulkoseinien eristeissä ei todettu selkeää mikrobikasvua, mutta paikoin pieniä kosteusvaurioon liittyviä lajeja. Yhdestä kellaritilasta, joka oli selkeästi mikrobivaurioitunut, oli ilmayhteys ensimmäisen kerroksen toimistotiloihin, mutta epätiiveyskohdat on todennäköisesti korjattu. Lisäksi kellarikerroksen muovimaton alta mitattiin kosteuslukemia, jotka olivat lähellä viitearvoja. Ilmanvaihdossa oli puutteita, rakennus oli



alipaineinen. VOC-yhdisteiden ja pölyn tutkimuksissa löydettiin tuuloilmakanavan pölynäytteessä sinkki- ja rautaoksidipölyä. Alkuperäisessä osassa suositellaan parantaa ulkoseinärakenteen kosteusteknistä toimintaa lisäämällä höyrynsulku. Lisäksi ulkovaipan sisäkuoren ilmantiiveyttä suositellaan parannettavaksi, jotta epäpuhtaudet eivät kulkeudu ulkoa sisäilmaan. Kaikkia rakenteita ei ole tutkittu, esimerkiksi alapohjan, maanvastaisen seinien tai vesikaton kuntoa ei ole selvitetty.

Kuvapari edellisellä sivulla: Alkuperäinen pääkonttori vuodelta 1960 ja alla vuoden 1995 tilanne laajennusosineen, kuvalähde "Korjattavuusselvitys, Vanha pääkonttori, Vahanen, 30.8.2021, sivu 8"

Laajennusosassa merkittävin sisäilman laatuun vaikuttava puute on ulkoseinärakenteiden epätiiveys, jonka vuoksi mineraalivillaeristeiden epäpuhtaudet voivat kulkeutua sisäilmaan ja heikentää sen laatua. Ulkoseinärakenteissa neljässä näytteessä oli selkeä mikrobikasvu ja yhden huonetilan muovimatossa samoin. Vauriot ovat ulkoseinissä todennäköisesti seurausta vesitiiveyden puutteista, ulkopuolelta pääsee kosteutta rakenteeseen. Puutteita on erityisesti ikkunapeltien kaadoissa, kellarin ikkunoiden yläpuolen eristeiden sääsuojauksessa ja maanpinnan kallistuksissa rakennuksen vierellä. Ilmanvaihdossa on puutteita, havaitut mineraalivillakuidut ovat peräisin joko IV-järjestelmästä tai alakaton levyistä. Reikätiilillä akustoivat seinät keräävät pölyä. Laajennusosan ja alkuperäisen osan kellarin väliseinän rakenteessa on todettu sementtilastuvillaeristelevyä, joka on mikrobivaurioitunut ja jossa on jonkin verran PAH-yhdisteitä sisältävä bitumisively. Tällä ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia sisäilman laatuun, sillä rakenteen sisäpinnassa on 155 mm betonia, mutta riski on läpivientien ja epätiiveyskohtien kohdissa.

Asemakaavaprosessin myötä päädyttiin ratkaisuun, jossa vanhan pääkonttorin alkuperäinen osa suojellaan sr-merkinnällä ja sen myöhemmin rakennettu lisäsiipiosa ja vastaanottorakennus mahdollistetaan purettaviksi. Räätelöidyt asemakaavamääräykset mahdollistavat pääkonttorirakennuksen mittavat kunnostus- ja kehittämistoimet, jotta siitä saadaan terveellinen ja turvallinen rakennus käyttöönsä. Siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Asemakaavan eri tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja toteutettavuuden vuoksi on mahdollistettu heikkokuntoisemman lisäosan purkaminen. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät. Vastaanottorakennus

puretaan, sillä kaupunkirakenteessa halutaan avata uudelleen kulkuyhteys sekä näköyhteys Vernissalta kohti Gjutarsia.



Kuva: Rannan puoleinen tutkimuskeskusrakennus, Vantaan kaupunginmuseo, J. Vihervirta. CC BY 4.0, Finna.fi

Rajattu sisäilmatekninen kuntotutkimus, rakennukset 54 ja 55, Tikkurila Oyj, 14.3.2023, Ramboll

Tutkimuskeskusrakennuksista on teetetty monia sen kuntoa tarkastelevia tutkimuksia, joista viimeisin on sen sisäilmatekninen kuntotutkimus. Selvityksen tutkimuskohteina olivat Tikkurila Oyj:n kaksi tutkimus-/laboratoriorakennusta. Alla on kuvattu merkittävimmät haasteet.

Ulkoseinien haasteena on ulkoseinän ja ikkunoiden välissä olevan rakenteen mineraalivillan epäpuhtaudet ja kosteus eristekerroksessa. Epätiiveyskohdista rakenteeseen päässyt kosteus on aiheuttanut sekä eristeelle että puuosille rasiutusta ja aiheuttanut laaja-alaisia mikrobivaurioita ja lahovaurioita. Toimenpide-ehdotuksena ulkoseinille on niiden tiivistyskorjaus sekä vaurioituneiden lämmöneristeiden uusiminen, mikä edellyttää elementtien ulkopinnan purkamista.

Ulkoseinän ja ikkunoiden liittymissä on epätiiveyskohtia. Ikkunoiden osissa havaittiin kosteusjälkiä, lahovaurioita, maalin lohkeilua ja pintavaurioita. Epätiiveyskohdissa oli ilmavirtausta sisäänpäin ja eristeenä toimiva mineraalivilla oli tummentunut ja likaantunut. Rakenteen sisäpinnasta puuttui kosteutta eristävä kerros ja sisätila oli alipaineinen, mikä voimistaa vuotoja. Toimenpiteiksi ehdotetaan ikkunarakenteiden tiivistyskorjausta, nauhaikkunarakenteiden uusimista kokonaisuudessaan vastaamaan voimassa olevaa ohjeistusta ja ikkunoiden uusimista ilmatiiviiksi.

Alaslaskettujen sisäkattojen yläpuolisessa tilassa havaittiin epäpuhtauksia, pölyä ja mineraalivillan kuituja. Kuitumäärät ylittivät paikoin raja-arvot. Rakennuksen suuren paine-erot ulkoilman kanssa voimistivat rakenteiden epäpuhtauksien kulkeutumista epätiiveyskohdista sisäsuuntaan. Johtopäätöksiensä mukaan yläpohjan eristeiden epäpuhtaudet pääsevät vuotokohdista sisäilmaan heikentämään sitä. Toimenpiteenä ehdotetaan pintojen puhdistamista, mineraalivillapintojen pinnoittamista ja tummentuneiden eristeiden uusimista sekä yläpohjan ja ulkoseinän tiivistyskorjausta.

Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päätyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus suojellaan. Räättälöidyillä asemakaavamääräyksillä on mahdollistettu rakennuksen mitattavat kunnostus- ja kehittämistoimet, joilla siitä saadaan käyttöönsä terveellinen ja turvallinen rakennus. Toinen laboratoriorakennuksista mahdollistetaan purettavaksi.

Tikkurilan Värитеhdas, Ilmastovaikutusten arviointi, Sitowise

Värитеhdas 1 -asemakaavamuutoksen alueesta laadittiin ilmastovaikutusten arviointi, jossa verrattiin perusratkaisua (ajalle tyypilliset käytännöt) ja selvityksen mukaista vähähiilistä ratkaisua (hiilijalanjäljen katto 16 kg CO₂e/k-m²/a). Ilmastovaikutukset arvioitiin 50 vuoden jaksolle, alkaen vuodesta 2027.

Perusratkaisussa ilmastopäästöistä 57 % aiheutuu sen rakentamisvaiheessa (vaihe A) ja 37 % käyttövaiheessa (vaihe B). Selvityksen mukaan suurin päästöjä aiheuttava tekijä oli rakennukset ja tontit, niiden rakentaminen ja ylläpito, 65 %. Energian ja liikenteen osuudet arvioitiin kohtalaisiksi, 14 % ja 13 %. Lisäksi esirakentaminen tuotti 7 % osuudella päästöjä. Kun perusratkaisua ja vähähiilistä verrattiin, päädyttiin ilmastovaikutuksiin 21,5 kg CO₂e/k-m²/a ja 18,7 kg CO₂e/k-m²/a. Tässä ero syntyi pääasiassa hiilijalanjäljen katon vaikutuksista. Suurin päästöosuus molemmissa ratkaisuissa oli rakennuksilla ja tonteilla. Molemmilla oli sama hiilikädenjälki, -2,01 kg CO₂e/k-m²/a.

Jokainen rakentamisvaiheen osa-alue on tarkasteltu tarkemmin. Rakennukset ja tontit -osa-alueen mukaan merkittävin osa päästöistä tulee tuote- ja rakentamisvaiheesta, 10,6 kg CO₂e/k-m²/a ja 88 % tulee maanpäällisistä osista.

Tikkurila Oyj on neuvotellut alueen energiaratkaisusta Vantaan Energian kanssa. Tulos oli kaukolämmön ja CHC-lämpöpumpuilla tehtävän viilennyksen yhdistelmä. Liikenteen suhteen sijaitaan yhdellä parhaista uusien alueiden sijainneista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja vuorottaispysäköintimahdollisuus vähentää pysäköintipaikkamäärätarvetta. Energian ja liikku-
misen päästöprosentteihin ei ole mahdollista tätä suuremmin vaikuttaa. Tästä johtuvista syistä kaavamääräyksiin on lisätty kestävyys-sisältö, jossa on koko alueeseen, mutta erityisesti asuintonttien ja -rakennusten rakentamiseen liittyviä kestävyysmääräyksiä. Määräyksillä on tarkoitus hillitä rakentamisesta seuraavia päästöjä ja lisätä hiilivarastoja.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehdot, jotka yhdistyvät asemakaavatyössä: Parklife ja Kaupunki, luonto, elämä, värit

Asemakaavaratkaisun vaihtoehtotarkastelu on tehty kansainvälisen suunnittelukilpailun vaiheessa, jossa viidestä osallistujatahosta voittajiksi selviytyi kaksi työryhmää, ”Parklife” sekä ”Kaupunki, luonto, elämä, värit”.

Parklife

Parklife-ehdotuksen tekijöinä olivat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy työryhmineen. Koko alueen suunnitelmassa leimallista oli pienimittakaavainen, kylämäinen kokonaisuus ja olemassa olevan ympäristön ja infran hyödyntäminen. Korttelit muodostuvat vaihtelevan korkuisesta rakenteesta ja teollinen rakennuskanta rikastuttaa aluetta: raakatilat toimivat monikäyttöisinä hybrideinä. Koulu on sijoitettu Heidehofintien ja Markusaksenpuiston yhteyteen. ”Keravanjoesta muodostuu kantakaupungin keskellä kulkeva jokipuisto.” Alueen identiteetti rakentuu jokipuiston, teollisen toiminnan ja maatalouden kulttuuriympäristön yhdistelmästä. Kaupunkirakenneratkaisussa yhteys Fastbölen mäeltä kohti Keravanjokea on avattu uudelleen ja Keravanjoki ja Fastböle muodostavat tikkurilalaisten yhteisen olohuoneen. Lähestymissuuntia alueelle on monia, mm. Vernissansillan ympäristö keskustasta saapumisen yhteytenä ja Kuninkaansilta tunnistettavine rakennuksineen. Kantakaupunkimaisen tiheä kulkuverkosto ja uudet kävelyn ja pyöräilyn reitit tarjoavat reittejä ja yhdistävät alueen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kuvaotteet seuraavalla sivulla Värитеhdas 1:n kohdasta, Parklife- ja Kaupunki, luonto, elämä, värit -ehdotukset, suunnitelmat Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy työryhmineen.



Kaupunki, luonto, elämä, värit

Kaupunki, luonto, elämä, värit -ehdotuksen tekijänä oli Arkkitehtitoimisto NOAN Oy työryhmineen. Työlle tyypillistä ovat tehokkaat umpikorttelit, jotka reunustavat urbaaneja pääakseleita. Kaupunkirakenne koostuu kolmesta kokonaisuudesta, pääradanvarren työpaikkojen ja toimistojen alueesta, pohjoisesta keskustamaisesta kokonaisuudesta sekä etelän pienimittakaavaisemmasta rakenteesta. Koulu on sijoitettu Heidehofintien ja Markusaksenpuiston ympäristöön, kuten Parklifessakin. Rakennettu ympäristö reunustaa jokirantaa ja ”Värитеhtaanpuistoa” Fastbölen mäellä. Myös tässä työssä on avattu yhteys Fastbölen mäeltä kohti idän kulttuuriympäristöjä. Uusia siltoja on kolme, yksi pohjoiseen, kaksi itään.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutoksen ratkaisu perustuu kilpailuvoittajien (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy) töistä tehtyyn, kaupungin teettämään yhdistelmätyöhön sekä sitä jatkokehittäneeseen viitesuunnitelmatyöhön, jota on työstänyt Arkkitehtitoimisto NOAN Oy Tikkurila Oyj:n konsulttina. Työtä on myös ohjannut DEAS Asset Management Finland -kiinteistökehitysyhtiö (myöhemmin Fokus Nordic) yhteistyössä kaupungin kanssa.

Suunnittelukilpailun voittajat, kaksi erilaista työtä, on pyritty yhdistämään niiden parhaita puolia hyödyntäen tässä asemakaavamuutostyössä. A&R:n ”Parklife” ehdotuksen kylämäisyys ja pienipiirteisyys on tuonut työhön harjakattoisen, pittoreskin ja pienimittakaavaisen ympäristön, NOANin ”Kaupunki, luonto, elämä, värit” taas keskustamaisen, tehokkaan ympäristön ja puolisoljetut korttelit. Moni asia ehdotuksissa oli ratkaistu samoin, kuten pehmeä,

ruutukaavainen kaupunkirakenne, koko alueen pääaukion paikka, kävelypainotteinen akseli ratikkapysäkiltä kohti Tikkurilan asemaa, osa silloista, jokiranta ja alueen vihreä ydin sekä koulun sijainti. Nämä kaksi lähestymistapaa eroineen ja samankaltaisuuksineen löytävät toisensa Värитеhdas 1:n asemakaavamuutoksessa.



Näkymä alueelle Kuninkaalantien sillalta saavuttaessa, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella 002494 muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli sekä osat Tikkurila Oyj:n teollisuustontista sekä osia kaupungin omistamista puistoalueista asumisen, työpaikkojen, palveluiden, liikkumisen ja virkistysalueiksi. Vaiheasemakaavalla radanvarren pysäköintialueesta pieni kiilamainen osa siirtyy kaduksi ja viheralueeksi.

Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta kaduksi ja viheralueeksi. Osan kohdalle osuvat kaavamerkinnot päivitetään. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaalantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m², josta 35 m² puistoaluetta, loput katualuetta. Kiilamaisella alueella sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää toisaalle kiinteistön alueella.

Asemakaavamuutoksessa Keravanjoen rantavyöhykkeen TK-kortteli (teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muuttuu kahdeksi C-kortteliksi (Keskustatoimintojen korttelialue), joiden väliin sijoittuu pihakatu. C-kortteleihin sijoittuvat suojeltavat vanha pääkonttori ja rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus sekä molempiin kortteleihin terrassitalot sekä 12-kerroksiset muuta rakennetta korkeammat massat. Pysäköinti täällä on ratkaistu osin kannen alle, osin alueen pysäköintilaitokseen. Kivijalkaan ja rannan puoleisiin tiloihin edellytetään liiketiloja mm. ravintolakäyttöön.

Teollisuustontin (T, teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue) luoteinen, rakentamaton osa muuttuu AP-, AK-, LPA-, KTY- ja Y-alueiksi, joille sijoittuu pienimittakaavainen pientalokortteli (AP), asuinkerrostalokorttelit (AK), joihin sijoittuu myös liiketilaa ja toimistorakennus

(KTY), pysäköintilaitos (LPA) sekä päiväkotirakennus (Y) Fastbölen alueen reunaan. Kuninkaalantien varren kivijalkaliiketiloihin ja rannan puoleisiin liiketiloihin edellytetään mm. kahvila- ja ravintolatiloja. Pysäköintilaitos palvelee alueen kortteleita lukuun ottamatta päiväkotia ja koulua. Heidehofintien varteen, nykyisen tehtaan pysäköintialueen paikalle, T-kiinteistön ja osin Markusaksenpuiston reuna-alueelle, sijoittuu Y-tontti, johon on mahdollistettu koulu tai muu julkinen rakennus. Alueita nivovat yhteen joki ja yleiset puistoalueet sekä kadut. Värитеhtaanranta, Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto reunustavat kaava-alueita sen länsipuolella. Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä.

Alueen läpi kulkee Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea johtuen syvällä kulkevasta infrasta, joka tulee saada tontilta katualueelle. Kuninkaalantie on kokoojakatu, jonka kautta pääsee ajamaan Tikkurilantieltä Heidehofintielle. Katua kulkevat mm. bussit. Sen reunoilla on kivijalkaliiketilaa palvelevat kadunvarsipysäköintipaikat. Kuninkaalantieltä johtavat tonttikadut korttelirakenteeseen ja alueen reunoilla ovat pienimittakaavaiset kävelylle, pyöräilylle ja huollolle ja hitaalle ajolle tarkoitetut pihakadut ja pyöräilyn ja kävelyn reitit (pp).

Mittakaava on tehokkaimmillaan Kuninkaalantien varressa, johon sijoittuvat myös liiketilat ja kadunvarsipysäköinti. Mittakaava laskee kohti jokea ja kohti Fastbölen mäkeä. Kulttuuriympäristön ääreen sijoittuvat matalat pientalo- ja päiväkotikorttelit ovat puurakennuksia ja sopeutuvat modernilla tavalla alueen perinteiseen puuarkkitehtuuriin. Fastbölenmäen pohjoinen reuna jatkaa pienimittakaavaista ympäristöä ja niveltyy tehokkaampaan rakenteeseen vähitellen kohti Kuninkaalantietä nousevien massojen myötä.

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutos mahdollistaa asumista noin 1000 asukkaalle. Asuntorakentamista ohjataan asuntotyyppijakaumaohjauksella: korkeintaan 30 % yksiöitä, vähintään 30 % kolmioita tai tätä suurempia. Työpaikkakerrosalaa on uudisrakentamisesta 21 %, koko alueen kerrosalasta 19 % (pois lukien palvelutontit (Y)). Aluetehokkuus asemakaava-alueella on 0,9.

Asemakaavamuutos sisältää yhteensä 69 830 k-m² rakennusoikeutta. Määrä kasvaa nykyisestä 35 518 k-m². Työpaikkarakentamisen määrä laskee 22 747 k-m², mikäli C-korttelit toteutuvat asumisena. Aluetehokkuus on 0,9. Asumisen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

C – Keskustatoimintojen korttelialueet, 1,07 ha, rak.oikeus 22 420 k-m², tehokkuusluku 2,1.

AK – Asuinkerrostalojen korttelialueet, 0,98 ha, rak.oikeus 27 870 k-m², tehokkuusluku 2,8.

AP – Asuinpientalorakennusten korttelialue, 0,23 ha, rak.oikeus 1 190 k-m², tehokkuusluku 0,5.

KTY – Toimitilarakennusten korttelialue, 0,20 ha, rak.oikeus 9 750 k-m², tehokkuusluku 4,8.

LPA – Autopaikkojen korttelialue, 0,23 ha, ~340 autopaikkaa

Y – Julkisten rakennusten korttelialue (64156), 0,57 ha, 2 100 k-m², tehokkuusluku 0,4.

Y– Julkisten rakennusten korttelialue (64103), 1,14 ha, 6 500 k-m², tehokkuusluku 0,6.

VP – Puistot, pinta-ala yhteensä 3,3 ha

Autopaikat

Asuminen, kerrostalot: 1/130k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa

Asuminen, pientalot: 1/90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto

Opiskelija-asunnot: 1/400 k-m²

Liiketilat: 1/180 k-m²

Toimistot: 1/100 k-m²

Päiväkotit: 16 saattopaikkaa ja 12 työntekijöiden paikkaa tontilla

Koulu: 1/300 k-m² tai käyttäjätoimialan erillisen selvityksen mukaan

Asuminen / Normin lisäksi tulee osoittaa vieraspysäköintiä 1/1500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalveluiden pysäköintiä varten 1/5000 k-m²

Liikkumisesteisten paikat sisältyvät kerrostalorakentamisen perusmitoitukseen, paikkoja varataan perusmitoituksen mukaisesta määrästä 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500–5000 k-m².

Pyöräpaikat

Asuminen, kerrostalot: 1/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp /asunto

Asuminen, pientalot: 1/30 k-m²

Opiskelijat: 1/20 k-m²

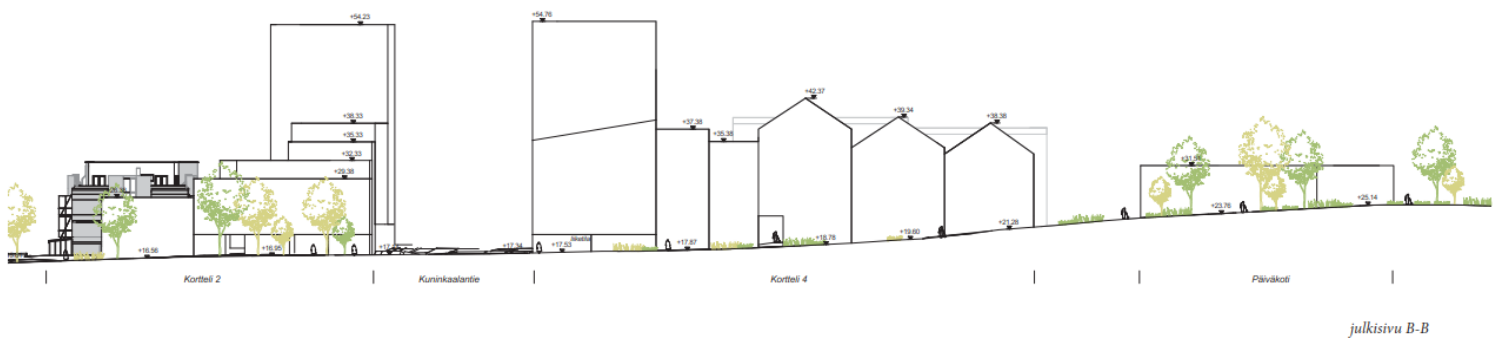
Toimistot: 1/50 k-m²

Liiketilat: 1/30 k-m²

Päiväkoti: saatto 1 pp / 10 tilapaikkaa ja henkilökunta 1 pp / 3 henkilökuntahlöä

Koulu: 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp /3 työntekijää

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN



Kuvassa alueleikkaus rantavyöhykkeen laboratoriorakennukselta kohti päiväkotia, ote Pääkaksenpellon suunnasta kohti itää, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Kaavan on tavoitteena tarjota monipuolisia asumisen vaihtoehtoja laadukkaassa kaupunkiympäristössä ja rakentaa korkeatasoista kaupunkia Tikkurilan keskustan kupeeseen joen varteen. Uusi asuinalue ammentaa alueen monipuolisesta historiasta, johon kuuluvat sekä puutalot Fastbölens kylästä sekä tehtaan toimintaan liittyvät rakennukset joen rannalla. Laatu näkyy vanhojen rakennusten säilyttämisenä uudessa käytössä sekä kylärakentamisen että teollisen historian aiheiden hyödyntämisessä rakentamisessa ja ulkotilojen suunnittelussa. Kaavaratkaisu määrää vaihtelevista rakennus- ja korttelityypeistä, puistoista, yhteispihoista, arkkitehtuurin mittakaavasta ja materiaalien laadusta, kattomuodoista sekä asukkaiden kaupallisista ja julkisista palveluista.

Uuden koulun ja päiväkodin tonteiksi soveltuvat alueet yhdistyvät puistomaiseen ympäristöön ja ovat helposti saavutettavissa kävellessä. Keskeisen kadun varteen ja joen rantaan on määrätty kivijalkaliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita. Arvokkaita rakennuksia ja puita on määrätty säästettäväksi.

Alueen eteläreunaan sijoittuu pientaloja, jotka muodostavat kokonaisuuden historiallisten rakennusten kanssa. Viidestä muusta kaupunkimaisemmasta korttelista kaksi sisältää myös suojeltavia rakennuksia yhdessä uusien terassitalojen kanssa, yhdessä korttelissa sijaitsee koko aluetta palveleva pysäköintilaitos ja toisessa toimitilarakennus. Korkeammat rakennukset sijoittuvat kortteleiden kulmiin toimien maamerkkeinä ja tarjoavat hienoja näköaloja muun

muassa jokimaisemaan ja puistoihin. Kaikissa kerrostalokortteleissa vaihtelevat kerrosluvut ja kattomuodot rikastavat kokonaisuutta.

Kaavamuutosalue on kaupunkikuvaltaan elävä. Erilaisia materiaaleja, pintakäsittelyjä ja julkisivujen aukotuksia sitoo yhteen yhtenäinen, punasävyinen, väritys. Väri antaa tälle ensimmäiselle Värитеhtaan alueen "kaupunkikylälle" vahvan identiteetin. Alueen mittakaava on vaihteleva ja katutasoon ja kattomaisemaan kiinnitetään erityistä huomiota: se vaihtelee terassikatoista harjakattoihin. Ylimpien kerrosten asuntoihin saa liittää ullakkotason tiloja. Mittakaava laskee kohti jokea ja kohti Fastbölen mäkeä. Tehokkainta rakentaminen on Kuninkaantien varressa. Katua kehystävät kivijalkaliiketilat ja kadunvarsipysäköinti. Kivijalkakerros korostuu muita kerroksia korkeampana, luo elävää katukuvaa ja tuo mielenkiintoa kävelijän näkymiin. Varastotiloja on mahdollista sijoittaa kellarikerrokseen ja esimerkiksi väestönsuojia keskittää korttelikohtaisesti, mikä vapauttaa maantasokerrosten sijainteja ikkunallisille tiloille.

