



Asemakaavan muutos 002494 ja vaiheasemakaava 002494va sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 64 Kuninkaala / Värитеhdas 1

VD/8190/10.02.04.00/2021

SP/KK-I/TKo/VIK/MT

Asemakaavamuutoksella muutetaan nykyinen Tikkurila Oyj:n pääkonttori- ja tutkimuskeskuskortteli 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 aluetehokkuus on 0,9. Asumisen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä 0,5–2,9.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 64103, 64107, 64153–64156 sekä katu-, tori- ja virkistysalueita kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Muutos koskee osin kumoutuvissa asemakaavoissa kortteliä 64107 ja osia korttelista 64104 sekä katu-, pysäköinti- ja virkistysalueita.

Vaiheasemakaava koskee kortteliä 