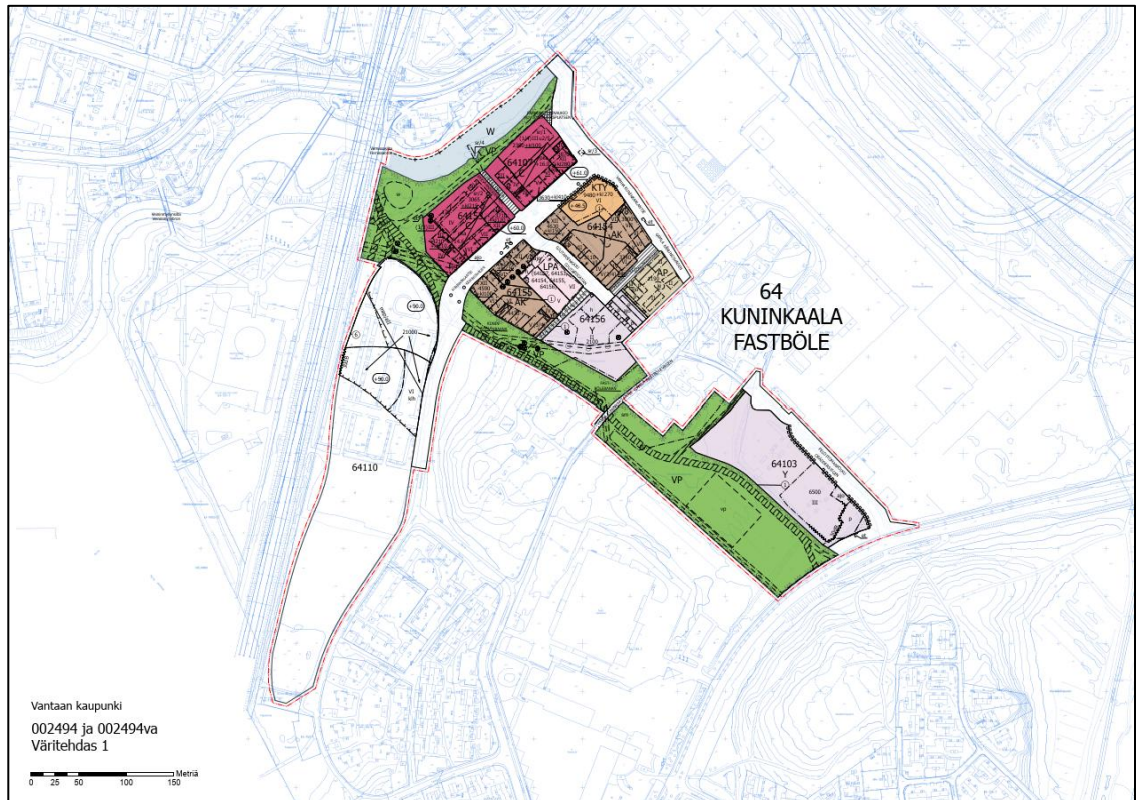
Uudisasuinrakennusten kestävyys ja materiaaleihin on kiinnitetty erityistä huomiota. Tarkoituksena on käyttää vähäpäästöisiä ja/tai hiiltä sitovia ratkaisuja. Koko alueella rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää, materiaalien kestäviä, pitkäikäisiä, huollettavia ja kierrätettäviä. Asuinrakennusten runko- ja julkisivumateriaaleiksi on määrätty kestäviä ja vähäpäästöisiä vaihtoehtoja. Pientalorakennukset ovat puurakenteisia. Rakennuslupaa varten tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma ja energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018 tai vastaava. Energiantarve tulee tuottaa osin uusiutuvilla energiamuodoilla. Tilajaon tulee mahdollistaa muunneltavuus ja monikäyttöisyys, mikä tukee rakennusten pitkäikäisyyttä. Julkisivurakenteiden tulee suojata viistosateelta erityisesti kaakkois-etelä-lounaisjulkisivuilla, josta valtaosa sateesta Vantaalla tulee. Jäähdytystarve tulee minimoida rakenteellisilla ratkaisuilla ja/tai kasvillisuudella ja passiivisia aurinkosuojaimia tulee suosia, näin minimoidaan energiatarvetta viilennyksessä. Puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä suositellaan rakentamisen eri osissa hiilivaraston kartuttamiseksi. Pihojen ja kasvikattojen rakenteissa tulee hyödyntää biohiiltä hulevesien määrän ja laadun hallinnoimiseksi. Kiertotalous on huomioitu edellyttämällä purkulupahakemuksen liitteeksi selvitystä purkumateriaalin käytöstä rakennusosina tai kierrätyksestä materiaaleina. Mahdollisesti poistettavan maan tilalle tulee hyödyntää uudelleenkäytettävää maata.

Asumisen monipuolisuus tekee alueesta houkuttelevan monelle. Rakennustyyppit vaihtelevat pientaloista erilaisiin kerrostaloihin; lamellitaloihin, korkeampiin näköalataloihin ja terassitaloihin. Näiden rakennusten asuntojen lisäksi valikoimaa monipuolistavat suojeltujen rakennusten mahdolliset asunnot, jotka ovat uniikkeja, samoin ensimmäisten kerrosten omaterassiset tai -pihaiset asunnot ja ylimpien kerrosten kattoasunnot. Kooste asuntotyypeistä kuvituksiin löytyy vaikutustenarvioinnin osana sivulta 62.

Rakentaminen on sovitettu rikkaaseen kulttuuriympäristöön. Jokivarsi on maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö. Fastbölenmäen muinaismuistoalue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokasta kylämaisemaa. Kokonaisuus on osa maakunnallisesti merkittävää Tikkurilan kulttuurimaisemaa. Rakentamisen mittakaava madaltuu kohti rantaa ja samoin kohti Fastbölen mäkeä ja huomioi kulttuuriympäristöt.

Asuinkortteleiden ja päiväkodin ja Y-tontin mahdollisen koulun vihertehokkuusluku on 1,0. Pysäköintitalolla ja toimistotalolla on omat lukunsa, 0,7 ja 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Asuinpihoista tulee suunnitella yhteiskäyttöisiä, mikä tukee yhteisöllisyyden kehittymistä. Niille sijoitetaan myös vieras- ja huoltopysäköintipaikat tukemaan sujuvaa asioimista korttelissa.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista. Nostopaikat sijaitsevat katutilassa.



4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalue on maankäytöltään monipuolinen. Kortteleista löytyy C-, AK-, AP-, KTY-, LPA- ja Y-merkintöjä. Lisäksi aluetta reunustavat runsaat virkistysalueet ja jokiranta. Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta kaduksi ja viheralueeksi. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaalantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m², josta 35 m² puistoaluetta, loput katualuetta. Kiilamaisella alueella sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää toisaalle kiinteistön alueella. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain ja sanallisesti kaavan sisältö.

4.3.1 Korttelialueet

C, Keskustatoimintojen korttelialue (Korttelit 64107 ja 64153)

Keravanjoen ja Kuninkaalantien väliin sijoittuu kaksi keskustatoimintojen korttelia. Korttelit toivottavat tervetulleeksi alueelle. Rannan puolelle sijoittuvat suojeltavat rakennukset, vanha pääkonttori sekä toinen laboratorio- ja tutkimuskeskusrakennuksista. Tutkimuskeskusrakennuksen katolle saa rakentaa yhden, sisäänvedetyn lisäkerroksen. Molempiin suojeltaviin rakennuksiin liittyy uudisterassitalo, joka L-muotoisena nousee rannan kolmesta kerroksesta Kuninkaalantien varteen kuuteen tai seitsemään kerrokseen ja päättyy sitten 12-kerroksiseen, muuta rakennetta korkeampaan osaan. Terrassitaloja kattavat kasvikatot. Korkeammilla osilla rakenteessa korostetaan alueen akseleita, itäisimmällä Kuninkaalantien saapumiskohtaa sekä keskellä olevalla tornilla näkymäyhteyttä Vernissalta joen yli kohti Gjutorsia. Läntistä 12-kerroksista rakennusta on viistetty sen yläkerroksista, jotta sen profiili antaa kevyemmän vaikutelman.

Kortteleiden pihat ovat itäpäistään avoimia. Pihat on määrätty käytettäväksi yhteispihoina. Vihertehokkuus on 1,0. Pihojen alle sijoittuvat kansipysäköinnit, joihin ajetaan Kuninkaalantieltä uudisrakennusmassojen läpi. Paikkoja on yhteensä enintään 80 ja ne ovat nimettyjä. Osa paikoista sijoittuu rakennusrungon alle, pääosa pihakannen alle. Muut pysäköintipaikat

sijoitetaan alueen pysäköintilaitokseen LPA-tontille kortteliin 64155.

Rakennusoikeus C-kortteleissa yhteensä on 21085 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisille tiloille ja 1335 k-m2 liiketiloille, joista suojeltavassa pääkonttorirakennuksessa on pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 2380 ja liiketilaa 100 k-m2 ja tutkimuskeskusrakennuksessa 3285 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja liiketilaa 215 k-m2. Yhteen lasketut neliöt ovat 22 420 k-m2. Pinta-ala on 10 666 m2. Yhteenlaskettu tonttitehokkuus on 2,10.

C-kortteleiden arkkitehtuurin tulee olla kestävä, innovatiivista ja viitata alueen lähiympäristön teolliseen historiaan muodonannoltaan ja detaljoinneiltaan. Näin pyritään aikaansaamaan identiteetiltään omaleimainen ja vahva alue. Rakennuksen rungon tulee olla vähäpäästöistä betonia, tiiltä, harkkoa, puuta tai metallia. Samoin julkisivut on määrätty kestäviksi; vähäpäästöistä tiiltä, puuta, metallia tai lasia. Koska Värитеhdas 1 -alue on punainen kylä, on korttelin pääväriksi määrätty punainen ja sen tehosteväreiksi sininen ja neutraalit värisävyt. Sisäpihoilla on mahdollista käyttää vaaleampia sävyjä kuumenemisen hillitsemiseksi. Väripaletti juurtuu suojeltujen rakennusten väreistä. Kadunpuolen parvekkeiden tulee olla kaupunkimaisia, sisäänvedettyjä - osin sisäänvedetyt ja erkkerit on kuitenkin mahdollistettu. Pihanpuolella parvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli. Porttikongit johtavat kortteleihin ja niihin ja kortteleiden muihin sisään tuloihin on integroitu taidettu tuomaan kiinnostavuutta ja lisäämään yhteisöllisyyden tunteen kehittymistä. Kaksi vieras/huolto/kotipalvelun -pysäköintipaikkaa tulee sijoittaa pihalle, niistä toinen liikuntaesteisten mitoituksella.



Näkymä saapumisesta alueelle: Kuninkaalantien sillalta etelään, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

C-kortteleiden asuntotyytit ovat monipuolisia. Mikäli suojellut rakennukset muutetaan asunnoiksi, saa niihin teollista henkeä huokuvia asuntoja. Yhteispihan äärelle pihatasoon voi sijoittaa asuntoja, joihin liittyy pihaterassi tai eduspiha, niin suojeltuihin rakennuksiin kuin uudisrakennuksiin. Terrassitalon kattotasoille saadaan terrassiasuntoja ja korkeammissa, 12-kerroksisissa osissa, rakennuksen kulmiin sijoitettavia, kahteen suuntaan avautuvia näkymäasuntoja, joista on näköyhteys joelle.

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue (Korttelit 64154 ja 64155)

Kuninkaalantien ja Fastbölen reunan kortteleiden väliin sijoittuu kaksi kantakaupunkimaista kerrostalokorttelia (AK), joista toiseen sijoittuu myös pysäköintilaitos LPA-tontille, toiseen myös toimistotalorakennus KTY-tontille. Lisäksi Kuninkaalantien varteen sijoittuu liiketiloja molempien kortteleiden ensimmäiseen kerrokseen. Osa kortteleista vaaditaan vaihteleva kattomuotoja. Kumpaankin kortteliin sijoittuu myös kaavarungon tavoitteiden mahdollistama

”paikoin korkeampi rakennus”, joilla korostetaan lähestymistä alueelle Vernissansillan suunnasta sekä akselia kohti Gjutarsia Fastbölenmäellä. Asunnoista avautuu maisemia kaupunkiin ja jokimaisemaan. Läntistä 12-kerroksista rakennusta on viistetty yläosasta kevyemmän vaikutelman luomiseksi

Rakennusoikeus AK-kortteleissa on yhteensä asumiselle 27 390 k-m², liiketilat yhteensä 480 k-m², yhteensä 27 870 k-m². Pinta-ala on 9834 m². Yhteenlaskettu tehokkuus on 2,83.

AK-kortteleiden, kuten C-kortteleidenkin, arkkitehtuurin tulee olla kestävä, innovatiivista ja viitata alueen lähiympäristön teolliseen historiaan muodonannoiltaan ja detaljoinneiltaan. Näin pyritään aikaansaamaan identiteetiltään omaleimainen ja vahva alue. Porttikongit johtavat kortteleihin ja niihin on integroitu taidettu tuomaan kiinnostavuutta ja lisäämään juurevuutta ja yhteisöllisyyden tunteen kehittymistä. Rakennuksen rungon tulee olla vähäpäästöistä betonia, tiiltä, harkkoa, puuta tai metallia. Samoin julkisivut on määrätty kestäviksi; vähäpäästöistä tiiltä, puuta, metallia tai lasia. Kortteleiden kadunpuolen parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Pihanpuolella parvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli. Koska Värитеhdas 1 -alue on punainen kylä, on korttelin pääväriksi määrätty punainen, ja sen tehosteväreiksi sininen ja neutraalit värisävyt. Sisäpihoilla on mahdollista käyttää vaaleampia sävyjä kuumenemisen hillitsemiseksi. Pihat on määrätty käytettäväksi yhteispihoina. Vihertehokkuus on 1,0. Neljä vieras/huolto/kotipalvelu -pysäköintipaikkaa tulee sijoittaa molempiin kortteleihin, näistä puolet liikuntaesteismitoituksella. Muut pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen.

AK-korttelin asuntotyytit ovat myös monipuolisia. Kortteleiden vahvuus on niiden yhteisissä sisäpihoissa. Maantason asunnoilla on oma terassi, eduspiha tai parveke, jolta on pääsy maantasoon. Kortteleiden eteläreunassa on omaovisten asuntojen vyöhyke. Näihin asuntoihin liittyy eduspiha pihakadun ja pyöräilyreitien varrella. Asuntoihin on pääsy myös porrashuoneesta tai sisäpihalta, mikäli ne ovat läpitalon asuntoja. Myös kattokerroksessa, ylimmässä kerroksessa, on mahdollisuus kiinnostavien asuntojen suunnitteluun. Erillisiä ullakoita ei sallita, mutta ullakon, joka liittyy ylimmän kerroksen asuntoon, saa rakentaa. Harjakattojen muotoa on tarkoitus hyödyntää ylimmän kerroksen asuntojen suunnittelussa.



Havainnekuvassa koko alue pohjoisesta katsoen. Etualalla rannan C-korttelit, keskellä aluetta AK-korttelit. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

KTY, Toimitilarakennusten korttelialue (Korttelissa 64154)

KTY-tontti AK-korttelissa on tarkoitettu ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomia toimisto- ja liiketiloja, tuotantotiloja, kahvila- ja ravintolatiloja, kokoontumis-, majoitus-, opetus-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja varten. Rakennuksen on määrä olla monenlaisiin eri käyttötarpeisiin muuntuva. Myös tämän rakennuksen rakentamisen tulee olla

kestävää ja rakennuksen viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan. Rungon ja julkisivun materiaalien tulee olla kestäviä ja vähähiilisiä. Pohjakerroksesta osan tulee avautua katualueille ja näihin osiin tulee sijoittaa liiketiloja ja tonttia palvelevia yhteistiloja. Ensimmäinen kerros on vähintään 6-metriä korkea kadun puolella ja piha-puolella sen saa jakaa kahdeksi kerrokseksi. Sisäänkäynnin tulee olla näyttävä. Tontin tulee täyttää vihertehokkuus 0,9. Rakennusoikeus tontilla on toimitilarakennukselle 9480 k-m² ja 270 k-m² liiketiloille. Tontin koko on 2038 m². Tonttitehokkuus on 4,78. Liiketilojen pysäköinti on sijoitettu LPA-tontin laitokseen tai vaihtoehtoisesti ne voi toteuttaa tontille yhteen tai kahden kellarikerrokseen. Tontilla on ulkoarastointi kielletty.

AP, Asuinpientalojen korttelialue

Asuinpientalojen korttelialue on puurakennusten kokonaisuus Fastbölen pohjoisella rinteellä. Rakennukset sijoittuvat lomittain maastoon. Talot voi toteuttaa monella eri pientalorakennustyyppillä, kuten rivi-, pari- tai omakotitaloina. Jokaisella asunnolla on oma asuntopihansa, lisäksi korttelissa on yhteispiha. Kokonaisuuteen on mahdollista sijoittaa 11 asuntoa. Rakennukset sijaitsevat Fastbölen muinaismuistoalueen vaikutusalueella ja ne tulee suunnitella ympäristöönsä sopeutuviksi, mutta myös arkkitehtuuriltaan moderneiksi rakennuksiksi. Kaavamääräyksessä mainittu tunnelmallisuus viittaa mittakaavan lisäksi detaljointeihin, materiaalien käsittelyyn ja rakennusmassan ratkaisuihin. Esimerkiksi kadunvarren pidempi rakennusala on ajateltu siten, että pitkä massa on katkaistu sisäänvedolla, joka korostaa pientä mittakaavaa. Pihanpuolella on yksi rakennusala kolmiasuntoiselle rivitalolle ja toinen rakennusala tätä pienemmälle pari- tai omakotitalolle, jonka voi sijoittaa joko Vanhan Kuninkaalantien suuntaisesti tai vaihtoehtoisesti tontin etelärajan myötäisesti. Harjakattoisten rakennusten räystäiden tulee olla avoräystäitä ja tekniset tilat tulee sijoittaa katonlappen alle. Kerrosluku on kaksi (II). Rakennusten värien tulee olla punaisen eri sävyjä. Samoin kuin C- ja AK-kortteleissa, tulee kadunpuolen parvekkeiden olla sisäänvedettyjä.

Vihertehokkuus on 1,0 ja pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä, esimerkiksi kivituhkaa, liuskekilvialaatta tai muuta kulttuuriympäristöön soveltuvaa. Asuntojen edustat saa kivetä. Pysäköintipaikkoja tontilla on 14, ja mikäli paikkoja tarvitaan enemmän, on ne osoitettu LPA-tontille laitokseen. Rakennusoikeus AP-alueella on yhteensä 1190 k-m². Tontin koko on 2267 m². Pientalokorttelialueen tehokkuus on 0,52.



Havainnekuva pientalokorttelin eteläisestä laidasta. Asuminen lomittuu Fastbölen arvokkaan kylämaise- man kanssa ja luo viihtyisän, pienimittakaavaisen ympäristön. Oikealla puiden takana maalarimuseo Konungsin mailla. Kuva Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Y-tontit yleisten rakennusten korttelialueilla

Y-tontti korttelissa 64156

Kaavamuutosalueella on kaksi yleisten rakennusten tonttia. Y-tontti korttelissa 64156 sijaitsee samassa korttelissa kuin pientalojen korttelialue. Kuten AP-tontti, sijaitsee tämäkin tontti Fastbölenmäen pohjoisella reunalla. Sen on ajateltu palvelevan päiväkotia, mutta käyttöä ei ole määräyksissä rajattu tarkemmin, mikä mahdollistaa kaavan pitkäikäisyyden. Rakennuksen

arkkitehtuurin tulee rakentua arkkitehtuuriltaan moderniksi, mutta samalla herkäksi osaksi Fastbolen kulttuuriympäristöä. Rakennuksen rakenteet ja julkisivu ovat puuta. Värityksen tulee soveltua Fastbolen ympäristöön. Mahdollisissa, sopivissa kohdissa rakennusta tulee ensimmäisen kerroksen olla avoin ja toiminnallinen. Rakennuksessa tulee olla harja- tai lapekatto ja avoräystäät eikä teknisiä tiloja saa sijoittaa katon yläpuolelle. Sijainti lähellä SEVESO-laitosta tarkoittaa sitä, että rakennuksen ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Lisäksi kaava määrää, että ”korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehty ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi”.

Rakennusoikeus kaavakartalla on 2100 k-m², tontti 5682 m². Tonttitehokkuus on 0,4.

Tontilla sijaitsevat varastot on suositeltu rakennettavan osaksi rakennusta, itsenäisinä ne tulee kattaa kasvikatolla. Pihaa koskevat tavallista tarkemmat määräykset, koska sijaitaan kulttuurialueella. Leikki- ja ulkoiluvälineet tulee suunnitella pitkäikäisiksi ja kulttuuriympäristöön sopiviksi. Aidan tulee olla punaruskea kolmilanka-aita. Vihertehokkuus on 1,0 ja kasvillisuuden tulee tukea avoimen kulttuuriympäristön piirteitä. Rakennuksen pysäköinti on mitoitettu päiväkotikäytön tarpeisiin, tontille sijoittuu 16 saattopaikkaa ja 12 työntekijöiden pysäköintipaikkaa. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/10 tilapaikkaa ja 1 pp/3 työntekijää.

Havainnekuvassa näkymä koko alueesta etelästä päin. Etualalla Fastböle ja sen pohjoispuolella päiväkodin ja pientalojen tontit, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.



Y-tontti yleisten rakennusten korttelialueella 64103

Heidehofintien varren Y-korttelin/tontin on ajateltu palvelevan koulua, mutta käyttöä ei ole määräyksissä rajattu tarkemmin, mikä mahdollistaa kaavan pitkäikäisyyden. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja tunnelmallista ja sopeutua Fastbolen mitta-kaavaan. Julkisivujen tulee olla puuta ja julkisivujen värityksen tulee soveltua Fastbolen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Katon tulee olla harja- tai lapekatto. Maantasokerroksen tulee soveltuvien osien antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

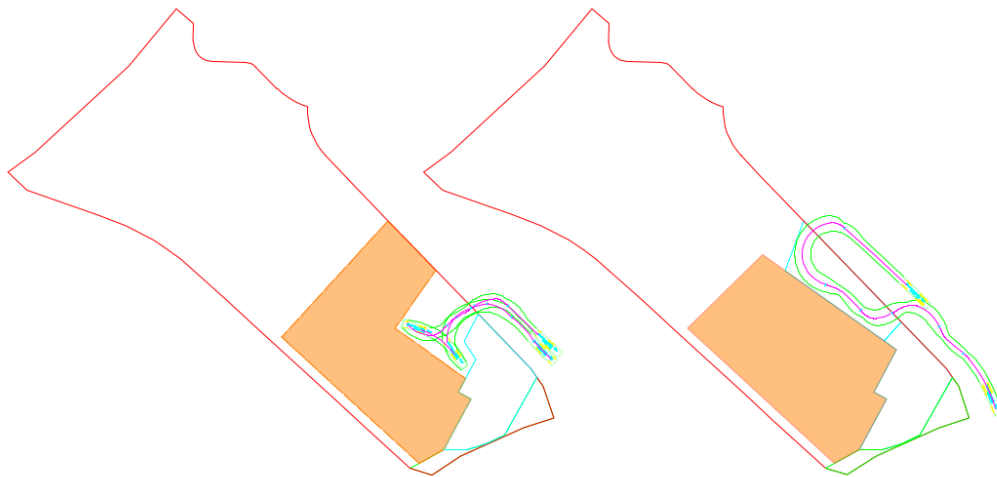
Tontille on turvalliset kulkuyhteydet baanan kautta ja Markusaksenpuiston alueelta. Saattoliikenne ja muut ajoyhteydet järjestetään Heidehofintien suunnasta Pelottomanpolun kautta.

Rakennuksen pihan tulee täyttää vihertehokkuus 1,0. Mikäli tontti toteutuu koululle, on sen kentän mahdollista sijoittaa ensimmäisessä vaiheessa Markusaksenpuistossa. Mikäli koulun rakentaminen vaiheistetaan, voidaan ensimmäisessä vaiheessa sijoittaa koulun kenttä Markusaksepuistoon kaavakarttaan merkitylle paikalle. Lopputilanteessa kenttä tulee siirtää

koulun tontille. Markusaksenpuiston kentän voi silloin ennallistaa niityksi tai muuttaa palstatai laatikkoviljelyalueeksi. Pysäköintipaikkoja koulun pihalle tulee sovitusti ajankohtaisen tarpeen mukaan, minkä määrittelee käyttäjätoimiala tai ajankohtaisen pysäköintinormin mukaan, mikä nyt on 1/300 k-m².

Tontin sijainti lähellä SEVESO-laitosta tarkoittaa sitä, että rakennuksen ilmanvaihdon tulee olla pysäytettävissä. Vaiheistusmääräyksissä on ohjattu tehdasalueen muutokset tehtäviksi ennen tontin rakennuksen käyttöönottoa. Rakennusoikeus kaavakartalla on 6500 k-m², tontti 11368 m². Tonttitehokkuus on 0,57.

Mahdollisen koulun rakennusala on merkitty väljäksi, jotta jatkosuunnittelussa on vapaus valita huoltoajon ratkaisu. Alla on kaksi mahdollista vaihtoehtoa, joista toinen yksisuuntaisesti ajava (oikea) ja toinen tontilla peruuttava ratkaisu (vasen). Oranssi ala kuvaa mahdollista rakennusala eri vaihtoehtoissa. Rakennus suojataan katumelulta sen eteläpäästä ja mikäli lopullisessa vaiheessa koulun oleskelupihaa sijoittuu tontin eteläosaan, tulee sekin suojata katumelulta meluestein.



Kuvassa mahdollisen koulun huoltoajoratkaisuvaihtoehdot. Huoltoajo tulee ratkaista rakennusalan sisällä.

4.3.2 Muut alueet

LPA, Autopaikkojen korttelialue

Pääosa asuin- ja työpaikkarakennusten pysäköinneistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle, LPA. Pysäköintipaikkojen lisäksi rakennukseen sijoittuu kunnallisteknisiä tiloja. Kerrosluku laitoksessa on V ja VI. Yhteys pysäköintitaloon on Gjutarsinkadulta. Pysäköintipaikkoja on mahdollista sijoittaa yhteensä noin 340 kappaletta.

Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vaiheittain, kaavamääräyksen mukaan ”pysäköintilaitos LPA-tontilla tulee toteuttaa kerralla tai vaiheittain siten, että laitoksessa on koko ajan käytävissä riittävä määrä pysäköintipaikkoja viimeistään 2 vuoden kuluttua kunkin

pysäköintilaitosta käyttävän rakennuksen valmistuttua. Mahdolliset tarvittavat väliaikaiset pysäköintipaikat tulee osoittaa erikseen”.

Pysäköintilaitos palvelee alueen asuin- ja työpaikkakortteleita. Se on mahdollista toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä, jolloin laitokseen osoitettavista paikoista saa tehdä 20 % määrällisen vähennyksen. Tämä edellyttää sitä, että alueen toimipaikkarakentaminen toteutuu (KTY).

Laitoksen julkisivuista on määrätty tarkemmin, niiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja innovatiivisia, lisäksi julkisivujen tulee ehkäistä valo- ja meluhäiriöt asuinrakennuksiin ja pihalle. Kivijalkakerroksesta tulee muodostaa mielenkiintoinen visuaalisin keinoin. Vihertehokkuus on 0,7. Kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee kattaa kasvikatolla, vaihtoehtoina ovat aurinkopaneelit, yhteiset urheilukentät ja viljelylaatikot. Latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin paikkoihin ja 25 % niistä tulee toteuttaa heti käytettävissä oleviksi.

Liikennealueet

Suunnittelualueen katuverkko on pehmeä ruutukaava ja alueen läpi kulkee kokoojaku Kuninkaalantie, jota pitkin kulkevat bussit. Kuninkaalantietä siirretään sijansa verran kohti jokea ja Vanha Kuninkaalantie jää sijoilleen. Muut kadut ovat uusia tonttikatuja ja pihakatuja. Lisäksi alueella on pyöräilyn reittejä ja ulkoilureittejä.

Kadut

Kuninkaalantie kulkee kaava-alueen pohjoisosassa koillislounassuunnassa alueen läpi. Se on kokoojaku, jonka varressa on tilaa kävelijöille, pyöräilijöille, pysäköinnille/istutuksille/bussipysäkeille ja autoille. Lisäksi kadunvarressa on kadunvarsipysäköintiä. Kuninkaalantietä siirretään sijansa verran kohti jokea, jotta nyt tontilla kulkeva viemärisite siirtyisi katutilaan.

Vanha Kuninkaalantie kulkee kohti Fastbölen mäkeä kaava-alueen itäreunalla. Se jää sijoilleen, mutta pohjoinen osa siitä rakennetaan kaduksi, jossa on tilaa kävelijöille ja ajoneuvoliikenteelle.

Kylämyllynkuja on pihaku, joka kulkee vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen välillä kohti rantaa. Tätä yhteyttä pitkin on mm. huoltoajoa rannan kortteleihin.

Gjutersinkatu on Kuninkaalantieltä kohti kaakkoa kääntyvä katu, joka johtaa YL-tonttia kohti. Siinä on pieni mutka, joka hidastaa tonttikadun liikennettä. Katu palvelee asutusta, pysäköintitaloa ja päiväkotia.

Konungsinpolku on pihaku, joka alkaa YL-tontin kulmalta ja kulkee kohti koillista. Pihakadun kautta on pääsy itäkautta AK-korttelin huoltoajoon sekä AP-korttelin pysäköintiin.

Påkaksenkuja on puistomainen, pp-merkitty, katuyhteys. Se kulkee yleisten toimintojen tontin sekä LPA- ja asuinkorttelitontin välissä. Reitti johtaa kohti Kuninkaaanbaanaa Påkaksenpelon läpi ja on tarkoitettu pyöräilyn ja kävelyn käyttöön.

Aukio

Pääkonttorinaukio sijoittuu Kuninkaaansillan kupeeseen sen länsipuolelle, vanhan pääkonttorin itäpuolelle. Aukio on kolmiomainen ja muodostaa näyttävän julkisen tilan alueelle

Kuninkaalantien risteyskohdassa Kuninkaalantien kadun siirron vuoksi. Tarkoituksena on kehittää turvallinen risteys. Baana jatkaa matkaansa Vernissansillalta Värитеhtaanrannan kautta Päkaksenpellon reunalle ja siitä Markusaksenpuistoon ja Heidehofintien reunaan ja siitä kohti itää.

Markusaksenpolku on uusi ulkoilureitti Fastbölen kylän eteläpuolella virkistysalueella. Se johtaa Kuninkaanbaanalta Pelottomanpolulle eteläisen Y-tontin (64103) pohjois-/luoteispuolitse.

Vesialue W, Kaavamuutosalueesta osa on Keravanjoen vesialuetta. Keravanjoki on ekologinen runkoyhteys ja se säilyy kaavamuutosalueella muuttumattomana. Tikkurilankosken pado suojellaan.

Suojelualueet

sm-muinaismuistoalue

Fastbölen muinaismuistoalue on merkitty karttaan sm-merkinnällä ja siihen on liitetty sanallinen määräys. Ensimmäiset historialliset merkinnät Fastbölestä ovat vuodelta 1540, kylässä oli neljä taloa. Karttaan Fastbölen tontti on merkitty vuonna 1708. Tonttimaa on pysynyt samassa käytössä nykyaikaan asti. Suuri osa sen rakennuksista on suojeltu asemakaavalla.

Muinaismuistoalueen aluerajausta tarkistettiin asemakaavaprosessin aikana järjestettyjen kaivausten jälkeen. Merkittäviä löytöjä ei tehty. Tarkistettu rajauksen osa on merkitty karttaan. Rajauksesta poistettu osa on kaavassa osoitettu päiväkodin pihamaaksi Y-merkinnällä. Kaivaukset tehtiin tarkasti koko päiväkodin ja muinaismuistoalueen yhdessä kattamalle alueelle. Muinaismuistoalueen rajausta on tarkistettu karkeasti edellistä rajausta pienemmäksi.

Sr-merkityt rakennukset ja rakennelmat



Pääkonttorirakennus ja uusi parvekejulkisivu melua torjumaan, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Sr-1 / Vanha pääkonttorirakennus on valmistunut 1960 ja sen on suunnitellut Woldemar Baeckman. Sen on rakennuttanut aikoinaan Oy Schildt & Hallberg Ab. Rakennus on kaksikerroksinen ja sen kellaritasolla on (kolmas) osakerros rinteessä. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvioitu rakennus sisältää edustavuusarvoja sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Lisäksi sillä on kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla Keravanjoen varrella ja ympäristöarvo osana tehdasaluetta.

Rakennus tulee suojella ja sille on asetettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Rakennus on merkitty kaavakartalle merkinnällä (1/4) III u2/5 ja kerrosneliömetrejä on 2380 pääkäyttötarkoituksen toiminnalle, jonka lisäksi on vaadittu 100 k-m2 liiketoiminnalle (kl), yhteensä 2430 k-

m2. Kartan kerroslukumerkintä tarkoittaa käytännössä sitä, että kellaritason osakerrokseen, joka avautuu kohti rantaa, saa sijoittaa 254 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (kahvila- ja ravintolatilaa tai muuta liiketilaa), toinen kerros 871 k-m2 ja kolmas kerros 948 k-m2 ja ullakolle saa sijoittaa 407 k-m2 pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asemakaavaprosessin myötä rakennus on kaavassa suojeltu sr/1-merkinnällä. Yhdessä kaupunginmuseon, kaupungin ja hankkeen kanssa on määritelty kaavamääräykset, jotka mahdollistavat merkittävät kehittämistoimenpiteet siten, suojeltu rakennus tulee säilyttää, mutta siihen saa tehdä muutoksia, jotka mahdollistavat rakennuksen kunnostuksen uuteen käyttötarkoitukseen.

Rakennus sijoittuu C-kortteliin, mikä tarkoittaa, että sen käyttötarkoituksen voi muuttaa esimerkiksi asumiseen, erilaisiksi toimitiloiksi, palveluiksi tai majoitukseen. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kulttuurihistorialliset arvot säilyvät, lähtökohtana alkuperäisten osien käyttäminen ja uusiminen, jos ne ovat käyttökelvottomia, ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisina. Itäpääty, kattokaltevuus, ikkunoiden horisontaalijako ja länsipään piippu tulee säilyttää. Parvekejulkisivu on mahdollistettu melun vuoksi, sen tulee sopeutua arkkitehtuuriin. Ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuunnassa. Rakennuksen itäpään ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa ravintolatila. Länsipään kellaritason osakerrokseen tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja/tai yhteistiloja. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa lapekaton yläpuolelle.

Vanhan pääkonttorin uudempi siipiosa on mahdollista purkaa. Lisää ratkaisusta kappaleessa 3.4 Selvitykset. Siipiosan rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Sr 2 / Tutkimuskeskus- tai laboratoriorakennukset ovat vuosilta 1985 ja 1988. Niiden suunnittelija on Kaarina Löfström Yhteissuunnittelu Oy:stä. Rakennuttaja on ollut Tikkurilan väritehtaat Oy. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaan arvetut rakennukset sisältävät harvinaisuusarvoja, edustavuusarvoja, alkuperäisyysarvoja ja historiallista todistusvoimaisuutta. Sen muut arvot ovat kaupunkikuvallisia - ja ympäristöarvoja.



Kuva: Rannan puoleinen laboratoriorakennus, lisäkerros katolla ja uusi terassiosa ensimmäisessä kerroksessa, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Laboratoriorakennuksista rannan puoleinen on kaavassa suojeltu sr/2-merkinnällä. Yhdessä kaupunginmuseon, kaupungin ja hankkeen kanssa on määritelty kaavamääräykset, jotka mahdollistavat merkittävät kehittämistoimenpiteet kuitenkin siten, että suojeltu rakennus tulee säilyttää, mutta siihen saa tehdä muutoksia, jotka mahdollistavat rakennuksen kunnostuksen uuteen käyttötarkoitukseen.

Rakennuksen saa korottaa yhdellä sisäänvedetyllä kerroksella ja rannan puolelle saa tehdä

lasitettuja terasseja. Toisen laboratoriorakennuksista saa purkaa.

Tutkimuskeskus on merkitty kaavakartalle merkinnällä (1/3) III ja uudislisäosalle, jonka saa rakentaa rakennuksen katolle, on merkitty kerrosluku IV. Rannan puolen lisäosat on merkitty kerrosluvulla I. Kerrosneliömetrit on merkitty kokonaisuutena 3065 ja kl 215 k-m² ja mahdollisille rannan lisäosille on merkitty omat kerrosneliömetrimäärät tämän lisäksi, 170 ja 50 k-m². Kokonaiskerrosneliömetrit jakautuvat seuraavasti: kellari 392, ensimmäinen (1082) ja toinen kerros (1066) ja neljännen kerroksen uudislisäosa 740 k-m². Rannan lisäosat ovat yhteensä 220 k-m².

Rakennus sijoittuu C-kortteliin, mikä tarkoittaa, että sen käyttötarkoituksen voi muuttaa. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että kulttuurihistorialliset arvot säilyvät, lähtökohdana alkuperäisten osien käyttäminen ja uusiminen, jos ne ovat käyttökelvottomia, ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisina. Suojellun rakennuksen julkisivuissa tulee säilyttää porrashuoneen ikkunat, ovet ja parvekkeet, julkisivujen ikkunoiden leveys, vahvoina julkisivuaiheina hahmottuvat tiiliset ilmastointihormit sekä osa ikkunoiden yläpuolisista aurinkosuojista siten, että ne hahmottuvat kokonaisuuksina. Sisätilojen huonejaossa tulee säilyttää porrashuone, kierreporras ja keskikäytävä. Alkuperäiset portaat käsijohteineen tulee säilyttää. Turvallisuuskäytävien tulee täyttää nykymääräysten mukaisesti.

Katolle saa rakentaa sisäänvedetyn lisäkerroksen. Rannanpuoleiseen maantason osakerrokseen ja/tai sen edessä sijaitsevaan laajennusosaan tulee sijoittaa vähintään 215 k-m² liiketilaa, joihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen laajennuksen katon yläpuolelle.

Asemakaavaprosessin myötä päädyttiin ratkaisuun, jossa toinen, rakennusperintökohteeksi arvotettu, laboratoriorakennus mahdollistetaan purettavaksi. Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päätyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskusrakennus suojellaan. Asemakaava sisältää rakentamisen vaiheistuksen liittyvän määräyksen, jolla halutaan varmistaa että vanhat suojeltavat rakennukset kunnostetaan uuteen käyttöön ja säilyvät ennen kuin ne ehtivät vaurioitua liikaa.

Laboratoriorakennuksen ja vanhan pääkonttorin yhdistävä matala vuoden 2004 vastaanotto-rakennus mahdollistetaan purettavaksi. Avoin väli avaa kaupunkirakenteeseen vanhan näköyhteyden Vernissalta kohti Gjutarisia.

Sr 3 / Tiilimuuntamo



Kuva: Tiilimuuntamo, kuva Andreas Koivisto

Kuninkaalantien varressa sijaitsee tiilinen, neliönmuotoinen muuntamo. Sen suunnittelija on E. Juslin ja sen on rakennuttanut Oy Schildt & Hallberg Ab. Se on todennäköisesti 1960-luvun alkupuolelta, muuntamon mallipiirustus on vuodelta 1958. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyypillisyyssarvo, alkuperäisyyssarvo, historiallinen todistusvoimaisuus sekä muuna arvona kaupunkikuvallinen arvo näkyvällä paikalla. Tiilimuuntamo on kaavassa suojeltu sr/3-merkinnällä. Se on esimerkki laadukkaasta hyötyrakentamisesta ja säilynyt alkuperäisasussaan. Kaupunkikuvallisesti se sijoittuu merkittävään paikkaan alueen sisääntulon

yhteyteen.

Sr 4 / Tikkurilankosken pato, eteläinen osa



Kuva: Tikkurilankosken padon eteläpää, kuva Terhi Kuusisto

Tikkurilankosken pato on osittain purettu pato. Se on vuodelta 1912 ja osa Keravanjoen rantavyöhykkeen maisemaa. Pato muodostaa Vernissatehtaan kanssa merkittävän 1900-luvun alun teollisuudesta kertovan kokonaisuuden. Lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaiset arvot ovat harvinaisuusarvo, tyyppillisuusarvo, edustavuusarvo, alkuperäisyysarvo ja historiallinen todistusvoimaisuus.

Padon eteläinen osa on kaavamuutosalueella. Tämä eteläinen osa patoa ja siihen liittyvät rantarakenteet on kaavassa suojeltu sr/4-merkinnällä.

Vaiheasemakaava

Vaiheasemakaavassa 002494va muutetaan osa kiinteistön 92-64-110-7 alueesta, eli nykyisestä radanvarren pysäköintialueesta, kaduksi ja viheralueeksi. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, mutta kaavaa ei ole toteutettu. Muita muutoksia alueelle ei tule. Muutos on seurausta alustavan katusuunnitelman mukaisen baanan uudelleenlinjauksesta turvallisen Kuninkaantien risteyksen muodostumiseksi. Alue on kooltaan noin 470 m², josta 35 m² puistoaluetta, loput katualuetta. Kyseisellä sijainnilla on kaksi muuntamoja, jotka tulee siirtää toiseen paikkaan kiinteistön alueella.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu pääosin teollisuusalueelle ja on yhdyskuntarakennetta muuttava, tiivistävä ja monipuolistava. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteysien varteen Tikkurilan aseman kävelyetäisyydelle sekä tulevan Vantaan ratikan linjan varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Vaiheasemakaavassa pieni osa radanvarren mykyisen pysäköintialueen (Kaavassa YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) istutusalueesta muuttuu kaduksi ja viheralueeksi. Kohdalle osuvat kaavamerkinnot päivitetään. Muutos ei ole merkittävä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos muuttaa osan Tikkurilan Värитеhtaan teollisuusalueesta asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistysalueeksi. Ensimmäisellä kaavamuutosalueella kehitetään nyt rakentamattoman tehdasalueen osa sekä vanhan pääkonttorin ja laboratoriorakennuksen kortteli ja tehdasalueen pysäköintialuetta. Kaavamuutos jatkaa Tikkurilan keskustan aluetta ja mahdollistaa asuntoja noin 1000–1050 asukkaalle. Maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti hallintamuotojakauma on monipuolinen, mikä mahdollistaa asumisen ratkaisuja monentyyppisille asujille ja tukee monipuolisen väestörakenteen kehittymistä.

Yhdyskuntarakenne

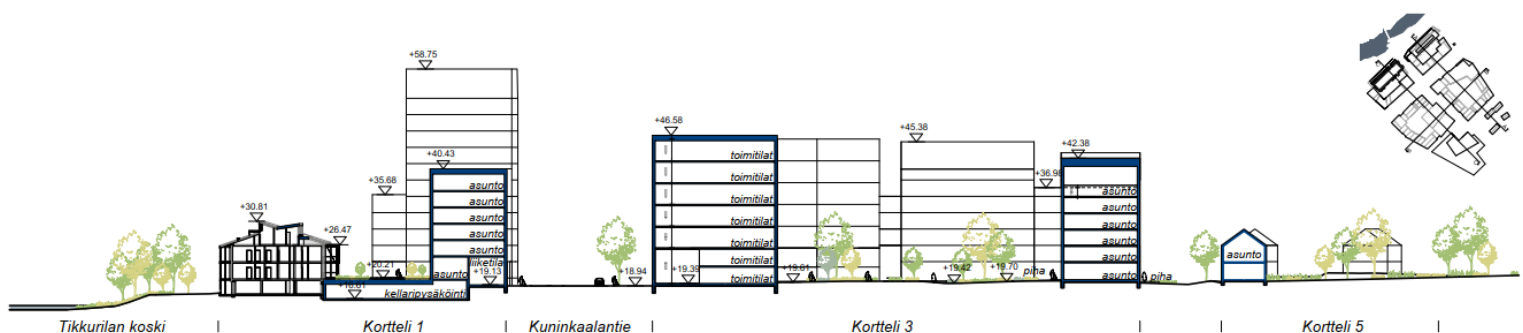
Asemakaavamuutosalue sijoittuu Kuninkaalan kaupunginosaan, Pääradan, Keravanjoen ja Fastbölen muinaismuistoalueen ja Heidehofintien väliin. Perinteinen teollisuus- ja konttorialue muuttuu asumisen, työpaikkojen, palveluiden, virkistyksen ja liikkumisen monipuoliseksi alueeksi. Jokiranta on yhteinen olohuone tikkurilalaisille ja sen merkitys korostuu alueen muuttumisen myötä. Rakennettu alue on tulevaisuudessa pääosin sekoittunutta, jossa asuminen ja työ lomittuvat. Asemakaavassa edellytetään että sekä jokirantaan että alueen kookajakadun suuntaan avautuu kivijalkaliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita. Kortteleiden rakennukset vaihtelevat 2–12-kerrosten välillä niin että matalimmat rakennukset sijoittuvat jokirantaan ja Fastbölen historialliseen kylämaisemaan. Kuninkaalan tien varsi näyttäytyy tehokkaimmin rakennettuna osana aluetta. Fastbölen muinaismuistoalueen vierä rakentuu pienimittakaavaisemmaksi kuin muu alue. Jokiranta on ekologinen yhteys, joka säilyy.

Asemakaavamuutosalue muuttuu osin suljetusta tehdas- ja toimistoalueesta avoimesti kuljettavaksi keskustan osaksi, joka sijaitsee kävelyetäisyydellä maan kolmanneksi vilkkaimmasta Tikkurilan asemasta ja matkakeskuksesta. Lisäksi tuleva Vantaan ratikka sujahtaa alueen lähteltä joen itäpuolelta. Alueen hyvät joukkoliikenneyhteydet mahdollistavat myös autoriippumattoman elämäntavan. Asukkaiden palveluita sekä päiväkotia ja koulua on kaavaratkaisun mukaan mahdollista sijoittaa alueelle. Myös autoliikenteellä alue on sujuvasti saavutettavissa niin Kehä III:lta kuin Tikkurilan ydinkeskustasta. Alueen läpi kulkevaa Kuninkaalan tietä kulkee myös bussi. Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita edistää hyviin yhteyksiin perustuvaa rakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna ja muuttaa osan teollisuusalueesta kaupunkimaisen asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistyksen alueeksi. Kaupunkikuvallisesti se jatkaa Tikkurilan keskustan vaihtelevan korkeista kaupunkirakennetta, rakenne vaihtelee kaksikerroksisista pientaloista, 3–7-kerroksiseen korttelirakenteseen ja paikoin korkeampiin rakennuksiin. Alueen identiteettiä vahvistavat harjakattoiset rakennukset sekä rantakortteleiden terrassitalot sekä säilytettävät suojellut rakennukset joen äärellä. Julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja sisältää vaihtelevia detaljeja. Korttelirakenteseen lisätään kaupunkitaidetta. Kortteliin 54156 sijoittuva päiväkotirakennus on puuta. Ensimmäisen alueen pääväri on punainen, mikä antaa oman leimansa alueen kaupunkikuvaan. Väri juontaa juurensa rannan suojeltavien rakennusten ja Fastbölen rakennusten väri-tyksestä. Alue muodostaa uuden julkisivun Keravanjoen ja Tikkurilankosken kohtaan ja pääradan suuntaan.

Kuvassa alueleikkaus vanhan pääkonttorin ja KTY-korttelin sekä pientalotontin kohdalta, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.





Viitesuunnitelma Keravanjoen julkisivunäkymästä, etualalla suojeltavat rakennukset, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Kulttuuriperintö

Ensimmäisen asemakaava-alueen kaavaratkaisussa suojellaan rantavyöhykkeellä sijaitsevat vanha Tikkurilan pääkonttori sekä toinen 1980-luvun laboratoriorakennuksista ja Kuninkaan-tien varren tiilimuuntamo sekä Tikkurilankosken padon eteläinen pää. Nämä rakennukset ja rakennelmat ovat kolme kuudesta rakennuksesta, jotka kaavarungon kulttuuriympäristöselvityksessä todettiin rakennusperintökohteiksi. Kaksi muuta kulttuuriympäristöselvityksessä todettua rakennusperintökohdetta sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella ja ratkaisut niiden tulevaisuudesta tehdään myöhemmässä asemakaavamuutoksessa.

Toinen laboratoriorakennuksista sekä pääkonttorin myöhemmin rakennetut lisäsiipi ja vastaanottorakennus puretaan. Toisen, rakennusperintökohteeksi arvetun, laboratoriorakennuksen arvot menetetään. Ratkaisu on tulosta neuvotteluista, joissa Vantaan kaupunki ja maanomistaja sopivat ratkaisusta, jossa asemakaavaratkaisun eri tavoitteita yhteensovitetään ja joka tukee ekologisen ja kulttuurisen kestävyuden ohella myös taloudellista toteutettavuutta. Lisää suojeltavien ja purettavaksi mahdollistettujen rakennusten kunnosta löytyy kappaleesta ”3.4 Selvitykset” ja suojeluun liittyvistä ratkaisuista kappaleessa ”4.3.2 Muut alueet / Vanha pääkonttori ja Laboratoriorakennus”.

Vanhan pääkonttorin siipiosa puretaan. Sen rakennusperintöarvo pääkonttoriin liittyvänä lisäosana on vähäisempi kuin alkuperäisen osan. Lisäksi kaupunginmuseo on antanut rakennusvalvonnalle lausunnon, jonka mukaan lisäosan voi purkaa ilman, että rakennusperintöarvot siinä heikentyisivät.

Neuvottelut maanomistajien ja kaupungin kesken päättyivät ratkaisuun, jossa maakunnallisesti merkittävään Tikkurilan kulttuurimaiseman ja yleiskaavan ”maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö” rajauksiin osin sisältyvä rannanpuoleinen tutkimuskeskus-rakennus suojellaan. Asemakaava sisältää rakentamisen vaiheistuksen liittyvän määräyksen, jolla halutaan varmistaa että vanhat suojeltavat rakennukset kunnostetaan uuteen käyttöön ennen kuin ne ehtivät vaurioitua liikaa.

Vanhan pääkonttorirakennuksen ja laboratoriorakennuksen sekä tiilimuuntamon ja eteläisen padon osan suojelu tukee kaavarungon tavoitetta yhdistää uutta ja vanhaa sekä luoda juuria

alueelle. Hanke toteuttaa VAT:n pyrkimystä kulttuuriympäristöstä huolehtimiseen.

Asuminen

Kaavaratkaisu tarjoaa monipuolisia asuntoja pientaloista omaoviisiin maantason kerrostalo-asuntoihin, kaupunkikoteihin, terassitaloon ja avaria maisema tarjoaviin ylimpien kerrosten asuntoihin. Kaava-alueelle edellytetään tietty määrä perheasuntoja. Alueelle on mahdollista sijoittaa myös esimerkiksi opiskelija-asuntoja. Kaava sisältää omapihaisia asuntoja ja yhteiskorttelipihojen ympärille sijoitettavia rakennuksia.

Kaava-alueelle rakennetaan viisi kortteliä alueen pohjoiseen osaan ja koulukortteli kuudentena Heidehofintien varteen. Kortteleista kaksi on keskustatoimintojen korttelialuetta, kaksi pääosin asuinkerrostalokortteleita ja viides pienimittakaavainen puupientalokortteli (AP) päiväkodin kanssa samassa korttelissa Fastbölen mäen pohjoisella rinteellä. Rannan korttelit (C) muodostuvat suojelluista, 3-4-kerroksisista, rakennuksista, 3-7-kerroksisista terassitaloista sekä niiden päätteenä seisovista 12-kerroksisista rakennuksista. Sijansa pohjoiseen siirrettävän Kuninkaalantien eteläpuolella sijaitsee kaksi suurta (AK) yhteispihakortteliä, joissa toiseen sijoittuu pysäköintilaitos, toiseen toimistilarkaanus (KTY). Alueen monipuolinen hallintamuotojakauma ja asumisen huoneistotyyppiohjaus tarjoavat erilaisia asumisen mahdollisuuksia asuinmuodoista ja rakennustyypeistä asuntoratkaisuihin. Asuntoja avautuu jokimaisemaan, puistoon, kaupunkimaiseen ympäristöön sekä Fastbölen kulttuurimaisemaan. Erilaisia monipuolisen asumisen tyyppejä kuvataan tarkemmin kappaleessa ”Sosiaalinen ympäristö/Asuntojen monipuolisuus”.

Asumista rakennetaan 49 665 000 k-m2, mikäli suojellut rannan rakennukset ja C-korttelin uudisrakennukset toteutetaan asuntoina. Asukkaita se mahdollistaa noin 1000–1050.

Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita luoda edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle, edistää palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta, kävelyä, pyöräilyä sekä joukkoliikennettä ja tavoitetta sijoittaa uusi asuminen siten, että se on joukkoliikenteen kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.



Havainnekuvassa näkymä toisen rantakorttelin sisäpihalta, Tutkimuskeskus vasemmalla, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Palvelut ja työpaikat

Värитеhdas 1 -alue on kantakaupunkimainen, toiminnoiltaan sekoittunut ja monipuolinen Tikurilan keskustaan liittyvä alue. Rannan C-merkinnällä varustettuihin kortteleihin on

mahdollista sijoittaa asumisen ohella myös monipuolisesti erilaisia palveluita, työpaikkoja tai matkailun tai vapaa-ajan palveluita. Kaavaratkaisussa edellytetään sekä jokirantaan että alueen keskeiselle kokoojakadulle avautuvia kahvila-, ravintola- ja muita kivijalkaliiketilöitä sekä muuta työpaikkarakentamista. Alue sijaitsee Heureka-läheisyydessä, jossa käy vuosittain satoja tuhansia vierailijoita, jotka voivat myös hyödyntää alueen palvelutarjontaa. Tavoitteena on aktivoida rantavyöhykettä suojeltujen rakennusten liiketilojen voimin. Ravintolatilat ovat auki päivästä iltaan ja ranta virkistäytymisvyöhykettä.

Työpaikkoja on uudisrakentamisesta 21 %, suojellut rakennukset mukaan laskien 19 %, alueen kokonaisrakentamisen määrästä pois lukien kaupungin palvelut, ja ne sijoittuvat kivijalkoihin ja yhteen toimistorakennukseen (KTY). Lisäksi työpaikkoja on päiväkodissa ja mahdollisessa koulussa. C-kortteleihin on monipuolinen mahdollisuus sijoittaa eri toimintoja asumisen ohella. Palveluiden ja työpaikkojen sijainti lähellä asumista mahdollistaa autoriippumattoman elämäntavan ja tukee kestävästä liikkumisesta.

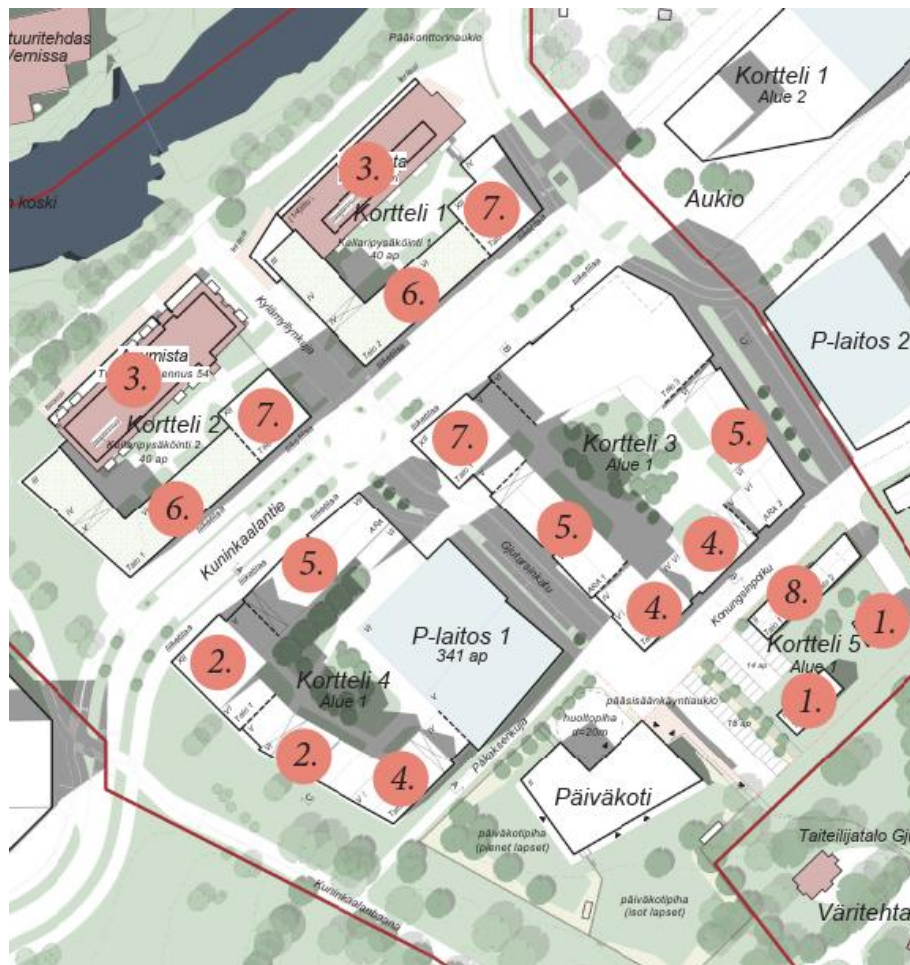
Työpaikkarakentamista alueella on yhteensä 11 565 k-m², lisäksi päiväkotia 2100 k-m² ja koulu 6500 k-m². Työpaikoista vähintään 315 k-m² sijoittuu suojeltaviin rakennuksiin ja/tai niiden laajennusosiin. Kaavamuutosalueella oli lähtötilanteessa 11 701 k-m² toimisto- ja varastorakentamista, joista 5020 k-m² säilyy, mutta säilyvien rakennusten käyttötarkoitus on mahdollista muuttaa esimerkiksi asumiseen. Kaavoissa rakennusoikeutta on TK-korttelissa 14 000, T-korttelin osilla yhteensä 20 312 k-m², yhteensä 34 312 k-m². Mikäli C-kortteli toteutuu asuinalueena, laskee työpaikkarakentamisen määrä, eli toimitilarakennus ja kivijalkaliiketilat, ilman päiväkotia ja mahdollista koulua, koko alueella 22 747 k-m².

Sosiaalinen ympäristö

Sekoittuneena alueena Värитеhdas 1 on sosiaalisesti monipuolinen. Työpaikat, palvelut ja asuminen lomittuvat ja mahdollistavat alueen elon aamusta pitkälle iltaan. Asuminen elävöittää iltaa, työ päivää. Alueen päiväkotia ja koulu tuo lasten ja nuorten elämän alueelle. Päiväkotia ja koulu sijoittuvat Fastbölenmäen yhteyteen ja niiden piha-alueet ovat suojassa melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Reitit päiväkodille ja koululle ovat turvalliset ja matkan voi helposti kulkea kävellen tai pyörällä. Lähiympäristö tarjoaa hyvät mahdollisuudet virkistykseen lähellä omaa kotia.

Alueen asumisen hallintamuodot ovat maa- ja asuntopolitiikan seurauksena monipuoliset, mikä mahdollistaa asumisen moneen eri tarpeeseen. Huoneistotyyppijakaumaohjaus takaa eri kokoisia asuntoja eri elämäntilanteisiin. Myös talotyyppit ovat monipuoliset pientaloista erikorkuisiin kerrostaloihin, terassitaloihin ja 12-kerroksisiin rakennuksiin. Kaava edellyttää yhteistiloja asuinkerrostaloilta, mikä luo mahdollisuuden yhteisöllisyyden kehittymiselle. Sijainti Tikurilan keskustan osana, lähellä runsaita työpaikkoja, mahdollistaa asumisen lähellä työtä ja kauempana työskentelevälle alueella on hyvät joukkoliikenne yhteydet seudulle ja jopa valtakunnallisesti sekä lentokentälle.

Hanke toteuttaa VAT:n mukaista periaatetta vahvistaa alueiden toimintaedellytyksiä ja veto-voimaa verkottumisella ja yhteistyöllä ja vastaa kasvavan väestö- ja työpaikkakehityksen tarpeisiin sekä mahdollistaa eri väestöryhmien tarpeita vastaavia asuntoja ja elinkeinojen kehittymistä.



Kuvassa eri asumisen tyypit kartalla. Seuraavalla sivulla kuvituskuvia asumisen monipuolisista vaihtoehdoista. Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Asuntojen monipuolisuus

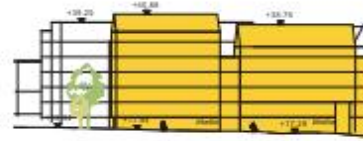
Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:

”Alueella on kahdeksan erilaista asumisen tyyppiä. Puiston laidalla pien- ja paritalojen omat asuntopihat avautuvat puistoa kohti. Rivitalot sijaitsevat pientalojen korttelissa kadun puolella ja avaavat pihansa korttelin yhteispihan suuntaan. Kortteleissa 3 ja 4 maantasaosuntojen pihvoja avataan maantasossa kadun puolelle. Ullakkoasunnoille avataan mahdollisuuksien mukaan kattopihoja harjojen välisiin matalien massojen päälle ja terassiasuntojen avarat kattopihat avautuvat kosken ja lounaan suuntaan.”

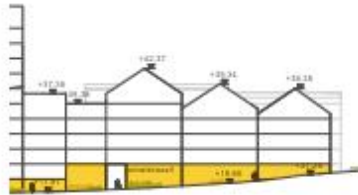
Kuvassa asumisen monipuoliset vaihtoehdot, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.



1. Pien- ja paritalot



5. Lamelliasunnot parvekkeilla



2. Omaterassiset kerrostalo- ja torniasunnot



6. Terassiasunnot



3. Uniikit asunnot



7. Tornikulmien näkömäasunnot



4. Ullakko- ja maantasoasunnot



8. Rivitaloasunnot

Eri tyypit alueella:

1. Pien- ja paritalot omilla pihilla
2. Omaterassiset kerrostalo- ja näköala-asunnot puiston reunalla
3. Uniikit asunnot toteutettu suojeltaviin rakennuksiin
4. Ullakko- ja maantasoasunnot maantason- ja kattopihilla
5. Lamelliasunnot parvekkeilla
6. Terassiasunnot suurilla kattopihilla
7. 12-kerroksisen korttelikulman näköala-asunnot
8. Rivitaloasunnot omilla pihilla"

Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Värитеhtaan alueen suunnitteluperiaatteista erityisesti seuraavat edistävät alueella asuvien tai liikkuvien lasten ja nuorten hyvinvointia ja sujuvaa arkea:

- *Alue on ympärivuorokautinen ja yhteisöllisyyteen kannustava; laadukas julkisen tilan verkko, monipuoliset talotyyppit ja työpaikkarakenne rikastavat ja elävöittävät kaupungin osaa.*

Lapsiperheille on tarjolla laaja kirjo kaupunkiasumisen mahdollisuuksia palveluiden tuntumassa. Kaava-alueelle on tulossa päiväkotit ja mahdollinen koulu. Kulttuuritehdas Vernissan vasta peruskorjatut ja nuorisolle suunnatut tilat sijaitsevat Keravanjoen rannassa kaava-alueella vastapäätä.

- *Alue on kestävän liikkumisen aluetta; kehitetään sujuvia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä erityisesti joukkoliikenteen pysäkeille ja asemalle.*

Kävelyn ja pyöräilyn painotus liikennetarkoituksissa sekä kattavat joukkoliikennedytydet helpottavat lasten ja nuorten itsenäistä liikkumista alueella. Koulun ja päiväkotin pääsee turvallisesti puistoyhteyksiä pitkin.

- *Suunnitellaan viherverkosto maiseman ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön tukeutuen.*

Lähiympäristö reitteineen on viihtyisää, monikäyttöistä, vaihtelevaa ja vihreää. Ulkona liikkumiseen ja leikkimiseen on monipuoliset mahdollisuudet: Jokirannan vihreät reitit, puistoalueet ajallisine kerrostumineen, uusien asuinrakennusten yhteispihat sekä koulun ja päiväkodin toiminnalliset ulkoalueet.



Kuvassa Keravanjoen rantanäkymä Vernissansillalta kohti itää, Arkkitehtitoimisto NOAN Oy.

Virkistys

Uudet asukkaat lisäävät Keravanjoen rantavyöhykkeen sekä Päkäksenpellon ja Markusaksenpuiston käyttäjämäärää. Uusi rakenne avaa uusia reittejä kaupunkirakenteeseen, joka on aikaisemmin ollut osin suljettu. Identiteetiltään vahva alue on itsessään kiinnostava ulkoilu- ja ympäristö. Ensimmäisen kaava-alueen edustavimpia ulkoilualueita on kunnostettu jokiranta kokeeseen. Kaavamuuotosalueen läpi kulkee baana, joka on erityinen pitkien matkojen pyöräilyn

laatukäytävä. Fastbölenmäen arvokas kylämaisema puistoinen on oiva virkistysympäristö joen rinnalla.

Puistojen reunoista osat muutetaan päiväkodin ja mahdollisen koulun piha-alueiksi sekä yhden korttelinreunan rakentamisalueeksi: Päkaksenpellosta osa siirtyy rakentamiseen, toisaalta yleinen pysäköintialue (LP) muuttuu osaksi Päkaksenpeltoa. Markusaksenpuiston itäreuna muuttuu osaksi mahdollisen koulun tonttia. Värитеhtaanrannassa baanaa uudelleelinjataan turvallisen risteuksen aikaansaamiseksi.

Hanke tukee VAT:n mukaista periaatetta huolehtia virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Liikenne

Hanke toteuttaa VAT:n mukaisia tavoitteita edistää hyviin yhteyksiin perustuvaa rakennetta. Kaava-alue sijaitsee kävelyn ja pyöräilyn etäisyydellä Tikkurilan asemasta, joka on tällä hetkellä maan kolmanneksi vilkkain asema. Tulevaisuudessa Vantaan ratikan reitti kulkee alueen ohitse Jokiniemenkadun viera ja myöhemmin kaavoitettavilta Värитеhtaan alueilta on yhteys sen pysäkeille. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja tukee palvelun kannattavuutta. Lyhyet etäisyydet eri joukkoliikennevälineisiin tukevat kestävää liikkumista alueella.

Jalankulun ja pyöräilyn verkosto tihenee, kun alueelle muodostuu uusia reittejä. Kuninkaalantien pääpyöräreittiä parannetaan varaamalla tilaa jalankulun ja pyöräliikenteen erotteluun. Tiheämpi jalankulun ja pyöräilyn verkosto lisää liikkumisen mielekkyyttä alueella.

Kuninkaalantietä siirretään maanalaisen infran vuoksi sijansa pohjoiseen. Uuden kadun varrelle tulee kadunvarsipysäköintiä, mikä tukee ensimmäisen kerroksen liiketilojen käyttöä. LP, yleinen pysäköintialue Päkaksenpellon yhteydestä muuttuu puistoalueeksi ja rakentamisalueeksi. Kuninkaalantien siirron seurauksena jäljelle jäävien paikkojen liittymäkohta jäisi turvatomasti kadun mutkaan ja paikkamäärä vähäiseksi. Kokonaisuus saadaan puistoratkaisulla selkeämmäksi ja liikenneturvallisuutta paremmaksi. Alueen viihtyisyys lisääntyy uusien istutusten myötä.

Uuden rakentamisen myötä autoliikenteen määrä alueella kasvaa maltillisesti. Kaavarunkotyön yhteydessä on tutkittu liikenteen toimivuutta tilanteessa, jossa koko kaavarunkoalue on rakennettu. Yhteydet Tikkurilantielle ja Kuninkaalantietä pitkin Heidehofintielle ja sieltä Kehä III:lle ovat sujuvat. Alueen pohjoisosan liikenteellinen toimivuus ruuhka-aikoina on pääosin hyvä. Tikkurilantien pääsuunnalla merkittävimmät jonot muodostuvat Tikkurilantiellä aamulla idän tulosuunnassa ja illalla lännen tulosuunnassa. Häiriöt saadaan estettyä liikenteen valo-ohjauksella. Heidehofintien ruuhka-ajan toimivuus on pääosin erittäin hyvä.

Kortteleiden autopaikat sijaitsevat joko kortteleissa kansien alla, kellarissa tai alueen pysäköintilaitoksessa. Asemakaava edellyttää vaiheistusmääräyksen avulla, että asuinkortteleiden laitosautopaikat toteutuvat rakentamisen myötä. Autopaikkoja on lisäksi kadunvarsilla. LP-alue ja sen 46 autopaikkaa poistuvat. Kaava-alueen ulkopuolella ovat edelleen käytössä Heurekan parkkipaikka radanvarressa ja etelämpänä erillinen 24 tunnin pysäköintialue. Tikkurilan Oyj:n toiminta keskittyy kaavan länsipuolelle ja työntekijöiden pysäköinti on järjestettävissä tehdasalueelle. Y-tontti (korttelissa 64103) mahdollistaa koulun vaiheittaisen rakentamisen, jolloin osa alueesta voi määräaikaaisesti tehtaan työntekijöiden käytössä.

Vaiheasemakaavassa 002494va osa kiinteistön 92-64-110-7, eli pääradan viereisen nykyisen pysäköintialueen, reunasta siirtyy katualueeksi ja viheralueeksi. Tämä kohta kiinteistöstä on tällä hetkellä istutettua aluetta, ja muutos ei vaikuta kyseisen kiinteistön liikennealueiden muotoon tai toimintaan. Istutetun alueen reunassa sijaitsee kaksi muuntamorakennelmaa, jotka tulee siirtää kiinteistön alueella toisaalle. Alue on kooltaan noin 470 m², josta muutoksen seurauksena 35 m² puistoaluetta, loput katualuetta. Voimassa olevassa kaavassa alue on YY, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten alue, mutta kaavan mahdollistamaa

rakentamista ei ole toteutettu. Muutoskohdalla olevat karttamerkinnot päivitetään. Rakennusoikeus säilyy muuttamattomana.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueelle tulee merkittäviä muutoksia vesihuoltoverkostoon. Muutokset ja alustavat kustannusarviot on esitetty asemakaavatyön yhteydessä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa. Nykyistä vesijohto- ja viemäriverkostoa siirretään noin 190 metrin matkalta ja kokonaan uutta vesijohto- ja viemäriverkostoa rakennetaan noin 500 metrin matkalle. Nykyistä hulevesiverkostoa siirretään noin 160 metrin matkalta ja uutta rakennetaan noin 500 metrin matkalle.

Kaavamuutosalueen eteläosalle sijoittuvalle koulutontille vesihuolto tulee erillisen suunnitelman mukaisesti Heidehofintien suunnalta Pelottomanpolun alle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Asemakaavamuutosalue sijaitsee joen rannalla osana jokilaaksoa seurailevaa savitasankoaluetta. Alueen eteläpuolella on suurimuotoinen reunamoreeniselänne, jolle Kuusikon pientaloalue osin sijoittuu. Asemakaavamuutosalueen kohdalla jokirannan pohjoispuoli on tehokkaasti rakennettu toimistotaloilla ja joen itäisellä osuudella naapurina on Jokiniemen koelaitoksen arvokas RKY-alue. Itse kaavamuutosalue on loiva joenranta-alue, jossa maa nousee rannasta maltillisesti kohti Fastbölen kylän mäennyppylää. Alue tulee muuttumaan rakennetun maiseman alueeksi, jossa eteläinen jokiranta ja jokirannan rakennukset säilyvät, mutta niiden takana oleva vyöhyke muuttuu merkittävästi. Alueen korttelit ovat tehokkaimmin rakennettuja Kuninkaalan tien varressa ja laskeutuvat taas kohti Fastbölen kylänmäkeä. Fastböle sijaitsee alueen sydämessä ja säilyy nykyisenlaisena. Koulu sijoittuu kylänmäen eteläpuolelle, alavalle tasankoalueelle Heidehofintien varteen ja tuo maisemaan yhden julkisen palvelurakennuksen erillään muusta rakenteesta Markusaksenpuiston reunassa.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin asemakaavoitetulle teollisuusalueelle, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Luonnontilaista aluetta kaavamuutosalueella on vain vähän. Suurin osa kaava-alueen vihreästä on puistoympäristöä.

Värитеhtaanranta säilyy sellaisenaan, mutta sen lisääntyvät käyttäjämäärät lisäävät alueen kulutusta. Sen viereinen pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli muuttuu kahdeksi tehokkaasti rakennetuksi keskustakortteliksi, ja niiden pihat ovat kansipihoja. Rannan puolella sijaitsevien suojeltavien rakennusten länsi- ja pohjoispuolen pihasta pääosa on maanvaraista pihaa.

Osa Kuninkaalan tien eteläpuoleisesta teollisuusalueesta on rakentamatonta niittyä, joka muuttuu asumisen ja työpaikkojen alueeksi. Ympäristö muuttuu tehdasalueen niitystä rakennetuksi pihoiksi ja kadunvarsiksi. Alueen uudet korttelit ovat suuria ja niiden sisäosa on osin kasvullista maata. Yhteispihoissa lajimäärät voivat olla nykyistä monipuolisempia, mutta istutettuja. Kaavamääräyksen on ohjattu istutusten monipuolisuutta ja karttamerkinnoin on säilytetty arvopuita. Kadunvarret on istutettu pensain ja puin.

Suunnitellut korttelit ovat pääosin maanvaraisia yhteispihoja ja asuinkortteleiden, päiväkodin ja mahdollisen koulun pihojen vihertehokkuusluku on 1,0, jolla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutusta. Suuret yhteispihat mahdollistavat monipuolisen kasvillisuuden istuttamisen. Pihojen kasvillisuudesta on oma määräyksensä. Lisäksi on määrätty, että olevaa kasvillisuutta ja maaperää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää kaikilla piha-alueilla.

Alueen arvopuita on merkitty säilytettäväksi asemakaavakartalla. Arvopuita, joilla uhanalaiset, virosta mahdollisesti Suomeen leviävät perhoset voisivat tulevaisuudessa elää, ovat kaavamuutosalueella tammetsä ja poppelit, joita on merkitty säilytettäväksi Päkaksenpellon

rakentuvalla alueenosalla AK-korttelin sisäpihalla ja päiväkodin pihalla. Rannassa sijaitsevan itäisen suunnitellun C-korttelin nykyisen tontin pysäköintialueen kohdalla sijaitsevat arvopuut, lehmukset ja tammi, menetetään Kuninkaalantien kadun siirron seurauksena. Kaikki Värитеh-taanrannan arvopuut säilyvät.

Heidehofintien varren koulun piha, joka sijoittuu sekä entiselle tehtaan pysäköintialueelle että osin Markusaksenpuiston ja baanan väliselle kaistaleelle, istutetaan monipuolisesti niiltä osin kuin se ei ole oleskelualue. Markusaksenpuisto kapenee hieman sen itäisestä reunasta. Mi-käli koulun rakentaminen vaiheistetaan, sijoittuu sen kenttä väliaikaisesti Markusaksenpuis-toon. Kun koulu kasvaa täyteen mittaansa, siirretään kenttä sen tontille ja puiston alue joko ennallistetaan niityksi tai muutetaan viljelypalsta- tai viljelylaatikkoalueeksi.

Keravanjoki on ekologinen yhteys. Asemakaavamuutosalueella se on molemmin puolin raken-nettu ja virkistysympäristö on puistoa. Värитеhtaanranta säilyy sellaisenaan. Baanaa uudelleen linjataan hieman Kuninkaalantien risteyksessä. Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapene-vat rakentamisen myötä: Päkaksenpelto kaventuu asuinkorttelin ja päiväkodin piha-alueen myötä, mutta toisaalta LP-alue muuttuu osaksi Päkaksenpeltoa. Markusaksenpuistosta osa muutetaan koulun tontinosaksi.

Hanke toteuttaa VAT:n pyrkimystä luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtimiseen ja luon-non monimuotoisuuden edistämiseen.

Maaperä

Maaperän tasojä pyritään muuttamaan mahdollisimman vähän ja sijoittamaan rakentaminen loivasti nousevaan rinteeseen taiten. Maasto nousee jokirannasta kohti Fastbölen mäkeä, sa-moin Heidhofintien varresta kohti Fastbölen mäkeä. Ollaan kulttuuriympäristössä, jonka vuoksi pyritään muuttamaan maaperää ja sen muotoja mahdollisimman maltillisesti.

Kaavaviheessä on selvitetty maaperän pitoisuuksia, selvitys on tiivistetty kappaleeseen 3.4 Selvitykset. Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivuu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunni-telmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Kynnysarvomaat, jotka tule-vat kaivettavaksi tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.

Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista kos-kevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Selvitysten tulokset on saatettu ELYn tietoon, jonka mukaan kaavaan on hyvä saada yleismää-räys maaperän tilan selvittämisestä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ennen rakennuslupan myöntämistä. Kaavamääräyksiin laitetaan määräys maaperän mahdol-listen epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa: ” Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennus-töiden aloittamista.”

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ja maata kunnostaa, mikäli epäpuh-tauksia löytyy. Tällöin maata tulee mahdollisesti vaihtaa. Tässäkin tapauksessa on tarkoitus säilyttää maaston muodot mahdollisimman paljon nykyisellään. Kaavamääräyksellä on ohjattu käyttämään maanmuokkauksessa ensisijaisesti uudelleenkäytettyjä maamassoja. Pihojen suunnittelussa maastoa saatetaan vähäisesti muotoilla. Kaavamääräyksellä on ohjattu myös biohiilen käyttöön, mikä lisää maaperän hiilivarastoja ja auttaa hulevesien laadulliseen hallin-taan.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavaluonnosalueen maankäyttö tulee muuttumaan merkittävästi nykyisestä, mikä johtaa hu-levesien muodostumisen lisääntymiseen. Kaava-alueen hulevesien muodostumista

korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesiä on tarkasteltu osana kaavarunkotyön jatkotyötä, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmaa (JUYS), jossa tutkittiin koko värитеhtaan alueen hulevesien hallintaa johtamista ja hallintaa. Lisäksi asemakaavaa varten on laadittu kortteleiden hulevesien hallintasuunnitelma.

Vihertehokkuusluku kaavamuutosalueella on pääosin 1,0, mikä on korkeampi kuin Tikkurilan keskusta-alueella tavallisesti. KTY- ja LPA-tontilla tavoite on hieman matalampi, 0,9 ja 0,7. Pysäköintitalon ja toimistotalon vihertehokkuusluku saattaa silti edellyttää jatkosuunnittelussa istutuksia niin tontin reunoihin kuin katoille. Alueen suuret pihat ja puistoalueet auttavat hallitsemaan hulevesiä.

Hulevesiä hallitaan myös katutilassa. Kuninkaalantien molemmin puolin on istutuskaisat, jotka osallistuvat hulevesien hallintaan. Kaavamääräyksellä on vaadittu hulevesisuunnitelma rakentamisluvan yhteydessä. Tässä yhteydessä tulee tehdä myös työmaavesien käsittelyn suunnitelma. Kaava-alue ei ole pohjavesialuetta.

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaavamuutostyön yhteydessä laaditun Ilmastovaikutusten arviointi -selvityksen seurauksena laadittiin usea kaavamääräys tukemaan kaavan ilmastopäästöjen hillintää ja hiilivarastojen kartuttamista. Ilmastaselvitys osoittaa mistä kohtaa suurimmat päästöt syntyvät ja kaavamääräykset kohdentavat vaatimuksia vaikuttaviin osiin. Mikäli jatkossa tulevilla asemakaavamuutoksissa käytettäisiin hiilijalan raja-arvoon perustuvaa ohjausta, voidaan tuloksia verrata keskenään. Kun rakentamisluvan yhteydessä tehtävä ilmastaselvitys tehdään, saadaan hankekohtainen tieto rakennusten ilmastovaikutuksista.

Tehdyn arvioinnin mukaan merkittävin sisältö, johon asemakaavalla voi vaikuttaa, on rakennukset ja tontit (65 % päästöistä) ja erityisesti niiden tuote- ja rakentamisvaihe (12 kg CO₂e/ k-m² / a) sekä käyttövaihe (8,04 kg CO₂e/ k-m² / a). Tästä syystä kaavamääräyksillä on vaadittu pääosin vähähiilisten ratkaisujen valintaa niin rakennusten runko- kuin julkisivumateriaalivalinnoissa. Lisäksi määräyksillä tavoitellaan elinkaarikestäviä, pitkäikäisiä ja huollettavia sekä edelleen kierrätettäviä materiaaleja. Hiilivarastojen kartuttamiseksi suositetaan puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä rakentamisen eri osissa, vaikka runkoratkaisu olisikin esimerkiksi pääosin vähähiilistä betonia. Lisäksi osa vanhasta rakennuskannasta edellytetään säästettäväksi ja korjattavaksi uuteen käyttöön mikä on resurssiviisasta ja mahdollistaa vähäpäästöisemmän ratkaisun kuin uudisrakentaminen. Pihojen rakentamiseen tulee hyödyntää biohiiltä, joka toimii hiilivarastona ja suodattaa hulevesien epäpuhtauksia. Maaperän ja kasvillisuuden osuus päästöistä on kuitenkin vain 1 %. Lisäksi kaavaratkaisu edellyttää osittain vanhojen rakennusten säilyttämistä ja mahdollistaa niiden käytön uudessa käyttötarkoituksessa. Vanhan rakennukseen korjaaminen on kestävyyskannalta parempi ratkaisu kuin uuden rakentaminen. Kaava edellyttää myös joidenkin puiden säilyttämistä. Toisen Y-tontin rakennus tulee rakentaa puurakenteisena, jolloin rakennus toimii hiilivarastona.

Energiapäästöt perusratkaisussa muodostavat ilmastovaikutusten arvioinnissa 14 % päästöistä. Alueen energiamuodoksi on ehdotettu alueellista kaukolämpöä ja viilennystä CHC-lämpöpumpuilla ja se on mahdollistettu. Kaavamääräyksellä on vaadittu rakennusten energialuokaksi A2018-luokka. Lisäksi osa energiasta tulee tuottaa uusiutuvilla energiamuodoilla, esimerkiksi päiväkodin ja koulun energiasta osa tulee tuottaa uusiutuvilla energiamuodoilla.

Liikenteen osuus päästöistä perusratkaisussa on samaa luokkaa energian kanssa, 13 %. Päästöjä vähentävät sijainti rautatieaseman ja Vantaan ratikan läheisyydessä, eriytetty pysäköintiratkaisu ja hyvät kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet, jotka houkuttavat liikkumaan kestäville tavoilla. Lisäksi kaavamääräyksillä on ohjattu rakentamaan pysäköintilaitoksen paikoista 25 % heti käytettäviä sähköauton latauspisteitä.

Rakentamisen lisäksi vihertehokkuuden avulla seuraavien keinojen tuloksena hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Alueen vihertehokkuus on pääosalla aluetta 1,0, johon on päästy pihasuunnitelmissa. Kaavamuutosalueella suurin osa pihoista ovat maanvaraisia, mikä mahdollistaa hyvin hulevesien imeytymisen ja viivyttämisen tontilla. Maaperä ja istutettu kasvillisuus toimivat hiilinieluina ja -varastoina. Puut luovat varjoa rakennuksille ja pihoille ja auttavat viilentämään pienilmastoa. Myös passiivisia aurinkosuojaimia suositellaan käytettäväksi, vaikka alueelle on myös suunniteltu alueellinen viilennys.

Kaava toteuttaa VAT:n mukaista pyrkimystä ehkäistä merkittäviä ympäristöhaittoja.

Varjostusvaikutukset



21.3 kello 12



21.5 kello 12



21.9 kello 12



21.12 kello 12

Yllä olevista kuvista näkyvät hankkeen varjostusvaikutukset kevätpäiväntasauksen, kesäpäiväntasauksen, syyspäiväntasauksen ja talvipäiväntasauksen aikoihin keskipäivällä kello 12. Varjostusvaikutukset ovat suurimmillaan talvella, jolloin pienikin massa aiheuttaa pitkän varjon.

Taloudelliset vaikutukset

Kuninkaalantien siirto on kallis investointi ja muodostaa suurimman osan kaavamuutosalueen kunnallisteknisistä kustannuksista. Siirto on perusteltu, koska pääviemäri rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia nykyisellä tontilla. Viemäri kulkee syvällä maan alla, mikä edellyttää leveää rasitealuetta. Kadun siirrolla viemäri jää katualueen alle. C-alueen korttelit ovat tehokkaita, mikä kompensoi nykyisen tontin koon pientymistä. Rakennusoikeus nousee yli puolella nykyisestä.

Katualueet ovat melko leveitä, mutta se mahdollistaa lyhytaikaista asiointipysäköintiä sekä vehreää ja viihtyisää tilaa, mikä lisää alueen vetovoimaisuutta. Kuninkaanbaana on osin jo toteutettu ja linjaus noudattaa olevaa raittia. Suurin osa viheralueista on jo olemassa olevaa puistoa, joten viheralueiden rakentamiskustannukset ovat maltillisia.

Kaikkiaan korttelialueet ovat tehokkaita, mikä mahdollistaa kaupunkimaisen ja tiiviin rakenteen.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella ja siihen liittyvillä alueiden luovutuksilla.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Asemakaavamuutos tukee elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymistä. Se sijaitsee Tikkurilan keskusta-alueen välittömässä yhteydessä ja laajentaa sitä. Työpaikkarakentamista on noin 20 % kaava-alueen kerrosalasta (11 565 k-m²) ja tilat sijoittuvat kivijalkoihin ja yhteen toimistorakennukseen (KTY). Kivijalkaliiketilat ovat erikokoisia ja mahdollistavat erilaisten yritysten sijoittumisen. Osaan on määrätty ravintolatoimintaa tukeva vesi-, viemärinti- ja ilmastointiratkaisu. Rantavyöhykkeen korttelit on merkitty C:llä, mikä mahdollistaa kaikki keskusta-toiminnot, jolloin työpaikkaa on mahdollista toteuttaa paljon runsaammin. Sijainti kaupungin hallinnollisen keskustan vieressä ja sen vaikutusalueella tukee monipuolisen työpaikkakehityksen toteutumista alueella. Tikkurila Oyj:n nykyiset toiminnot keskittyvät tehdasalueelle kaavarunkoalueen kaakkoiskulmaan, jossa tehdastoiminta jatkuu.

Vaikutukset ympäristöhaiirioihin

Hanke toteuttaa VAT:n mukaista tavoitetta ennalta ehkäistä merkittäviä terveyshaittoja. Alla lisää kaavaratkaisun mukaisesta melutilanteesta, runkomelutilanteesta, maaperään liittyvistä tarpeista, ilmanlaadun huomioonottamisesta ja Seveso-laitokseen liittyvien ratkaisujen vaikutuksista. Selvitykset, joiden tuella kaavan ratkaisut on muodostettu, on kuvattu kappaleessa 3.4.

Melu

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä on huomioitu kaavamääräyksellä (28 dB äänitasoero Δ LA lento-, tie- ja raideliikenteen melua vastaan). Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Heidehofintien varren koulun tontin eteläisin osa tulee suojata meluesteellä, mikäli rakennus ei asetu kokonaan melua suojaamaan. Pääosa pihasta sijaitsee kuitenkin meluttomalla vyöhykkeellä. Rakennus sijoittuu osin 55–60 melualueelle ja se on suojattu julkisivun äänitasoero-vaatimuksella 30 dB.

Kaavamuutosalueen ulkopuolisen Helsinggärdin kiinteistön piha tulee suojata meluaidalla, sillä siellä leikkiin ja oleskeluun käytettävät alueet joutuvat kaavamuutoksen seurauksena melualueelle 50–55 dB.

Melun haasteet on ratkaistu pääosin sanallisin kaavamääräyksin. Kouluun on liitetty kartalle äänitasoero-vaatimus 30dB Heidehofintien melun seurauksena. Liitteet melukartoista löytyvät selvityksen lopusta kappaleesta 9.

Runkomelu ja tärinä

Tärinä- ja runkomeluselvityksessä todettiin, että päärata aiheuttaa runkomeluriskin kaavamuutosalueen läntisimmille asuinrakennuksille: Läntisten rakennusten osalta runkomelun

tiukemman ohjearvosuosituksen L_{prm} 30 dB:n lievä ylitys on mahdollista kallio- tai paaluperustuksen tapauksessa. Mahdollinen haitta on ehkäisty sanallisella asemakaavamääräyksellä. Tärinä ei selvityksen mukaan aiheuta haittaa.

Maaperä

Maaperä on tehdastoiminnan vuoksi sekä lähellä sijainneiden akkutehtaan ja lyijysulaton toiminnan vuoksi pilaantuneiden maiden riskialuetta. Kaavamuutostyön yhteydessä teetettiin kaksi selvitystä, katualueille ja tonttialueille, jossa tutkittiin maaperän kuntoa.

Yli kynnysarvon ylittävästi löytyi metallien ja alemman ohjearvon ylittäviä C_{21} - C_{40} -öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Kynnysarvojen ylitykset ovat metallien osalta yksittäisiä ja lieviä. Arseenin osalta pitoisuudet eivät ylitä alueen luonnollisia taustapitoisuuksia. Asfaltoiduille katualueille tehdyissä tutkimuspisteissä löydettiin kohonneita pitoisuuksia öljyhiilivetyjen raskaita jakeita, joka voi olla myös näytteeseen sekoittuneesta asfalttimurusta.

Alustavan kunnostustarpeen arvioinnin mukaan maaperä ei ole pilaantunutta eikä sen osalta ole riskiperusteita kunnostustarvetta. Todetut kohonneet haitta-ainepitoisuudet on kuitenkin huomioitava kaivu- ja rakennustöissä, mikä edellyttää maaperän kunnostussuunnitelmaa ja ilmoitusta maaperän kunnostamisesta ELY-keskukselle. Alueelle suositellaan tehtävän tarkentavia maaperän haitta-ainetutkimuksia rakentamista koskevien suunnitelmien valmistuttua ja ennen rakennustöihin ryhtymistä etenkin alueilla, joissa oli kohonneita öljyhiilivetyjen pitoisuuksia.

Kaavamääräyksissä on sanallinen määräys maaperän mahdollisten epäpuhtauksien selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta tarvittaessa. Pilaantuneiden maiden riski hallitaan selvitysten ja mahdollisten toimenpiteiden seurauksena.

Ilmanlaatu

Kaavamuutoksen asuinalue sijoittuu etäälle Tikkurilantien ilmanlaatua pahentavasta vaikutuksesta. Alueen ytimessä ilmanlaatu on hyvä, sillä keskelle kaavamuutosaluetta sijoittuu puisto ja vehreiden tonttien alue, Fastböle. Heidehofintien varrelle, Y-tontille, on mahdollista sijoittaa herkkä toiminto kuten koulu. Rakennusala on siirretty täydennysrakentamisen herkkien kohteiden minimietäisyyden (24 m, ajoneuvoja vuorokaudessa 11 200) päähän Heidehofintien ilmanlaatuvaikutuksista. Huonon ilmanlaadun haasteet on ehkäisty sijoittamalla rakentaminen etäälle huonon ilmanlaadun lähteestä. Piha-alue sijoittuu pääosin edelleen tätä etäämmäksi päästölähteestä.

Seveso-turvallisuusselvityslaitos

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityslaitos, jonka konsultointivyoähyke on 1 kilometri. Kaavatyön kuluessa Tikkurila Oyj on teettänyt SEVESO-selvityksen sekä riskinarviointiraportin kaava-alueen asumisen ja työpaikkojen yhteensovittamisesta vielä toimivan nykyaikaisen teknologia-alueen vieressä. Selvityksistä on tiivistelmät kappaleessa ”3.4 Selvitykset”.

Tehdas on varautunut huolellisesti suuronnettomuusriskeihin. Riskinhallintatoimet suuntautuvat tehtaan toimintaan, raskaaseen liikenteeseen ja kemikaalikuljetuksiin. Konsultointivyoähyke on huomioitu kaavamääräyksissä määräämällä päiväkodin ja koulun ilmanvaihto tarvittaessa pysäytettäväksi. Tämän lisäksi tehdasalueella on tehtävä tehtaan tilojen ja ulkoalueen järjestelyjä sekä alueen liikenteen erottaminen koulun liikenteestä uuden Heidehofintien liittymän turvin. Tehtaalla ja sen alueella tehtävät muutosjärjestelyt on edellytetty määräämällä niiden vaiheistus ennen mahdollisen koulun käyttöönottoa.

Ympäristöhäiriöt ehkäistään kaavamääräyksillä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen ja terveellisen elinympäristön rakentuminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon. Kaavan vaikutuksia ympäristöhäiriöihin ja niiden ehkäisemiseen on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.4.3 / Vaikutukset ympäristöhäiriöihin. Kaavan ratkaisuihin

vaikuttaneista, prosessin aikana tehdyistä selvityksistä on tiivistelmät kappaleessa 3.4.

4.6 NIMISTÖ

Kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä on käsitellyt kaava-alueen nimiä kokouksessaan 11.3.2025. Esityksen mukaan:

Käyttöön jäävät, alueella jo olemassa olevat, nimet

Kuninkaalantie, Konungsvägen 1915–17 *Fastböle väg.*, 1958 *Fastbölentie*, 1966–69 *Fastbölentie*, *Fastbölevägen*, 1976 *Kuninkaalantie*, *Konungsvägen*. 1980-luvulla tien pohjoinen osa rakennettiin uuteen paikkaan Fastbölen kylän talojen luoteispuolelle. Vanha linjaukselle annettiin nimi *Vanha Kuninkaalantie*, *Gamla Fastbölevägen*. Nimi *Kuninkaalantie* on johdettu kaupunginosan suomenkielisestä nimestä *Kuninkaal*, joka vuorostaan on peräisin talon nimestä *Konungs*. Vanha ruotsinkielinen nimi *Fastbölevägen* on vaihdettu muotoon *Konungsvägen* todennäköisesti siksi, että Helsingissä on katu nimeltä *Fastbölevägen*.

Markusaksenpuisto, Markusaparken 1978. Puisto Heidehofintien ja Vanhan Kuninkaalantien välissä. Nimi on peräisin talonnimestä *Markusas*, jonka eteläpuolella se sijaitsee.

Pelottomanpolku, Orädderstigen 1978. Nimi on peräisin Fastbölen kantatalon nimestä *Orädders* ('peloton'), jonka vierestä väylä kulkee. Aiemmin nimellä *Hovitie*, *Hovvägen*.

Påkaksenpelto, Påkaså kern 1985. Puisto Påkas-talon pohjoispuolella Vanhan Kuninkaalantien varrella.

Vanha Kuninkaalantie, Gamla Fastbölevägen 1986. Tien vanhoja nimiä 1915–17 *Fastböle väg.*, 1958 *Fastbölentie*, 1966–69 *Fastbölentie*, *Fastbölevägen*, 1976 *Kuninkaalantie*, *Konungsvägen*. Fastbölen vanha kylätie. 1980-luvulla tien pohjoinen osa rakennettiin uuteen paikkaan Fastbölen kylän talojen luoteispuolelle. Vanha linjaukselle annettiin nimi *Vanha Kuninkaalantie*, *Gamla Fastbölevägen*.

Värитеhtaanranta, Färgfabriksstranden 1986. Keravanjoen rantapuisto rautatien ja Kuninkaalantien välissä. Aiemmin (vuodesta 1979) osa Påkaksenpuistoa. 1986 lohkottiin omaksi puisto-alueekseen. Nimi liittyy Tikkurilan värитеhtaaseen.

Uudet nimet

Gjutarsinkatu, Gjutarsgatan Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Gjutars-tilan mukaan. Katu jatkuu Gjutarsin tilalle kaavassa suunnitellun päiväkodin pysäköintipihan poikki yleisenä kävelyreitteinä. Talonnimi Gjutars johtuneen 1600-luvulla eläneen isännän Marcus Grytgiutaren lisänimestä, joka on viitannut paturin eli padanvalajan ammattiin. Tilan omistaa nykyisin Vantaan kaupunki. Talo on ollut pitkään vuokrattuna Vantaan taitelijaseura ry:lle.

Kuninkaa lanbaana, Fastböleba nan Kaupunginosan nimen mukaan. Kyseinen kevyen liikenteen väylä kulkee vanhan kyläkeskuksen vierestä. Kyseessä on osa Vantaan pyöräliikenteen "baanaverkkoa", joten siksi loppuosaksi sopii "baana".

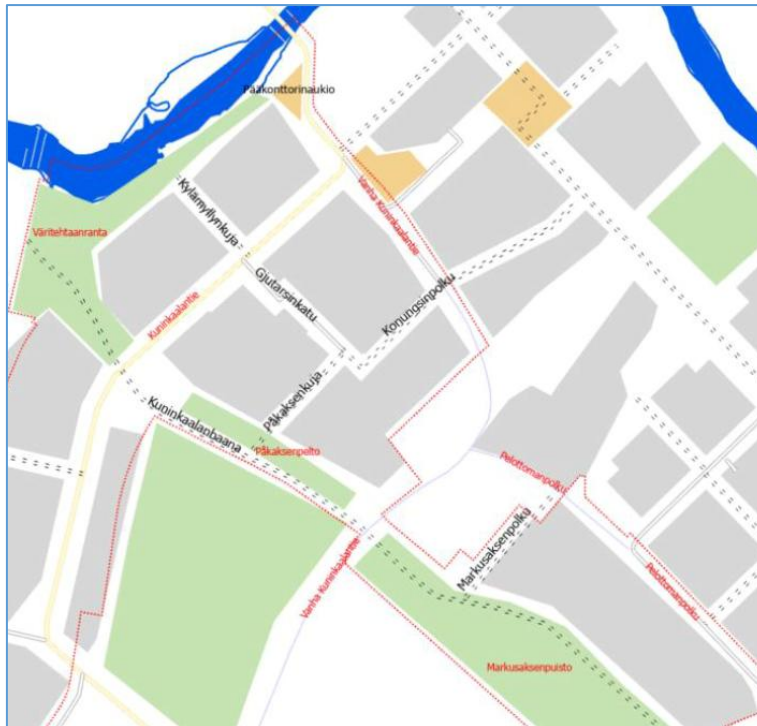
Konungsinpolku, Konungsstigen Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Konungs-tilan mukaan. Nimestä on ensimmäiset maininnat 1600-luvulta. Talonnimen alkuperä ei ole selvä. Nimi voi vertauskuvallisesti kuvata sitä, että Konungs oli kylän suurin tila veroarvoltaan. Yhtälailla on myös mahdollista, että tila on saanut nimensä kuninkaaseen jollain tavoin yhteyksissä olleesta henkilöstä. Nykyinen päärakennus on 1800-luvulta ja sen rakennutti kesähuvilakäyttöön kuvernööri, kreivi ja senaattori Gustav Magnus Armfelt. Talo ja tontti ovat Tikkurilan Oyj:n omistuksessa.

Kylämyllynkuja, Bykvarnsgränden Kuninkaalan puolella Tikkurilankoskea aikanaan sijainneen vesimyllyn mukaan. Mylly oli Fastbölen ja 1600-luvulta myös Dickursbyn asukkaiden yhteiskäytössä. Mylly oli yksinkertainen vedellä toimiva jalkamylly ja sijaitsi nykyisen junaradan itäpuolella. Helsingin Vartiokylästä löytyy jo alue, joissa esiintyvät sanat vesimylly ja jalkamylly.

Markusaksenpolku, Markusastigen Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Markusaksen tilan mukaan. Tila on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Påkaksenkuja, Påkasgränden Fastbölen vanhassa kyläkeskuksessa sijaitsevan Påkaksen tilan mukaan. Kadunnimi Påkaksenpolku on nykyään Kuninkaalan vanhan kyläkeskuksen pohjoispuolella, mutta ei johda Påkaksen tilalle. Luontevampi paikka Påkas-alkuiselle nimelle olisi lähempänä tilaa sijaitseva kävelykatu. Påkas on nykyään Vantaan kaupungin omistuksessa. Piha-piirin rakennukset 1800- ja 1900-luvuilta.

Pääkonttorinaukio, Huvudkontorsplatsen Vieressä sijaitsevan Tikkurilan entisen pääkonttorin mukaan. Pääkonttorirakennus on valmistunut vuonna 1960 ja laajennus 1982. 1960-luvun osa suojellaan, muut osat on mahdollistettu purettavaksi.



Kuva: Katujen, aukion ja puistojen ja reittien nimet kartalla.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen, kaava on saanut lainvoiman ja se on kuulutettu voimaan ja hankkeille on saatu rakennuslupa.

Asemakaavaratkaisu sisältää neljä vaiheistukseen liittyvää määräästä, joiden tarkoitus on turvata kulttuurihistoriallisten arvokkaiden rakennusten säilyminen, Y-tontille 64103 sijoittuvien palvelutoimintojen turvallinen käyttö ja pysäköintipaikkojen sekä jätehuoltotilojen oikea-aikainen toteutus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina olevan NOAN Oy:n viitesuunnitelmaan.

Arkkitehtitoimisto NOAN Oy:	Teemu Paasiaho ja työryhmä, viitesuunnittelu Iga Mazur Jaakko Heikkilä	
LOCI Maisema-arkkitehdit Oy:	Eetu Mykkänen, Milla Hakari, pihat	
Watec Oy:	Johanna Pajari, hulevedet	
Tikkurila Oyj:	Jari Lassila	
Vistanovo Oy:	Jorma Haapamäki	
DEAS Asset Management/Fokus Nordic Oy:	Johanna Saarivuo, aluekehitys Ville Salminen	
WSP Finland Oy:	Mikko Tuunanen ja työryhmä, alustavat katusuunnit.	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen Marjaana Yläjääski Terhi Kuusisto Tuuli Huhtala Paolo Caravello Leena Kaunismäki Anna-Liisa Vanhala Eeva Eitsi Janne Juntunen Harri Keinänen Heidi Hellgren-Suomalainen Samuli Haveri Marjut Viljanen Satu Onnela Satu Turunen Hannu Haarala Ilkka Laitinen Johanna Ojanlatva Anne Silanto Marja Vuorinen Kimmo Nekkula Wilma Toljander Mirka Järnefelt Jaakko Raunamaa	aluearkkitehti (2024–) aluearkkitehti (2023–2024) asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkit. (24–) asemakaava-arkkit. (23–24) kaavatekninen koordin. kaavoitusteknikko (23–24) maisema-arkkitehti projektinjohtaja vesihuollon suunnittelu liikenteen aluesuunnittelu liikenteen aluesuunnittelu kadunsuunnittelu kadunsuunnittelu Päiväkodit Koulut lupa-arkkitehti kaupunkikuva-arkkitehti rakennustutkija ympäristösuunnittelija ympäristösuunnittelija asumisen erityisasiantunt. erityisasiantuntija nimistösuunnittelija
Yleiskaava/Kestävä kaupunki:		
Projektinjohto		
Kadut ja puistot:		
Palveluverkkoasiantuntijat:		
Rakennusvalvonta:		
Rakennusvalvonta:		
Kaupunginmuseo		
Ympäristökeskus:		
Kiinteistöpalvelut:		
Elinvoimapaalvelut:		
Nimistösuunnittelu:		

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä elokuuta 2025

Terhi Kuusisto
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	1.7.2025
Kaavan nimi	002494 ja 002494va Värитеhdas 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002494
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,8541	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,8541

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	13,8541	100,00	133830	0,97	0,0000	35726
A yhteensä	1,2101	8,7	29060	2,40	1,2101	29060
P yhteensä						
Y yhteensä	5,2535	37,9	72600	1,38	1,6597	8600
C yhteensä	1,0666	7,7	22420	2,10	1,0666	22420
K yhteensä	0,2038	1,5	9750	4,78	0,2038	9750
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,9449	-34104
V yhteensä	3,3220	24,0	0	0,00	-0,4563	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3241	16,8	0	0,00	1,2610	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4740	3,4	0	0,00	0,0000	0

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

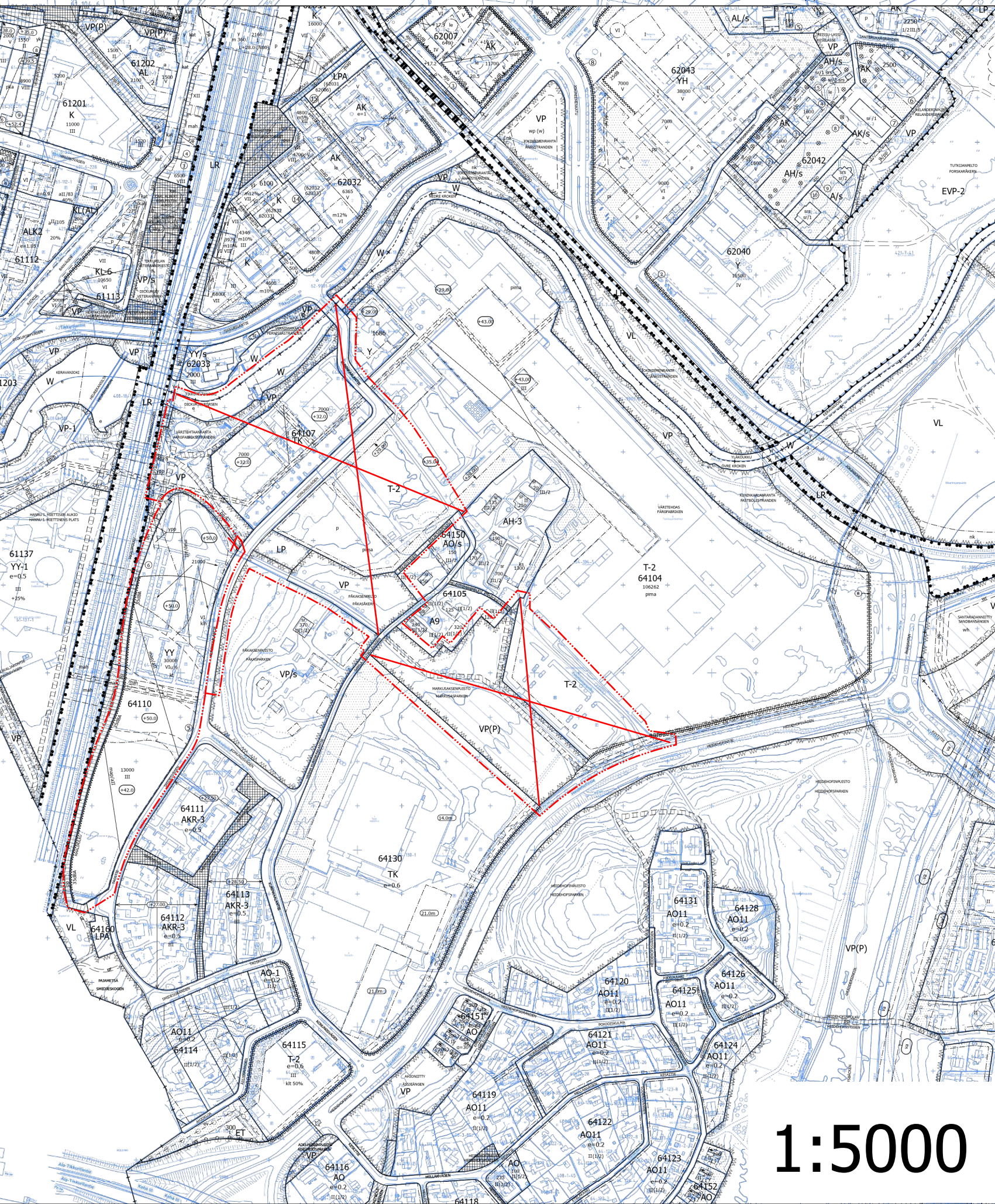
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	2	0	2	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,8541	100,00	133830	0,97	0,0000	35726
A yhteensä	1,2101	8,7	29060	2,40	1,2101	29060
AK	0,9834	81,3	27870	2,83	0,9834	27870
AP	0,2267	18,7	1190	0,52	0,2267	1190
P yhteensä						
Y yhteensä	5,2535	37,9	72600	1,38	1,6597	8600
Y	1,7062	32,5	8600	0,50	1,7062	8600
YY	3,5473	67,5	64000	1,80	-0,0465	0
C yhteensä	1,0666	7,7	22420	2,10	1,0666	22420
C	1,0666	100,0	22420	2,10	1,0666	22420
K yhteensä	0,2038	1,5	9750	4,78	0,2038	9750
KTY	0,2038	100,0	9750	4,78	0,2038	9750
T yhteensä	0,0000	0,0	0		-4,9449	-34104
T-2	0,0000	0,0	0		-3,2581	-20104
TK	0,0000	0,0	0		-1,6868	-14000
V yhteensä	3,3220	24,0	0	0,00	-0,4563	0
VP	3,3220	100,0	0	0,00	-0,3912	0
VP/s	0,0000	0,0	0		-0,0651	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,3241	16,8	0	0,00	1,2610	0
Kadut	1,9220	82,7	0	0,00	1,0121	0
Pihakadut	0,1086	4,7	0	0,00	0,1086	0
Katuauk./torit	0,0102	0,4	0	0,00	0,0102	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0533	2,3	0	0,00	0,0533	0
LP	0,0000	0,0	0		-0,1532	0
LPA	0,2300	9,9	0	0,00	0,2300	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,4740	3,4	0	0,00	0,0000	0
W	0,4740	100,0	0	0,00	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	2	0	2	0
Asemakaava	2	0	2	0

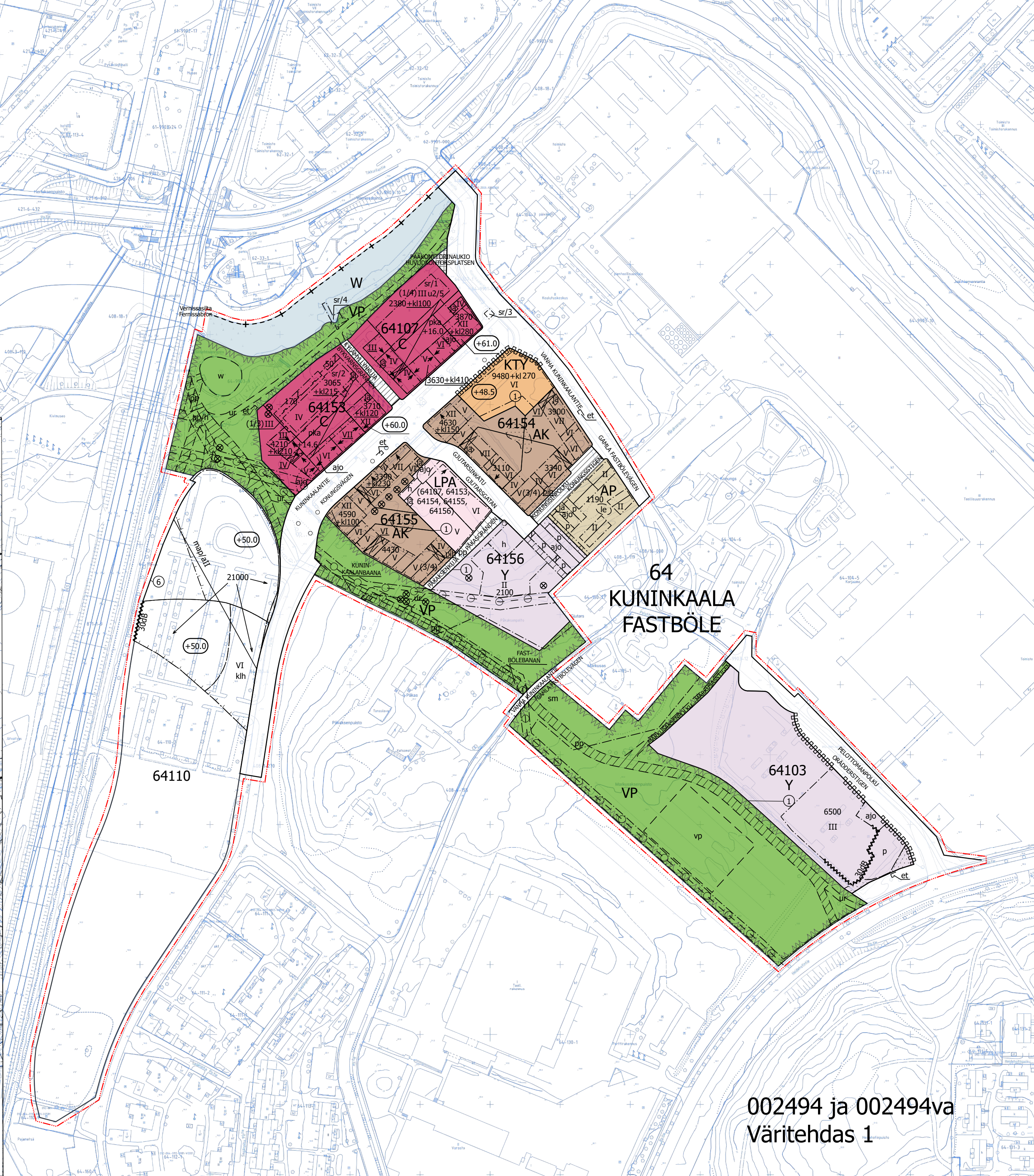
61
TIKKURILA
DICKURSBY



1:5000

64110

64
KUNINKAALA
FASTBÖLE



002494 ja 002494va
Väritehdas 1

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002494 002494va	Alueella on voimassa useita asemakaavoja. På området är i kraft flera detaljplaner.	Päiväys Datum 12.8.2025	Osittain voimassa on myös asemakaava nro 001888. Till dels är också i kraft detaljplan nr 001888.
Vantaan kaupunki Värитеhdas 1 Kaupunginosa 64, Kuninkaala Asemakaavamuutos Korttelit 64103, 64107, 64153- 64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueet. Tonttijako ja tonttijaon muutos Korttelit 64103 ja 64154-64156. Vaiheasemakaava Kortteli 64110 ja katualuetta. Vaihekaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa: nro 001888 hyväksytty kv 11.12.2006 1:1000		Vanda stad Färgfabrik 1 Stadsdel 64, Fastböle Ändring av detaljplanen Kvarteren 64103, 64107, 64153- 64156 samt gatu-, torg- och rekreationsområden. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteren 64103 och 64154-64156. Deldetaljplan Kvarteret 64110 och gatuområde. Den fastställda deldetaljplanen ändras: nr 001888 godkänd sfm 11.12.2006 1:1000	

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja ja ne tulee suunnitella osaksi Fastbölen arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja avoräystäät.

Rakennusten tulee värikylläisyydeltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin, enintään kolmen asunnon kokonaisuudessa. Pääväreinä ovat punaisen eri sävyt. Kattojen ja niihin liittyvien detaljointien tulee olla punaruskeita.



Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, innovatiivista ja viitata muodonannoitteen ja detaljoinnin lähiympäristön teolliseen historiaan.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kattomuodoiltaan vaihtelevaa kaavakartassa harjansuunnalla osoitetuissa rakennuksissa.

Rakentaminen tulee sovittaa hienovaraisesti katuihin ja maastoon loivaa rinnettä mukaillen.

Korttelialueelle saa sijoittaa asumisen lisäksi liike-, toimisto- ja työtiloja.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Pääosaan pihan puoleisista ensimmäisen kerroksen asunnoista tulee liittyä asutopiha tai terassi.

Kortteleissa pihalle johtavien kulkuaukkojen tulee olla vähintään kahden kerroksen korkuisia ja 4 metriä leveitä lukuunottamatta Päkaksenkujan puoleista kulkuaukkoa, joka saa olla yhden kerroksen korkuinen.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Byggnaderna ska vara moderna till sin arkitektur och de ska planeras som en del av Fastböles värdefulla kulturmiljö.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnaderna skall vara försedda med sadeltak och öppen takfot.

Byggnaderna ska till sina färger avvika från varandra genom små nyansskillnader, i helhet med högst tre bostäder. Huvudfärgen är olika nyanser av rött. Taken och detaljeringarna i anslutning till dem ska vara rödbruna.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering hänvisa till närmiljöns industriella historia.

Byggnadernas arkitektur ska till takformerna vara varierande i byggnader där takens riktning angetts på plankartan.

Byggandet ska anpassas varsamt till gatorna och terrängen längs den flacka slutningen.

Utöver boende får affärs-, kontors- och arbetslokaler placeras i kvartersområdet.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

I anslutning till huvuddelen av bostäderna på första våningen på gårdssidan ska det finnas en bostadsgård eller en terrass.

I kvarteren ska passager som leder till gården vara minst två våningar höga och 4 meter breda med undantag av passagen på Päkagrändens sida som får vara en våning hög.

2/15

Rakennukset tulee rakentaa naapurirakennuksiin kiinni.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Rakennusoikeus

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, jätehuoneet, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske toista toista porrashuonetta. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Rakennukset

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähiilistä betonia tai vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähiilisyyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattua tiiltä, joka on pääosin vähähiilistä, uudelleenkäytettyä tai kierrätyspohjaista tiiltä joko puhtaaksimuurattuna tai rapattuna, tai vähähiilistä harkkoa rapattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.

Julkisivun päämateriaalin tai pintakäsittelyn tulee erota viereisen rakennuksen ratkaisusta. Eroa tulee korostaa julkisivusuunnittelun keinoin, kuten aukotuksen, sisään- ja ulosvedoin, reliefin, eri tiililadonnoilla tai saumaustyypeillä.

Kortteleissa päävärinä on punainen, jonka sävyn tulee muuttua rakennuksittain ja rakennuksen kerrosluvun vaihtuessa. Päävärin lisäksi korttelissa voi käyttää tehosteväreinä murrettua sinistä sisäkaduilla sekä vaaleita murrettuja ja maanläheisiä sävyjä alueen ulkoreunoilla. Tehosteväriä voi käyttää joka korttelin sivulla yhdessä kerrosluvultaan yhtenäisessä, pienehkössä rakennuksen osassa, ei kuitenkaan kulmarakennuksissa. Tehosteväriä voi lisäksi käyttää rakennusosien, kuten ovien, ikkunapuitteiden ja parvekekalteiden ja -rakenteiden korostamiseen. Kattojen ja niihin liittyvän detaljoinnin tulee olla punaruskeita.

Korttelin 64155 12-kerroksisen rakennuksen rakennusmassaa ja julkisivua tulee viistota sisäänpäin 3-6 ylimmän kerroksen osalta kaavakartassa osoitetusta kohdasta.

Katujen ja aukioiden puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Parvekkeet tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan.

Aukioiden ja pääkatujen varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta pääosan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli vain pihan puolella. Puiston puolella korkeintaan korttelin rajaun ulottuvat, osin sisäänvedetyt parvekkeet ovat sallittuja.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sijoittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Kivijalkakerros

Kuninkaalan varteen tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Byggnaderna ska byggas fast i grannbyggnaderna.

I området iakttas räddning på egen hand.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förrådsutrymmen, soprum, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. En ytterligare trappa/ett ytterligare trapphus som betjänar räddning på egen hand får byggas på varje våning utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus. De i detaljplanen tillätna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Byggnader

Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnål betong, koldioxidsnål eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppssnål metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Fasaden ska bestå av platsbyggnad tegel, som till huvuddelen är koldioxidsnål, återanvänt eller återvinningsbaserat tegel antingen renmurat eller putsat, eller koldioxidsnål putsat murblock, trä, utsläppssnål metall eller glas.

Fasadens huvudmaterial eller ytbehandling ska skilja sig från den angränsande byggnadens lösning. Skillnaden ska framhävas genom fasadplaneringsmetoder, som öppningar, in- och utdragningar, reliefer, olika tegelförband eller fogningstyper.

Kvarterens huvudfärg är röd, vars nyans ska skifta mellan byggnaderna och byggnadernas våningstal. Utöver huvudfärgen kan kvarteret använda som accentfärger brutet blått på innergatorna samt ljusa brutna jordnära nyanser i områdets ytterkanter. Accentfärgen kan användas på varje kvarterssida i en mindre byggnadsdel med samma våningstal, dock inte i hörnbyggnader. Accentfärgen kan dessutom användas för att framhäva byggnadsdelar som dörrar, fönsterbågar och balkongräcken och -konstruktioner. Taken och detaljeringen i anslutning till dem ska vara rödbruna.

Byggnadsmassan och fasaden i 12-våningsbyggnaden i kvarteret 64155 ska sneddass av inåt i fråga om de 3–6 översta våningarna från den punkt som anges på plankartan.

Balkongerna mot gatorna och de öppna platserna ska vara indragna. Balkonger ska byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar.

Utmed de öppna platserna och huvudgatorna ska huvuddelen av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggtyta.

Balkongerna får sträckas ut över byggnadsytan endast på gårdssidan. Delvis indragna balkonger som når ut högst till kvarterets gräns är tillåtna mot parken.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Stenfotsvåning

Vid Konungsvägen ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas, vilken ska framhävas med arkitektoniska medel.

Kivijalkaliiketilaa sisältävän katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m. Muissa katutasokerroksissa kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,0 metriä. Loivasti nousevilla rinteillä ensimmäinen kerros sovitetaan kadun ja maaston korkoihin. Liikettilan parven saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan ovin ja suurin ja/tai avattavin ikkunoin.

Porrashuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun tai porttikäytävän ja pihan puoltia lukuunottamatta Päkaksenpeltoon rajautuvia rakennuksia.

Päkaksenkujan ja Konungsinspolun varteen tulee suunnitella omaoivia asuntoja, joilla on kadulle avautuva eduspiha tai terassi. Sisäänkäynnit asuintoihin järjestetään kadulta ja porrashuoneesta tai pihalta.

Päkaksenpuiston puoleisen ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla sisäänvedetyt terassit, joilta on pääsy puistoon.

Kuninkaalan tien risteyskiin tulee rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvedoilla varmistaa näkemät molempiin suuntiin.

Pihoille johtaviin avomiin kulkuväyliin näkyvälle paikalle ja porttikongeeihin tulee integroida taidetta.

Korttelin 64155 12-kerroksisen osan luoteiskulmaan tulee rakentaa kahvilatilat ja sen toimintaan soveltuva ilmastointi-, vesi- tai ravintola viemäritratkaisu.

Kadunpuoleisten sisäänkäyntien ovien ja niihin liittyvien ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla kuultomaalattua, öljytyä tai lakattua puuta.

Ylin kerros

Ylintä kerrosta tulee korostaa harjakattoisissa rakennuksissa hyödyntämällä harjan muotoa ylimmän kerroksen asuntosuunnittelussa.

Ullakolle saa rakentaa ainoastaan alapuolisiin asuintoihin avoimesti liittyviä tiloja.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista, tunnelmallista ja soveltuva mittakaavaltaan Fastbolen ympäristöön.

Rakennuksen tulee rakentua moderniksi ja samalla herkäksi osaksi Fastbolen arvokasta kulttuuriympäristöä.

Rakennuksen värityksen tulee soveltuva Fastbolen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Maantasokerroksen tulee osin antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksissa tulee olla harja- tai lapekatto ja avoräystäät.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa katon yläpuolelle. Tilat tulee sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Osa rakennuksen tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa uusiutuvalla energialla.

Korttelissa 64104 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen vaaratilanteen satuttaessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

Y-tontti korttelissa 64156

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Parvekkeita, terasseja, viherhuoneita, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto suositellaan sijoitettavaksi osaksi rakennusta. Itsenäiset varastot on katettava kasvikatolla ja ne saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Väningshöjden hos det gatuplan som har affärslokaler i stenfoten ska vara minst 6 m. De övriga gatuplanen ska ha en väningshöjd på minst 4,0 meter. På långsamt stigande sluttningar anpassas den första våningen till gatans och terrängens nivåer. Ett loft för affärslokaler får byggas utöver byggrätten.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än den intilliggande gatunivån.

Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan med dörrar och stora fönster och/eller fönster som går att öppna.

Trapphusen ska ha entréer från gatan eller portgången och gårdssidan, med undantag för de byggnader som gränsar till Päkasåker.

Vid Päkasgränden och Konungsstigen ska bostäder med egna entréer planeras, vilka har en entrégård eller en terrass som öppnar upp mot gatan. Ingångarna till bostäderna ordnas från gatan och trapphuset eller gården.

Bostäderna på första våningen mot Päkasparken ska ha indragna terrasser med entré till gården.

I Konungsvägens korsningar ska man genom indragningar på byggnadens första våning säkerställa sikt i båda riktningarna.

Konst ska integreras på en synlig plats vid öppna färdvägar som leder till gårdarna och i portgångar.

I kvarteret 64155 ska restaurang- eller kafélokaler byggas i det nordvästra hörnet av den del som har 12 våningar och en ventilations-, vatten- och avloppsönsning som lämpar sig för deras verksamhet.

Entrédörrar mot gatan och fönsterkarmar och fönsterbågar i anslutning till dem ska bestå av laserat, oljat eller lackat trä.

Översta våningen

Den översta våningen ska framhåvas i byggnader med sadeltak genom att utnyttja takens form i planeringen av den översta våningens bostäder.

På vinden får man endast bygga utrymmen som öppet ansluter till bostäder under vinden.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Byggnadens arkitektur ska vara hållbar, högklassig och stämningsfull och ska till sin skala passa in i miljön i Fastbøle.

Byggnaden ska utformas som en modern och samtidigt finstämd del av den värdefulla kulturmiljön i Fastbøle.

Byggnadens färgsättning ska passa in i den värdefulla kulturmiljön i Fastbøle.

Markplanet ska delvis ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska vara försedda med sadel- eller pulpettak och öppen takfot.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför taket. Utrymmena ska anpassas till byggnadens arkitektur.

En del av den energi som byggnaden behöver ska produceras som förnybar energi.

Om en farlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 64104 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av.

Y-tomt i kvarteret 64156

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Balkonger, terrasser, grönytor, trappor och utskjutande partier får byggas utan att byggrätten och byggnadsytan utgör något hinder.

Det rekommenderas att cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftssredskap samt kökets förvaringsutrymme för lädor och rullcontainer placeras så att de utgör en del i byggnaden. Fristående förråd ska förses med växttak och får byggas utanför byggnadsytan.

C

Y-kortteli 64103

Rakennusten on oltava julkisivultaan pääosin puuta. Rakennusrungossa käytettävien materiaalien tulee olla pääosin vähähillisiä.

Korttelin 64104 tehtaan sisäiset - ja tehdasalueen järjestelyt sekä Heidehofintien uusi liittymä tehdasalueelle tulee olla tehty ennen korttelissa 64103 sijaitsevan Y-tontin rakennuksen käyttöönottoa toimintojen yhteensovittamiseksi.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Pääosaan pihan puoleisista ensimmäisen kerroksen tiloista tulee liittyä piha tai terassi.

Kortteleiden 64107 ja 64153 suojeltavan rakennuksen peruskorjaus on toteutettava ja rakennus on otettava käyttöön ennen terrassitalon käyttöönottoa.

Rakennusoikeus

Asumista palvelevat yhteistilat, varastotilat, tekniset tilat, jätehuoneet, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerroksalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asunrakennusten porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimisissa pelastautumista palvelevan toisen portaan/porrashuoneen saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrashuonetta. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Uudisrakennukset

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, innovatiivista ja viitata muodonannoltaan ja detaljoinniltaan lähiympäristön teolliseen historiaan.

Uudisrakennusten massoitelu tulee porrastaa tasaisesti yhden kerroksen välein III-VI/VII -osuuksilla. Porrastuskohdat kartassa ovat ohjeellisia.

Uudisrakennuksiin ei saa rakentaa ullakkoja.

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähillistä betonia tai vähähillistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähillisyys tulee todentaa BY-vähähillisyyslaskuilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattua vähähillistä tai kierrätyspohjaista tiiltä puhtaaksimuurattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.

Kortteleissa päävärinä on punainen. Päävärin lisäksi korttelissa voi käyttää tehosteväreinä murrettua sinistä sisäkauduilla sekä vaaleita murrettuja maanläheisiä sävyjä alueen ulkoreunoilla. Tehosteväriä voi lisäksi käyttää rakennusosien, kuten ovien, ikkunapultteiden ja parvekkeiden ja -rakenteiden korostamiseen. Kattojen ja niihin liittyvän detaljoinnin tulee olla punaruskeita.

Kadun ja aukoiden puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli vain pihan puolella. Kadun puolella korkeintaan korttelin rajaan ulottuvat erkerit ja osin sisäänvedetyt parvekkeet ovat sallittuja.

Parvekkeet tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja aukotukseltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa.

Terassitalon kattopinnat tulee hyödyntää terasseina ja kasvikattoina. Terrassiasuntoon tulee liittyä ulko-oleskelutila, jossa esteettömyys ja melun ohjearvot täyttyvät.

Korttelin 64107 12-kerroksisen rakennuksen julkisivua tulee viistota sisäänpäin 3-6 ylimmän kerroksen osalta kaavakartassa osoitetusta kohdasta.

Y-kvarteret 64103

Byggnaderna ska till sina fasader huvudsakligen bestå av trä. Materialet som används i byggnadsstommen ska huvudsakligen vara koldioxidsnåla.

Arrangemangen inuti fabriken och i fabriksområdet i kvarteret 64104 samt Heidehofsvägens nya anslutning till fabriksområdet ska vara färdiga innan byggnaden på Y-tomten i kvarteret 64104 tas i bruk för samordning av funktionerna.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I anslutning till huvuddelen av utrymmena på första våningen på gårdssidan ska det finnas en gård eller en terrass.

Renoveringen av den skyddade byggnaden i kvarteren 64107 och 64153 ska vara utförd och byggnaden ska tas i bruk innan terrasshuset tas i bruk.

Byggrätt

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, förrådsutrymmen, tekniska utrymmen, soprum, parkeringsanläggningar, körramper, balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Bostadshusens trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

En ytterligare trappa/ett ytterligare trapphus som betjänar räddning på egen hand får byggas på varje våning utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Nybyggnader

Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering relatera till närmiljöns industriella historia.

Nybyggnadernas dimensionering ska trappas av jämnt med en vånings mellanrum i fråga om partierna III-VI/VII. Avtrappningspunkterna på kartan är riktgivande.

Vindrar får inte byggas i nybyggnaderna.

Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnåla betong eller koldioxidsnåla eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppsnåla metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Fasaden ska bestå av renmurat koldioxidsnåla eller återvinningsbaserat tegel som murats på platsen, trä, utsläppsnåla metall eller glas.

Kvarterens huvudfärg är röd. Utöver huvudfärgen kan man som accentfärger använda brutet blått på innergatorna samt ljusa brutna jordnära nyanser i områdets ytterkanter. Accentfärgen kan dessutom användas för att framhäva byggnadsdelar som dörrar, fönsterbågar och balkongräcken och -konstruktioner. Taken och detaljeringen i anslutning till dem ska vara rödbruna.

Balkongerna mot gatan och de öppna platserna ska vara indragna. Balkongerna får sträckas ut över byggnadsytan endast på gårdssidan. Burspråk som når ut högst till kvarterets gräns och delvis indragna balkonger är tillåtna mot gatan.

Balkongerna ska byggas så att de till sin arkitektur, sina material och öppningar bildar en enhetlig helhet med den varma fasaden.

Terasshusets taktytor ska utnyttjas för terrasser och växttak. I anslutning till terrassbostaden ska det finnas ett utrymme för utevistelse, där tillgängligheten och riktvärdena för buller uppfylls.

Fasaden på 12-våningsbyggnaden i kvarteret 64107 ska sneddass av inåt i fråga om de 3-6 översta våningarna från den punkt som anges på plankartan.

5/15

Pihalle tulee johtaa vähintään kahden kerroksen korkuinen ja 4 metriä leveä, esteetön kulkuaukko.

Rakennukset tulee rakentaa naapurirakennuksiin kiinni.

Korttelin 64107 kansipihalle tulee johtaa portaat sen itäisestä päästä.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovitaa luontevaksi osaksi rakennusten massoitteita ja materiaaleja.

Uudisrakennusten katutasokerros

Kuninkaalan tien varteen tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen katutasokerros.

Kivijalkaliiketilaa sisältävän katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m. Muissa katutasokerroksissa kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä. Loivasti nousevilla rinteillä ensimmäinen kerros sovitetaan kadun ja maaston korkoihin. Liiketilaa parven saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan ovien ja suurin ja/tai avattavien ikkunoin.

Kuninkaalan tien risteyskiin tulee rakennuksen ensimmäisen kerroksen sisäänvedoilla varmistaa näkemät molempiin suuntiin.

Porrasuoneisiin on oltava sisäänkäynnit kadun ja pihan puolelta.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Väritehtaanrannan puoleisen ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla terassit, joilta on pääsy pihalle.

Pihoille johtaviin avoimiin kulkuväyliin näkyvälle paikalle ja portikongeihin tulee integroida taidetta.

Kadun puoleisten sisäänkäyntien ovien ja niihin liittyvien ikkunoiden karmien ja puitteiden tulee olla kuultomaalattua, öljytyä tai lakattua puuta.

Korttelien ravintolatiloihin tulee rakentaa toimintaan soveltuvat ilmastointi-, vesi- ja viemäritkaisu. Ravintolatilaa tulee suunnitella suojeltavan vanhan pääkonttorirakennuksen ensimmäisen kerroksen itäpäättyyn, itäisen korttelin 64107 uudisrakennusosassa sen III-kerroksen osan ensimmäiseen kerrokseen ja läntisen korttelin 64153 suojeltavan laboratoriorakennuksen rannan puoleiseen osakerrokseen ja/tai suunniteltuun laajennusosaan.

C-korttelien väliseen katuun tulee liittää tonteille jatkuvat huoltoajon kääntöpaikan osat.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- ja liiketiloja, ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia tuotantotiloja-, kahvila- ja ravintolatiloja, kokoontumis-, majoitus-, opetus-, koulutus-, näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Rakennuksen tulee olla helposti muunneltavissa erilaisiin tila- ja käyttötarpeisiin.

Tonttia ei saa käyttää avovarastointiin.

Rakennusoikeus

Kiinteistön väestönsuojat, jätahuoltotilat, tekniset tilat, pysäköintitilat ja huoltotilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Rakennus

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, innovatiivista ja viitata muodonannoitaa ja detailloinnillaan lähiympäristön teolliseen historiaan.

Till gården ska det leda en tillgänglig passage som är minst två våningar hög och 4 meter bred.

Byggnaderna ska byggas fast i grannbyggnaderna.

Trappor ska leda till gårdsdäcket i kvarter 64107 från dess östra ända.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas dimensionering och material.

Nybyggnadernas gatuplan

Vid Konungsvägen ska ett öppet och funktionellt gatuplan bildas.

Våningshöjden hos det gatuplan som har affärslokaler i stenfoten ska vara minst 6 m. De övriga gatuplanen ska ha en våningshöjd på minst 4,0 meter. På långsamt stigande sluttningar anpassas den första våningen till gatans och terrängens nivåer. Ett loft för affärslokaler får byggas utöver byggrätten.

Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan med dörrar och stora fönster och/eller fönster som går att öppna.

I Konungsvägens korsningar ska man genom indragningar på byggnadens första våning säkerställa sikten i båda riktningarna.

Trapphus ska ha entréer från gatan och från gården.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller så att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Bostäderna på första våningen mot Färgfabriksstranden ska ha terrasser med en utgång till gården.

Konst ska integreras på en synlig plats vid öppna färdvägar som leder till gårdarna och i portgångar.

Entrédörrar mot gatan och fönsterkarmar och fönsterbågar i anslutning till dem ska bestå av laserat, oljat eller lackat trä.

I kvarterens restaurang ska byggas ventilations-, vatten- och avloppslösningar som lämpar sig för verksamheten. Restauranglokaler ska planeras i den östra änden av den första våningen i den skyddade gamla huvudkontorsbyggnaden. I det östra kvarteret, 64107, ska lokalerna finnas på första våningen i den nybyggda delen med tre våningar. I det västra kvarteret, 64153, ska de placeras i den skyddade laboratoriebyggnadens delvåning mot stranden och/eller i den planerade utbyggnadsdelen.

Till gatan mellan C-kvarteren ska man ansluta delar för en vändplats för servicekörning, vilka sträcker sig till tomtarna.

Kvarteretsområde för verksamhetsbyggnader.

I byggnaden får det placeras kontors- och affärslokaler, produktionslokaler som inte stör miljön, café- och restauranglokaler, mötes-, inkvarterings-, undervisnings-, utbildnings-, utställningslokaler och lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.

Byggnaden ska enkelt kunna anpassas efter olika utrymmes- och användningsbehov.

Tomten får inte användas för öppen lagring.

Byggrätt

Fastighetens skyddsrum, soprum, tekniska utrymmen, parkeringsutrymmen och serviceutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Inga bil- eller cykelplatser eller skyddsrum behövs byggas för de utrymmen som får byggas utöver byggrätten.

Byggnaden

Arkitekturen ska vara hållbar, innovativ och till sin gestaltning och detaljering relatera till närmiljöns industriella historia.

6/15

Rakennusten runkomateriaalin tulee pääosin olla vähähiilistä betonia tai vähähiilistä tai kierrätyspohjaista tiiltä tai harkkoa, puuta tai vähäpäästöistä metallia. Vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattua tiiltä, joka on pääosin vähähiilistä, uudelleenkäytettyä tai kierrätyspohjaista tiiltä joko puhtaaksimuurattuna tai rapattuna, tai vähähiilistä harkkoa rapattuna, puuta, vähäpäästöistä metallia tai lasia.

Osan pohjakerroksen tiloista tulee avautua katualueille ja niihin tulee sijoittaa liiketiloja tai tonttia palvelevia yhteistiloja.

Jätehuoneet, tekniset laitteet ja poistumistieportaat tulee sijoittaa rakennusten sisään.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Katutasokerros

Rakennuksen sisäänkäynnistä tulee suunnitella näytävä.

Katutasokerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 6 m puolikkaan rungon osalta.

Katutason liiketilojen tulee avautua kadun suuntaan pääosin ovin tai suurin ja/tai avattavin ikkunoin.

Byggnadernas stommaterial ska huvudsakligen bestå av koldioxidsnål betong eller koldioxidsnålt eller återvinningsbaserat tegel eller murblock, trä eller utsläppssnål metall. Koldioxidsnålheten ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Fasaden ska bestå av platsbyggt tegel, som till huvuddelen är koldioxidsnål, återanvänt eller återvinningsbaserat tegel antingen renmurat eller putsat, eller koldioxidsnål putsat murblock, trä, metall eller glas.

En del av bottenvåningens utrymmen ska öppna upp mot gatuumrådena och i dem ska affärslokaler eller gemensamma utrymmen som betjänar tomtens placeras.

Soprum, tekniska anordningar och utrymningsvägarnas trappor ska placeras inuti byggnaderna.

Balkongerna ska vara indragna.

Gatuplanet

Byggnadens entré ska planeras så att den är praktfull.

Gatuplanet ska ha en våningshöjd på minst 6 m för halva stömmens del.

Affärslokaler i gatuplanet ska öppna upp mot gatan huvudsakligen med dörrar eller stora fönster och/eller fönster som går att öppna.

Park.

Kvartersområde för bilplatser

I parkeringsanläggningen ska placeras parkeringsplatserna för kvarteren 64107, 64153, 64154, 64155 och 64156.

Parkeringsanläggningen på LPA-tomten ska byggas på en gång eller i etapper så att det i anläggningen hela tiden finns ett tillräckligt antal parkeringsplatser tillgängliga senast 2 år efter det att varje byggnad som använder parkeringsanläggningen har färdigställts. Eventuella nödvändiga temporära parkeringsplatser ska anvisas separat.

Om parkeringsanläggningen byggs med växelvis parkering får 20 % dras av från det normala totala antalet icke namngivna platser som anvisas för parkeringsanläggningen och som inte dragits av.

Parkeringsanläggningen och dess fasader ska till sin arkitektur och sina material vara högklassig och innovativ.

Parkeringsanläggningens fasader ska förhindra olägenheter från ljus och andra olägenheter för bostadshusen och kvartersgården.

Av parkeringsanläggningens takyta ska minst 50 % täckas med växttak eller så ska solpaneler, idrottsplaner som är gemensamma för området eller odlingslådor placeras på takytan.

Parkeringsanläggningens stenfotsvåning ska med visuella medel göras intresseväckande mot gatan.

I parkeringsanläggningen ska ett för kvarteret gemensamt sop-/återvinningsrum och ett 5x5 m stort utrymme för en fastighetstransformator reserveras i anslutning till infarten och gaturummet. I parkeringsanläggningen ska dessutom en regional energicentral med storleken 10 x 17 m placeras. De ovannämnda utrymmenas dimensioner preciseras i bygglovsfasen.

I parkeringsanläggningen får utrymmen som aknyter till kvarter 64155s bostäder placeras som förrådsutrymmen, tekniska utrymmen, serviceutrymmen, soprum, bastuutrymmen, skyddsrum och utrymmen för de boende placeras. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddningspunkter för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 25 % av platserna byggas som omedelbart tillgängliga laddningspunkter för elbilar.



Puisto.

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa kortteleiden 64107, 64153, 64154, 64155 ja 64156 pysäköintipaikat.

Pysäköintilaitos LPA-tontilla tulee toteuttaa kerralla tai vaiheittain siten, että laitoksessa on koko ajan käytettävissä riittävä määrä pysäköintipaikkoja viimeistään 2 vuoden kuluttua kunkin pysäköintilaitosta käyttävän rakennuksen valmistuttua. Mahdolliset tarvittavat väliaikaiset pysäköintipaikat tulee osoittaa erikseen.

Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vuorottaiskäyttöisenä, saa pysäköinnin norminmukaisesta pysäköintilaitokseen osoitettavien nimeämättömien paikkojen vähentämättömästä kokonaismäärästä tehdä 20 % vähennyksen.

Pysäköintilaitoksen ja sen julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkainen ja innovatiivinen.

Pysäköintilaitoksen julkisivujen tulee estää valo- ja muut haitat asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintilaitoksen kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee kattaa kasvikatolla tai sille tulee sijoittaa aurinkopaneeleita, alueen yhteisiä urheilukenttiä tai viljelylaitkoita.

Pysäköintilaitoksen kivijalkakerroksesta tulee muodostaa visuaalisin keinoin mielenkiintoinen kadun suuntaan.

Pysäköintilaitokseen tulee varata korttelin yhteinen jäte-/kierrätystila ja 5x5 m kiinteistömuuntamotila sisäänajon ja katutilan yhteydestä. Pysäköintilaitokseen tulee lisäksi sijoittaa alueellinen energiakeskus 10 x 17 m. Mainittujen tilojen mitat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa korttelin 64155 asuntoihin liittyviä varasto-, teknisiä -, huolto-, jäte-, sauna-, väestönsuoja- ja asukastiloja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 25 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

	Vesialue.	Vattenområde.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
64	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KUNIN	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
64107	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PELOTTOM	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1190	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
3630+kl410	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie, där den första siffran anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och den andra siffran antalet kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.
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.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnadens vattentak.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
(V3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
+16.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
IV	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
	Merkintä on sitova mutta paikka ja koko ohjeellinen.	Markeringen är bindande men platsen och storleken riktgivande.

	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukko on sitova, tarkka paikka ohjeellinen.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. Markeringen för genomfartsöppningen är bindande men dess exakta plats riktgivande.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linje som anger takåsens riktning.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall planteras.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Alueen osa, jolle tulee toteuttaa maantasoon- sisääkäynteihin liittyviä vehreitä etupihaja.	Del av område där grönskande entrégårdar ska byggas i anslutning till markplansbostädernas entréer.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/tori.	Öppen plats/torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa	För allmän gångtrafik reserverad del av område
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	Riktgivande, för gång- och cykeltrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
(64107,64153)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 30 dB.

9/15



/1

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltava rakennus.

Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.

Sr/1, suojeltu rakennus (vanha pääkonttori)

Rakennus on harvinainen, edustava, alkuperäinen ja historiallisesti todistusvoimainen.

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen. Mikäli korjauskelvottomia osia joudutaan uusimaan, tulee niiden olla ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisia.

Rakennuksen itäpääty, pääsisäänkäynti, kattokaltevuus, ikkunoiden horisontaalijako ja länsipäädyn piippu tulee säilyttää.

Rakennuksen alkuperäistä vastaava väritys ja materiaalivalikoima tulee säilyttää ja/tai korjattaessa toisintaa.

Rannan puoleiseen julkisivuun saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa parvekejulkisivun, joka soveltuu pääkonttorirakennuksen arkkitehtuuriin.

Sisäpihanpuoleiselle julkisivulle saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään viisi lasitettua terassia/ parvekettä kerrosta kohden. Ensimmäisen kerroksen asunnot tai muut tilat saa avata näille terassipihoille.

Ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuunnassa rannan puolella sekä sisäpihan parvekkeiden ja terassien ovissa.

Ullakolle saa rakentaa kattoterasseja sisennettyinä siten, etteivät ne visuaalisestikaan katkaise räystäslinjaa. Kattolyhdyt ovat sallittuja.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden korjaustöiden aikainen varastointisuunnitelma.

Muita suojeltuun rakennukseen liittyviä määräyksiä

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rannanpuoleisen osakerroksen länsipäähän tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja/tai yhteistiloja. Tilojen tulee olla rannan suuntaan avoimia ja toiminnallisia tarkoittaen vähintään olemassa olevia ikkunoita ja ovia vastaavia aukotuksia sekä toiminnallisia tiloja, esimerkiksi liiketiloja, saunaosastoa, yhteistiloja, pesuloita, ja/tai pyörävarastoja.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen itäpäätyyn tulee sijoittaa vähintään 100 k-m²:n ravintolatila. Ravintolan varastoja, keittiön ja muuta aputilaa saa sijoittaa kellaritasen osakerrokseen. Tiloihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Ravintolalle saa rakentaa terassin rakennuksen itäpäätyyn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennukseen tulee järjestää esteettömät sisäänkäynnit sekä pysäköinti- että pihakerroksesta.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa lapekaton yläpuolelle. Tilat tulee suunnitella kokonaisuutena ja integroida arkkitehtuuriin.

Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.

En fast fornlämning som är skyddad genom lagen om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt röra området. För planer som gäller eller anknyter till området ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Byggnad som ska skyddas

Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Sr/1, skyddad byggnad (gamla huvudkontoret)

Byggnaden är ovanlig, representativ, ursprunglig och bär historiskt vittnesbörd.

Skyddad byggnad som inte får rivas. Reparations- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden. Om man tvingas förnya delar som inte går att reparera, ska de nya delarna likna de ursprungliga till utseendet.

Byggnadens östra gavel, huvudentrén, taklutningen, fönstrens horisontella indelning och skorstenen i västra gaveln ska bevaras.

Byggnadens färg och materialurval som motsvarar byggnadens ursprungliga färg och material ska bevaras och/eller återges vid renovering.

På fasaden mot stranden får det utanför byggnadsytan byggas en balkongfasad som passar in i huvudkontorsbyggnadens arkitektur.

På fasaden mot innergården får det utanför byggnadsytan byggas högst fem inglasade terrasser/balkonger per våning. Bostäder eller andra utrymmen på första våningen får öppnas upp mot dessa terrassgårdar.

Fönsterstorleken får förstoras i höjdriktningen mot stranden samt i innergårdens balkong- och terrassdörrar.

På vinden får indragna takterrasser byggas så att de inte ens visuellt bryter takfotslinjen. Takkupor är tillåtna.

I samband med ansökan om bygglov ska det lämnas in en redogörelse för de delar av byggnaden som ska sättas i skick och repareras samt en plan för hur de förvaras under reparationsarbetena.

Andra bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden

På vinden får utrymmen i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

I västra ändan av delvåningen mot stranden ska utrymmen och/eller gemensamma utrymmen placeras i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet. Utrymmena ska vara öppna och funktionella i strandriktningen, dvs. åtminstone öppningar som motsvarar befintliga fönster och dörrar samt funktionella utrymmen, t.ex. affärslokaler, en bastuavdelning, gemensamma utrymmen, tvättstugor och/eller cykelförråd.

I östra gaveln på byggnadens första våning ska en minst 100 m²-vy stor restauranglokal placeras. Förråd, kök och andra biutrymmen för restaurangen får placeras i källarplanets delvåning. Ventilations-, vatten- och avloppssystem som lämpar sig för restaurangverksamhet ska byggas i utrymmena. För restaurangen får en terrass byggas i byggnadens östra gavel utanför byggnadsytan.

Tillgängliga entréer ska ordnas till byggnaden både från parkerings- och gårdsvåningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför snedtaget. Utrymmena ska planeras som en helhet och integreras i arkitekturen.

Sr/2, Suojeltu rakennus (tutkimuskeskus)

Rakennus on harvinainen, tyypillinen, edustava, alkuperäinen ja historiallisesti todistusvoimainen.

Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen. Mikäli korjauskelvottomia osia joudutaan uusimaan, tulee niiden olla ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisia.

Suojellun rakennuksen julkisivuissa tulee säilyttää porrashuoneen ikkunat, ovet ja parvekkeet, julkisivujen ikkunoiden leveys, vahvoina julkisivuaiheina hahmottuvat tiiliset ilmastointihormit sekä osa ikkunoiden yläpuolisista aurinkosuojista siten, että ne hahmottuvat kokonaisuuksina.

Suojellussa rakennuksessa saa uusia julkisivun seinäelementit ja katon sekä muut ikkunat paitsi porrashuoneen ikkunat.

Rakennuksen katoille saa rakentaa yhden, vähintään 2,5 metriä julkisivupinnasta sisäänvedetyn, korkeintaan 740 k-m² lisäkerroksen, jonka julkisivumateriaalin tulee olla alumiinia tai muuta rakennuksen värivalikoimaan soveltuva metallia.

Rannan puolelle saa maantason osakerroksen eteen rakentaa yhden kerroksen korkuisen, kaksiosaisen, korkeintaan 170 k-m² ja 50 k-m², laajennuksen, joka sopeutuu rakennuksen arkkitehtuuriin.

Itäpäätyyn saa avata yhteyden, jonka kautta huoletaan rannan maantasokerroksen liiketilat.

Julkisivukorjauksissa tulee säilyttää ja/tai korjattaessa toisintaa julkisivujen rytmitys sekä väri- ja materiaali- valikoima.

Pitkille julkisivuille saa rakennusalan ulkopuolelle sijoittaa neljä ja lyhyille kaksi uutta parvekettä kerrosta kohden ottaen huomioon rakennuksen julkisivujäsentelyn rytmityksen. Lisäksi sisäpihan puolelle sallitaan kolme ranskalaista parvekettä. Parvekkeiden tulee olla huomaamattomasti kannatettuja, esim. ripustettuja.

Rakennuksen ikkunakokoa saa suurentaa korkeussuuntaan.

Sisätilojen huonejaossa tulee säilyttää pihapuolen porrashuone, kierreporras ja keskikäytävä. Alkuperäiset portaat käsijohteineen tulee säilyttää. Turvallisuuskäsitteiden tulee täyttyä nykymääräysten mukaisesti.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa selvitys rakennuksen kunnostettavista ja korjattavista osista sekä niiden korjaustöiden aikainen varastointisuunnitelma.

Muita suojeltuun rakennukseen liittyviä määräyksiä:

Rannanpuolen maantason osakerrokseen ja sen edessä sijaitsevaan laajennusosaan tulee sijoittaa yhteensä vähintään 215 k-m² liike-, kahvila- ja/tai ravintolatilaa. Tiloihin tulee rakentaa ravintolatoiminnalle soveltuvat ilmanvaihto-, vesi- ja viemärijärjestelmät.

Rannanpuoleisen maantasokerroksen tulee pääosin olla avoin ja toiminnallinen tarkoittaen laajennusosan ja/tai olemassa olevan rannan puoleisen maantason osakerroksen toiminnaltaan ja julkisivultaan avointa liike-, kahvila- ja/tai ravintolatoimintaa.

Rannanpuoleisen maantasokerroksen liiketilat tulee huoltaa itäpäädyn sisäyhteyden kautta.

Rakennukseen tulee järjestää esteettömät sisäänkäynnit sekä pysäköintitasoita että pihakerroksesta.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa laajennuksen katon yläpuolelle. Tilat tulee suunnitella kokonaisuutena ja integroida arkkitehtuuriin.

Sr/2, Skyddad byggnad (forskningscentralen)

Byggnaden är ovanlig, typisk, representativ, ursprunglig och bär historiskt vittnesbörd.

Skyddad byggnad som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden. Om man tvingas förnya delar som inte går att reparera, ska de nya delarna likna de ursprungliga till utseendet.

I den skyddade byggnadens fasader ska man bevara trapphusets fönster, dörrar och balkonger, bredden hos fasadens fönster, ventilationskanaler i tegel, vilka gestaltar sig som starka fasadelement, samt en del av solskydden ovanför fönstren, så att de gestaltar sig som helheter.

Fasadens väggelement och taket samt andra fönster än trapphusets fönster får förnyas i den skyddade byggnaden.

På byggnadens tak får en tilläggs våning byggas på högst 740 m²-vy, vilken är minst 2,5 meter indragen från fasadytan och vars fasadmaterial ska bestå av aluminium eller någon annan metall som passar in i byggnadens färgurval.

Mot stranden får det framför delvåningen på markplanet byggas en utbyggnad som är en våning hög och har två delar på högst 170 m²-vy och 50 m²-vy, vilken passar in i byggnadens arkitektur.

I östra gaveln får det öppnas en förbindelse genom vilken man underhåller affärslokalerna i markplanet mot stranden.

Vid fasadrenovering ska fasadrytmen samt färg- och materialurvalet bevaras och/eller återges.

På långa fasader får det utanför byggnadsytan placeras fyra och på korta fasader två nya balkonger per våning med beaktande av fasadartikulerings rytmen. Dessutom tillåts tre franska balkonger mot innergården. Balkongerna ska vara omärkbart stöttade, t.ex. upphängda.

Byggnadens fönsterstorlek får förstoras i höjdriktningen.

I rumsindelningen inomhus ska gårdssidans trapphus, spiraltrappan och mittgången bevaras. De ursprungliga trapporna med ledstänger ska bevaras. Säkerhetsaspekterna ska uppfyllas i enlighet med gällande bestämmelser.

I samband med ansökan om bygglov ska det lämnas in en redogörelse för de delar av byggnaden som ska sättas i skick och repareras samt en plan för hur de förvaras under reparationsarbetena.

Andra bestämmelser som gäller den skyddade byggnaden:

På delvåningen i markplanet mot stranden och i utbyggnadsdelen framför den ska det placeras totalt minst 215 m²-vy affärs-, café- och/eller restauranglokaler. Ventilations-, vatten- och avloppssystem som lämpar sig för restaurangverksamhet ska byggas i lokalerna.

Markplansvåningen mot stranden ska huvudsakligen vara öppen och funktionell, dvs. affärs-, café- och/eller restaurangverksamhet som är öppen till sin verksamhet och fasad i utbyggnadsdelen och/eller den befintliga delvåningen i markplanet mot stranden.

Affärslokalerna på markplanet mot stranden ska underhållas genom den interna förbindelsen i den östra gaveln.

Tillgängliga entréer ska ordnas till byggnaden både från parkeringsplanet och gårdsvåningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanför utbyggnadens tak. Utrymmena ska planeras som en helhet och integreras i arkitekturen.

Sr/3, suojeltu rakennus (muuntamo)

Tiilimuuntamo on historiallisesti ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennelma, jota ei saa purkaa.

Muuntamoon liittyvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennelman historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Muuntamon korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Sr/4, suojeltu rakennus (pato)

Pato ja siihen liittyvät alkuperäiset rantarakenteet ovat historiallisesti ja kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeitä rakennelmia, joita ei saa purkaa.

Patoon liittyvien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennelmien historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Padon korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

Koko kaava-alueella koskevat määräykset:

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Koko korttelia palvelevan jätehuoltotilan sisältävä asuinrakennus tulee lähtökohtaisesti rakentaa ensimmäisenä. Muussa tapauksessa jätehuoltotilat tulee toteuttaa väliaikaisena samassa korttelissa ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Korttelin lopullisen jätehuollon tilan tulee sijaista rakennuksessa. Jätteenkäsittely on sitova, tarkka paikka ja koko ohjeellinen.

Kestävyyks

Rakentamisen tulee olla elinkaarestä kestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä.

Uudisrakennusten rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava. Uudisrakennusten energiantarve tulee ainakin osin tuottaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella laadukkaaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Katolle sijoitettua teknistä laitteita on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Mahdolliset energiakäivät tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Uudisrakennusten tilaajan ja piha-alueiden ratkaisujen tulee mahdollistaa muunneltavuus ja monikäyttöisyys.

Uudisrakennuksilla tulee olla viistosateelta suojaava rakenne ja detaljointi erityisesti kaakkois-etelä-lounaisjulkisivuilla.

Uudisrakennusten jäädytystarve tulee minimoida rakenteellisilla ratkaisuilla ja kasvillisuudella.

Passiivisia aurinkosuojaimia tulee suosia uudisrakennuksissa ja niiden tulee olla luonteva osa rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Puun ja puupohjaisten materiaalien käyttöä uudisrakentamisen eri osissa tulee mahdollisuuksien mukaan suosia.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys purkumateriaalin uudelleenkäytöstä rakennusosina tai kierrätyksestä materiaalina.

Poistettavan maan tilalle tulee ensisijaisesti hyödyntää uudelleenkäytettyjä maamassoja.

Kerrostalokortteleiden yhteistilat

Asukkaiden yhteisiä kerho-, harraste-, sauna-, ja kierrätystiloja tulee rakentaa vähintään 1,5 %:a rakennusoikeudesta. Tilat saa toteuttaa korttelin yhteisinä.

Kortteliin on rakennettava kaksi korttelin yhteiskäyttöistä jäte-/ kierrätyshuonetta. Tilat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen tai huoltosisäänajojen/porttikongien yhteyteen.

Sr/ 3, skyddad byggnad (transformatorstationen)

Tegeltransformatorn är en historiskt sett och med avseende på bevarandet av stadsbilden viktig konstruktion som inte får rivas.

Reparations- och ändringsarbeten i anslutning till transformatorstationen ska vara sådana att konstruktionens historiskt värdefulla och för stadsbilden viktiga karaktär bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i transformatorstationen ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Sr/ 4, skyddad byggnad (dammen)

Dammen och ursprungliga strandkonstruktioner i anslutning till den är historiskt sett och med avseende på bevarandet av stadsbilden viktiga konstruktioner som inte får rivas.

Reparations- och ändringsarbeten i anslutning till dammen ska vara sådana att konstruktionernas historiskt värdefulla och för stadsbilden viktiga karaktär bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i dammen ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Bestämmelser som gäller hela planområdet:

I området iakttas räddning på egen hand.

Bostadshuset som inrymmer ett soprum som betjänar hela kvarteret ska i princip byggas först. I annat fall ska soprum ordnas temporärt i samma kvarter innan den första byggnaden tas i bruk. Det slutgiltiga utrymmet för kvarterets avfallshantering ska ligga i byggnaden. Avfallsbeteckningen är bindande, den exakta platsen och storleken är riktgivande.

Hållbarhet

Byggnaden ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara.

I samband med ansökan om bygglov för nya hus ska en beräkning av koldioxidavtrycket läggas fram.

Nya hus ska ha en energieffektivitet på minst energiklass A2018 eller motsvarande.

Energibehovet hos nya hus ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en högklassig del av byggnadernas arkitektur. När tekniska anordningar placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap. Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Rumsindelning och gårdslösningar för nya hus ska möjliggöra variation och mångsidig användning.

Nya hus ska ha en konstruktion och detaljering som skyddar mot slagregn särskilt på fasader mot sydost-söder.

Behovet av nedkyllning av nya hus ska minimeras med konstruktionsmässiga lösningar och växtlighet.

Passiva solskydd ska föredras i nya hus och de ska utgöra en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Användningen av trä och träbaserade material ska i mån av möjlighet föredras i byggnaden av olika delar i nya hus.

Till ansökan om tillstånd för rivning av en byggnad eller en del av den ska en utredning bifogas om återanvändning av rivningsmaterial som byggnadsdelar eller som återvinningsmaterial.

I stället för jord som avlägsnas ska i första hand återanvända jordmassor utnyttjas.

Flervåningskvarterens gemensamma utrymmen

Minst 1,5 % av byggrätten ska användas för gemensamma byggande av klubb-, hobby-, bastu- och återvinningsutrymmen för de boende. Utrymmena får byggas så att de är gemensamma för kvarteret.

I kvarteret ska två sop-/återvinningsrum byggas för kvarterets gemensamma bruk. Utrymmena ska placeras i en parkeringsanläggning eller i anslutning till infarterna för servicekörning/portgångarna.

12/15

Asukkaiden yhteiset saunatilat saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi 12-kerroksisiin rakennuksiin julkisivuista sisäänvedettyinä.

Yhteistilat ja yhteiskäyttöiset tilat tulee integroida rakennuksiin.

Melu

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron ΔLA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB. Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutason, tulee lasittaa.

Kattopihojen ja -terassien oleskeluun käytettävillä alueilla tulee riittävällä melusuojauksella varmistaa oleskelualueiden ohjearvojen täyttyminen. Lasitus tai alueen rajaaminen muutoin tulee olla sisäänvedetty. Vaihtoehtoisesti terassiasunnoissa tulee olla esteetön, melun ohjearvot täyttävä parveke.

Pihoilta täytyy suunnitella oleskelualueet, joissa melun ohjearvot täyttyvät.

Kuninkaantien katualueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huolehtia, että Kuninkaantie 2 osoitteessa sijaitsevan päiväkodin leikkäin ja oleskeluun käytettävät piha-alueet suojataan liikennemelulta siten, että melutason ohjearvoista säädetty lukuarvot eivät ylitä Värитеhtaan alueen asemakaavojen toteutumisen myötä.

Korttelin 64103 Y-tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huolehtia, että oleskeluun käytettävät eteläiset piha-alueet suojataan Heidehofintien liikennemelulta siten, että melutason ohjearvoista säädetty lukuarvot eivät ylitä.

Runkomelu

Päkäsenpellon ja Värитеhtaanrannan puistojen läntisen reunan rakennusten rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä runkomeluseelvitys, joka sisältää runkomelumittaukset, tulokset ja ratkaisut mahdollisen runkomeluhaitan vähentämiseen raja-arvon L_{pm} 30 dB alle.

Maaperä

Maaperän mahdolliset epäpuhtaudet tulee selvittää ja maaperä tarvittaessa kunnostaa ennen rakennustöiden aloittamista.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikat: Asuminen, kerrostalot: Vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuminen, pientalot: Vähintään 1 pp / 30 k-m². Toimistotilat: Vähintään 1 pp / 50 k-m². Liiketilat: Vähintään 1 pp / 30 k-m². Opiskelija-asuminen: 1 pp / 20 k-m². Muut pyöräpaikat ajankohtaisen mitoitusohjeen mukaisesti.

Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijaita rakennuksissa helposti käytettävissä, puolet pihalla säältä suojattuna. Pihapaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikat

Asumisen sekä toimisto- ja liiketilöiden autopaikat autopaikat sijoitetaan pääosin 64155 kortteliin rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Rantakortteleiden 64107 ja 64153 pysäköintipaikoista yhteensä enintään 80 nimettyä paikkaa saa sijoittaa kansien alle, muu kuin kansien alainen pysäköinti sijoitetaan nimeämättömänä pysäköintilaitokseen. Toimistotilojen pysäköintipaikat saa myös sijoittaa toimiston kellarikerroksiin. Osa vieras- ja huoltopysäköinnistä ja liikuntaesteisten autopaikoista sijoitetaan korttelipihoille.

Autopaikkojen vähimmäisnormit ovat: Asuminen, kerrostalot: 1 ap / 130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa kohden. Normin lisäksi tulee osoittaa vieraspysäköintiä 1 ap / 1 500 k-m² sekä lyhytaikaista huoltopysäköintiä sekä kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5 000 k-m².

Liikkumisesteisten paikat sisältävät kerrotalorakentamisen perusmitoitukseen. Paikkoja varataan perusmitoituksen mukaisesta määrästä 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap / alkava 2500-5000 k-m².

Gemensamma bastuutrymmen för de boende får utöver det högsta tillåtna våningstalet och byggrätten placeras i byggnader med 12 våningar så att de är indragna i fasaden.

Gemensamma utrymmen och delade utrymmen ska integreras i byggnaderna.

Buller

I byggnadernas ytterhöjje ska ljudnivåskillnaden ΔLA mot vägtrafik-, spår- och flygbuller vara minst 28 dB.

De vistelsebalkonger som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas.

I områden som används för vistelse på taggårdar och -terrasser ska man med ett tillräckligt bullerskydd säkerställa att riktvärdena för vistelseområden uppfylls. Glasering eller annan avgränsning av utrymmet ska vara indragen. Alternativt ska terrassbostäder ha en tillgänglighetsanpassad balkong som uppfyller riktvärdena.

För gårdarna ska områden för vistelse planeras, där riktvärdena för buller uppfylls.

Vid planeringen och byggandet av Konungsvägens gatuområde ska man se till att de gårdsområden som används av daghemmet på adressen Konungsvägen 2 för lek och vistelse skyddas mot trafikbuller så att de numeriska värden som föreskrivits om riktvärdena för bullernivån inte överskrider i och med att detaljplanerna för Färgfabrikens område genomförs.

Vid planeringen och byggandet av Y-tomten i kvarteret 64103 ska man se till att de södra gårdsområdena som används för vistelse skyddas mot trafikbuller från Heidehofsvägen så att de numeriska värden som föreskrivits om riktvärdena för bullernivån inte överskrider.

Stombuller

Till bygglovshandlingarna för byggnaderna vid kanten av Påkasäterns och Färgfabriksstrandens parker ska en stombullerutredning bifogas, vilken omfattar stombullermätningar, resultat och lösningar för en eventuell minskning av olägenheten från stombuller så att rikvärdet underskrider L_{pm} 30 dB.

Markens beskaffenhet

Eventuella föroreningar i marken ska utredas och marken ska vid behov saneras innan byggarbetena inleds.

Parkering

Cykelplatser: Boende, flervåningshus: Minst 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad. Boende, småhus: Minst 1 cp / 30 m²-vy. Kontorslokaler: Minst 1 cp / 50 m²-vy. Affärslokaler: Minst 1 cp / 30 m²-vy. Studentboende: 1 cp / 20 m²-vy. Övriga cykelplatser i enlighet med de aktuella dimensioneringsanvisningarna.

Minst hälften av cykelplatserna för boende ska finnas i byggnaderna så att de är lättillgängliga, hälften på gården så att de är väderskyddade. Cykelplatserna på gården ska vara ramläsbara.

Parkeringsplatser

Bilplatserna för boende samt för kontors- och affärslokaler placeras till största delen i en parkeringsanläggning som byggs i kvarteret 64155. Av strandkvarterens 64107 och 64153 parkeringsplatser får totalt högst 80 namngivna bilplatser placeras under däck, övrig parkering som inte sker under däck placeras i parkeringsanläggningen som icke namngivna platser. Kontorslokalernas parkeringsplatser får också placeras i kontorets källarvåningar. En del av platserna för gäst- och serviceparkering och bilplatserna för rörelsehindrade placeras på kvartersgårdarna.

Miniminormen för bilplatser är: Boende: 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bilplats per tre bostäder. Utöver normen ska 1 gästplats/1 500 m²-vy samt 1 bp/ 5 000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Platserna för rörelsehindrade ingår i den grundläggande dimensioneringen för byggande av flervåningshus. Av antalet platser enligt den grundläggande dimensioneringen reserveras 2 bp / varje påbörjad 2500 m²-vy, efter vilket 1 bp / varje påbörjad 2500-5000 m²-vy.

Autopaikkamäärän vähennykset kerrostalorakentamisessa sallitaan ajankohtaisten ohjeiden mukaan.

Asuinpientalot vähintään 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.

Toimistot: 1 ap/100 k-m²

Liiketilat: 1 ap / 180 k-m²

Opiskelija-asunnot 1 ap/400 k-m²

Koulu 1 ap/300 k-m²

Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliäpäisevillä pinnoitteilla.

Pysäköinti AP-tontilla

Tontille saa sijoittaa korkeintaan 14 pysäköintipaikkaa. Mahdollisesti tarvittavat muut paikat tulee sijoittaa LPA-tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköinti AK-kortteleissa

Kortteleissa 64154 ja 64155 tulee pihalle sijoittaa 2 huolto-/vieras- ja 2 liikuntaesteisten autopaikkaa. Paikat vähennetään vieras- ja huoltomitoituksesta.

Pysäköinti Y-tontilla korttelissa 64156

Tontille tulee sijoittaa 16 saattoautopaikkaa ja 12 työntekijöiden autopaikkaa.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 10 tilapaikkaa kohden ja 1 pp / 3 työntekijää kohden.

Pysäköinti Y-korttelissa 64103

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1 pp / 2 oppilasta ja 1 pp / 3 työntekijää kohden.

Pyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katokseen, jonka voi sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien paikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille käyttäjätoimialan erillisen arvion mukaan henkilökunnalle ja saatolle tai autopaikkamäärän mukaisesti.

Autopaikoista 2 tulee mitoittaa liikuntaesteisille.

Pysäköinti C-kortteleissa

Kortteleissa 64107 ja 64153 tulee pihalle sijoittaa yksi huolto-/vieras- ja yksi liikuntaesteisten autopaikka. Paikat vähennetään vieras- ja huoltomitoituksesta.

Pysäköinti KTY-tontilla

Pysäköintipaikat järjestellään LPA-tontin pysäköintilaitokseen ja/tai kellarikerroksiin.

Pihat

Kaikkia pihvoja koskevat määräykset

Kadun ja/tai aukion varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja/tai aukion välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun ja/tai aukioon. Kiveyksen tulee olla punasävyinen.

Kortteleissa tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0, jollei toisin määrätä. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakentamislupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelipihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Olemaa kasvillisuutta ja maaperää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää piha-alueilla.

Vain ajoväylät saa asfaltoida. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliäpäisevillä pinnoitteilla.

Pihojen ja kasvikatkojen rakenteissa tulee hyödyntää biohiiltä hiilensidonnalla ja hulevesien laadullisen hallinnan edistämiseksi.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma, joka sisältää myös työmaavesien käsittelyn.

Minskningsar av antalet bilplatser vid byggande av flervåningshus tillåts enligt aktuella anvisningar.

Småhus minst 1 cp / 90 m²-vy, dock minst 1,2 cp / bostad.

Kontor: 1 bp/100 m²-vy

Affärslokaler: 1 bp / 180 m²-vy

Studentbostäder 1 bp/400 m²-vy

Skola 1 bp/ 300 m²-vy

Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

Parkering på AP-tomten

På tomten får högst 14 parkeringsplatser placeras. Övriga platser som eventuellt behövs ska placeras i parkeringsanläggningen på LPA-tomten.

Parkering i AK-kvarteren

På gården i kvarter 64154 och 64155 ska det placeras 2 bilplatser för service/gäster och 2 för rörelsehindrade. Platserna dras av från gäst- och servicedimensioneringen.

Parkering i Y-kvarteret 64103

På tomten ska det placeras 16 platser för foljebilar och 12 bilplatser för arbetstagnarna.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsbara.

Cykelplatser ska finnas till ett antal av minst 1 cp / 10 platser för barn och 1 cp / 3 anställda.

Parkering i Y-kvarteret 64103

Cykelplatser ska finnas till ett antal av minst 1 cp / 2 elever och 1 cp / 3 anställda.

Minst 30 % av cykelplatserna ska placeras under ett skyddstak som kan placeras utanför byggnadsytan. Alla platser ska vara ramläsbara.

Bilplatser för personal och hämta- och lämnastrafik ska placeras på tomten enligt en separat uppskattning av användarens verksamhetsområde eller enligt parkeringsnormen.

Av bilplatserna ska 2 dimensioneras för rörelsehindrade.

Parkering i C-kvarteren

På gården i kvarter 64154 och 64155 ska det placeras 2 bilplatser för service/gäster och 2 för rörelsehindrade. Platserna dras av från gäst- och servicedimensioneringen.

Parkering på KTY-tomten

Parkeringsplatserna ordnas i en parkeringsanläggning på LPA-tomten och/eller i källarvåningar.

Gårdar

Bestämmelser som gäller alla gårdar

Utrymmet mellan en byggnad som placeras vid en gata och/eller öppen plats och gatuområdet och/eller en öppen plats ska stengläggas, planteras eller annars behandlas som en del av ett höglagssigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan och/eller den öppna platsen på ett smidigt sätt. Stenläggningen ska skifta i rött.

I kvarteren ska minst 1,0 uppnås i gröneffektivitet om inget annat föreskrivs. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

För kvartersgården ska en enhetlig plan för gården utarbetas. Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växlighet. De delar av gården som inte används som nödvändiga färdvägar eller områden för lek och vistelse ska planteras.

Den befintliga växtligheten och jordmånen ska i mån av möjlighet bevaras på gårdsområdena.

Endast körvägar får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

I gårdarnas och växttakens konstruktioner ska biokol utnyttjas för främjandet av en kvalitativ hantering av kolbindning och dagvatten.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas, vilken också omfattar hanteringen av byggplatsvatten.

För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas, vilken också omfattar hanteringen av byggplatsvatten.

Asuinkortteleiden pihat**C-, AK- ja AP-kortteleiden yhteispihat**

Asuinkorttelien yhteiskäyttöiset pihat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontista riippumatta.

Korttelipihaalle on varattava leikki- ja oleskelualue yhteiseen käyttöön.

Asuntojen maantasopihat saa rajata kasvillisuudella, istutuslaatikoin tai matalin muurein.

Korttelissa 64155 saa pysäköintilaitoksen seinustan köynnökset istuttaa asuinkorttelin piha-alueen puolelle.

AP-Korttelin piha

Jokaisella asunnolla tulee olla asutopiha.

Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; laajaa asfaltointia tai laatoitusta ei sallita.

Y-tonttien pihat**Y-tontti korttelissa 64156**

Lasten ulkoilualueena toimiva piha-alue on aidattava.

Aidan tulee olla alueen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuva punaruskea kolmilankainen metalliaita.

Aita tulee sijoittaa vähintään kahden metrin päähän puurivistä Gjutorsin kiinteistön ja Päkaksenpellon välisellä kaakonsuuntaisella rajalla. Rajalla olevia puita ei saa kaataa.

Pihan leikkivälineiden ja ulkokalusteiden tulee olla pitkäikäisiä ja kulttuuriympäristöön sopivia.

Piha-alueen kasvillisuuden tulee tukea avoimen kulttuuriympäristön piirteitä, esim. nurmialueiden sekä jalopuuyksilöiden ja lehtipuuryhmien avulla.

Y-tontti korttelissa 64103

Mikäli rakennus toimii koulurakennuksena, saa sen 40x60 metrin pelikentän reuna-alueineen sijoittaa väliaikaisesti Markusaksenpuistoon kaavan osoittamaan ohjeelliseen sijaintiin. Käytön päätyttyä kenttä tulee ennallistaa niityksi tai muuttaa viljelypalsta-alueeksi.

KTY-tontin piha

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Pihan saa aidata matalalla muurilla tai istutuksella.

LPA-tontin piha

LPA-tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,7. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Kaavan nro 002494 voimaan jäävät merkinnät ja määräykset vaiheasemakaavan alueella:

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

YY-korttelia 64110 koskevia määräyksiä:

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa.

Alueelle saa sijoittaa museota ja huvi- ja viihdepalveluja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.

Kulttuuritoimintaa liittyvää liike- ja myymätälää oheistiloineen saa rakentaa enintään 5 % käytetystä kerrosalasta. Yksittäisen myymälän koko saa olla enintään 200 kerrosneliömetriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 20 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria, kun palo-osastojen koko on enintään 15000 krs-m² ja rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla ja automaattisella paloilmoinnilla.

Bostadskvarterens gårdar**C-, AK- och AP-kvarterens gemensamma gårdar**

Bostadskvarterens gårdar för gemensamt bruk ska planeras och anläggas som en sammanhängande helhet oberoende av tomtindelningen.

På kvartersgården ska ett lek- och vistelseområde reserveras för gemensamt bruk.

Bostädernas gårdar i markplanet får avgränsas med växlighet, odlingslådor eller låga murar.

I kvarteret 64155 får klätterväxterna på parkeringsanläggningens vägg planteras i bostadskvarterets gårdsområde.

AP-tomtens gård

Varje bostad ska ha en bostadsgård.

Gårdens ytmateriäl ska vara traditionella; omfattande asfaltering eller plattläggningar tillåts inte.

Y-tomternas gårdar**Y-tomt i kvarteret 64156**

Gårdsområdet som fungerar som barnens gård för utomhusvistelse ska inhägnas.

Staketet ska vara ett rödbrunt tretårigt metallstaket som passar in i områdets värdefulla kulturmiljö.

Stängslet ska placeras minst två meter från trädgården på gränsen i sydöstlig riktning mellan Gjutors fastighet och Päkasåker. Träd vid gränsen får inte fällas.

Lekredskap och utemöbler på gården ska vara hållbara och passa in i kulturmiljön.

Växtligheten på gårdsplanen ska stärka särdragen i den öppna kulturmiljön, t.ex. med hjälp av gräsområden samt enstaka ädellövträd och lövträdsgropper.

Y-tomt i kvarteret 64103

Om byggnaden fungerar som skolbyggnad, får dess spelplan på 40x60 meter med kantområden temporärt placeras i Markusasparken på en riktigivande plats som anges i planen. När användningen har upphört ska planen återställas till ängsmark eller ändras till ett område med kolonilotter.

KTY-tomtens gård

Gården ska uppnå minst 0,9 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Gården får inhägnas med en låg mur eller planteringar.

LPA-tomtens gård

Gården ska uppnå minst 0,7 i gröneffektivitet. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården.

Detaljplan nr 002494 beteckningar och bestämmelser, som blir i kraft på deldetaljplaneområdet:

Kvartersområde för kulturbyggnader.**Bestämmelser som gäller YY-kvarteret 64110:**

På området är i kraft två detaljplaner.

På området får placeras museer och nöjes- och underhållningstjänster. Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme.

En affärs- och butikslokal som hänförs sig till kulturverksamhet, får jämte hjälputrymnen, byggas till högst 5 % av den använda våningsytan. En enskild butik får omfatta högst 200 kvadratmeter våningsytan.

Högst 20 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaler och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Skyddsrum och tekniska utrymmen för byggnaderna får byggas oberoende av våningsantalet och byggnadsrätten.

I källaren får utrymmen som stämmer överens med det huvudsakliga användningsändamålet placeras.

Ingen brandmur behöver byggas utmed tomtgränsen, eftersom brandsektionernas storlek uppgår till högst 15000 m²-vy och byggnaden har försetts med automatisk släckningsanordning och automatiskt brandlarm.

Tontti tulee rakentamattomilta osiltaan kunnostaa ja hoitaa laadukkaana ympäristönä.

Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia.

Radan puolella sijaitsevien koulutus- ja toimistotilojen keskiäänitason ja rakennuksen ulkopuolella vallitsevan keskiäänitason eron tulee olla vähintään 35 dBA.

Rakennesuunnitelmien yhteydessä tulee esittää selvitys siitä miten läheisen radan vaikutukset on otettu huomioon.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä liikennesuunnittelun lausunnon perusteella. Autopaikkojen tulee olla yhteiskäytössä.

Alueelle saa sijoittaa korttelin 61137 autopaikat.

Arkkitehtuuri

Rakennuskokonaisuuden tulee arkkitehtuuriltaan noudattaa havainnekuvien henkeä:

Rakennuskokonaisuuden tulee koostua vähintään neljästä toisistaan selvästi erottuvasta rakennuksesta, jotka on yhdistetty toisiinsa keskuskäytävällä.

Rakennuskokonaisuuden eri osat tulee yhdistää toisiinsa plastisesti ja kolmiulotteisesti muotoiluilla, yhtenäisellä katolla tonttijaosta riippumatta.

Keskimmäiselle rakennusallalle saa sijoittaa koneellisen monikerroksisen pysäköintilaitoksen, jonka tulee olla osa arkkitehtonista kokonaisuutta.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Niiden tulee antaa ilmavuuden ja läpinäkyvyyden vaikutelma.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee pääasiallisesti olla lasi ja metalli.

Katon tulee olla pääasiallisesti metallia.

Katolle tulevien rakenteiden tulee muodostaa julkisivujen kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivujen sommittelussa ja materiaalivalinnoissa on otettava huomioon, että rakennukset tulee voida valaista kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

 **Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee.**

 **Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin.**

 **Maanalainen pysäköintitila / auton säilytyspaikan rakennusala. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.**

TONTTIAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Tomten skall, tili sinä obebyggda delar, iständsättas och skötas som en högklassig miljö.

Gårdsmaterialet skall vara högklassiga.

Skilnaden mellan den genomsnittliga ljudnivån i de utbildnings- och kontorslokaler som vetter mot järnvägen och den genomsnittliga ljudnivån utanför byggnaden skall vara minst 35 dBA.

I samband med konstruktionsplanerna skall en utredning presenteras över på vilket sätt inverkan av den närliggande banan har beaktats.

Behovet av bilplatser fastställs i samband med bygglovet utgående från trafikplaneringens utlåtande. Bilplatserna skall vara i gemensamt bruk.

Bilplatserna för kvarteret 61137 får placeras på området.

Arkitektur

Byggnadshelheten skall till sin arkitektur följa II lustrationernas anda:

Byggnadshelheten skall bestå av minst fyra tydligt från varandra avvikande hus, vilka förenas med en centralkorridor.

Byggnadshelhetens olika delar skall förenas sinsemellan och oberoende av tomtindelningen genom ett enhetligt tak som är plastiskt och tredimensionellt utformat.

På den mellersta byggnadsytan får placeras en teknisk parkeringsanläggning i många våningar, vilken skall utgöra en del av den arkitektoniska helheten.

Byggnaderna skall vara av arkitektonisk hög kvalitet. De skall ge ett intryck av luftighet och genomskinlighet.

Fasaderna bör byggas på ett enhetligt sätt och av högklassiga material.

Fasadmaterialet skall huvudsakligen utgöras av glas och metall.

Taket skall huvudsakligen utgöras av metall.

Konstruktionerna på taket skall tillsammans med fasaderna bilda en enhetlig helhet.

Vid kompositionen av fasaderna och materialvalen skall man beakta att byggnaderna skall kunna belysas på ett med den övriga stadsbildens överensstämmande sätt.

Vid placeringen och konstruerandet av reklamanläggningar skall särskild hänsyn tas till stadsbildmässiga aspekter.

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä ja rakennusalat, joita määräys yhteensä koskee.

Byggnadsyta, där hotell får placeras.

Underjordiskt parkeringsutrymme / byggnadsytan för förvaringsplats för bilen. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

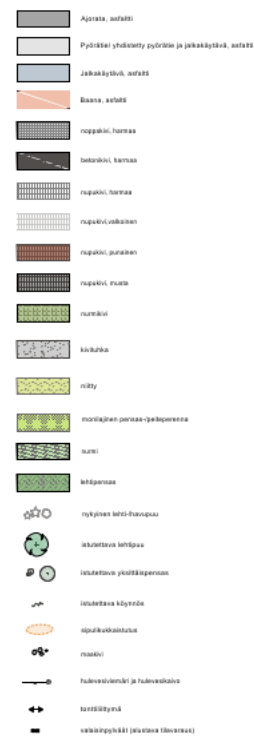
TOMTINDELNING

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	Mittaa- ja geopalvelut Mätning och geoteknik Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
{Allekirjoitus aluearkkitehti}	{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Allekirjoitettu sähköisesti	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

PIIRUSTUSMERKINNÄT

-  Väreillä olevien kaivojen sijainnukset
 Reunatietä kutsunnokivillä, korkeus ajoradasta 12 cm, ajorajapöytästä 20 cm ja maastoon viitteenä 10 cm, V170, harras
 Reunatietä kutsunnokivillä, maadelle, korkeus 3 cm, V178, harras
 Reunatietä kutsunnokivillä, laitekatu, korkeus 0 cm, leveys 170, harras
 Eräkeluista, 2x 60/60/60 nappioli + suuntaaohjain, leveys 0,2 m

[illegible]

9.2 PIHASUUNNITELMAT, pohjoinen yläoikealla. Suunnitelma LOCI Maisema-arkkitehdit Oy.



	+18.65	korkkeuspiste
		istutettava lehtipuu / kukkiva puu
		säilytettävä puu
		pernäs
		ruohi
		nummi
		hulevesipainanne/sadeputahtia
		vihreä katto
		terassit, puulato/kiveys
		torjunnallinen alue, turvahuoke/kivituikka
		nummiki
		pihakäytävä, kiveys
		aukko / katuun liittyvät alueet, msaat
		kivituikka
		asfaltti

Väritehtaan 1. kaava-alueen piha

Kaikki kortteit

1:1000

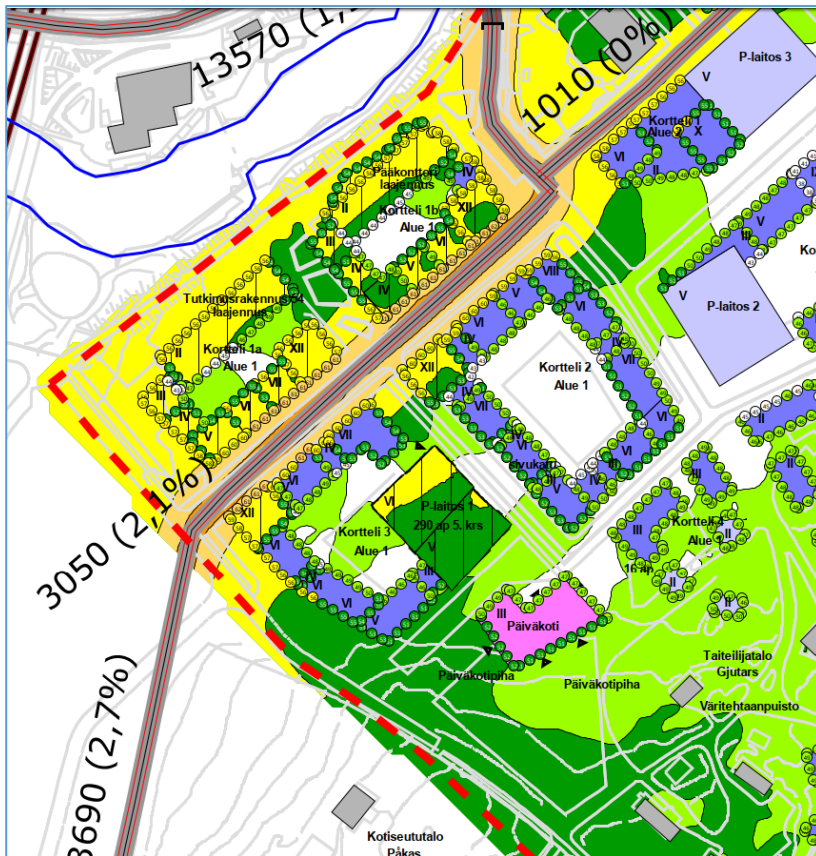
16.6.2025



LOCI
Maisema-
arkkitehdit

Ruuhimäentie 8
00780 Helsinki
09 685 2830
etunimi.sukunimi@loci.fi

9.3 OTTEET MELUSELVITYKSESTÄ, selvitys RAMBOLL



**Vantaan kaupunki,
Tikkurila, Vantaa
Väritehtaan alueen
meluselvitys**

Päiväajan (7-22) meluvyöhykkeet (L_{Aeq}) ja suurimmat keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa, suunnitelluilla rakennusmassoilla.

Tie- ja katuliikenne ennustetilanne
v.2045,
raideliikenne ennustetilanne
v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne
v.2030

KUVA 1



Vasemmalla olevassa kuvassa Heidhofintien varteen sijoittuva koulu (viite-suunnitelmavaihe) ja sen melutilanne, koulun sijainti on päivitetty asemakaavamuutoksessa pohjoisemmaksi.

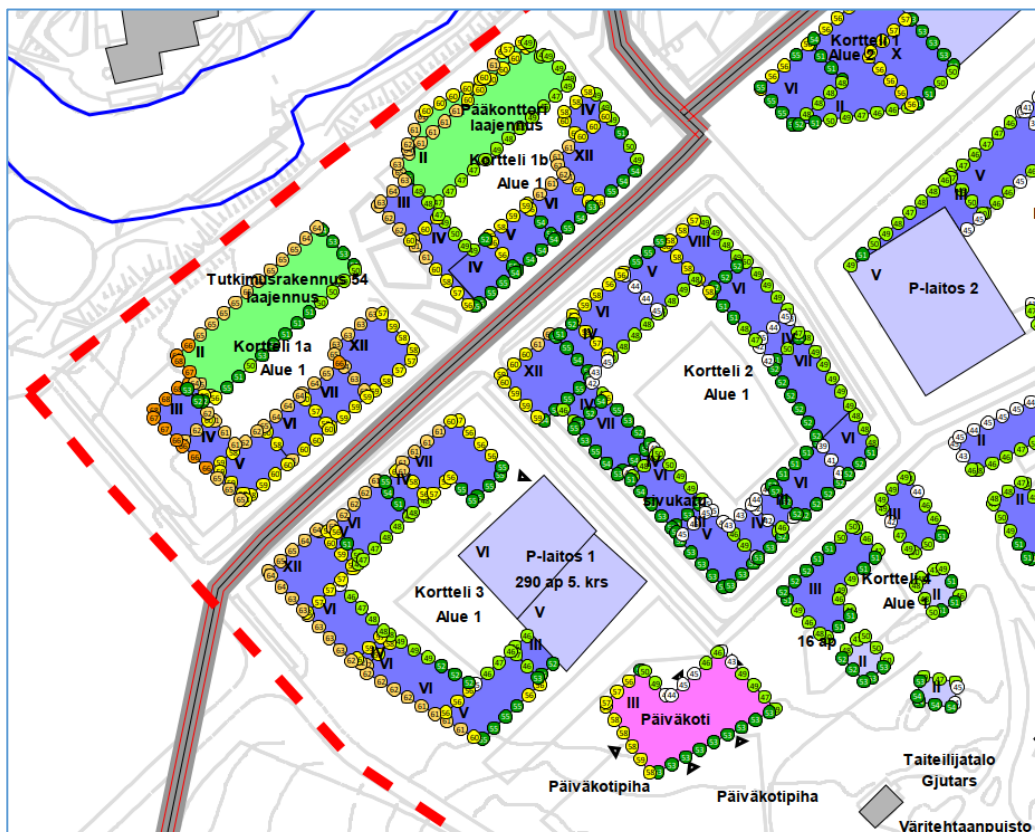
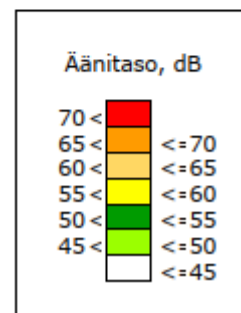


Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Värитеhtaan alueen meluselvitys

Yöajan (22-7) meluvyöhykkeet
(L_{Aeq}) ja suurimmat keskiäänitasot
julkisivuilla ennustetilanteessa,
suunnitelluilla rakennusmassoilla.

Tie- ja katuliikenne ennustetilanne
v.2045,
raide- ja raitioliikenne ennustetilanne
v.2035,
raide- ja raitioliikenne ennustetilanne
v.2030

KUVA 2



Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Värитеhtaan alueen meluselvitys

Raide- ja raitioliikenteen
aiheuttamat
enimmäismelutasot (L_{Amax})
rakennusten julkisivuilla.

Raideliikenne ennustetilanne
v.2035,
raide- ja raitioliikenne ennustetilanne
v.2030



Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Värитеhtaan alueen meluselvitys

Päiväajan (7-22) meluvyöhykkeet
(L_{Aeq}) suunnitelluilla kattopihoilla
ennustetilanteessa.

Tie- ja katuliikenne ennustetilanne
v.2045,
raideliikenne ennustetilanne
v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne
v.2030



Vantaan kaupunki, Tikkurila, Vantaa Värитеhtaan alueen meluselvitys

Yöajan (22-7) meluvyöhykkeet
(L_{Aeq}) suunnitelluilla kattopihoilla
ennustetilanteessa.

Tie- ja katuliikenne ennustetilanne
v.2045,
raideliikenne ennustetilanne
v.2035,
raitioliikenne ennustetilanne
v.2030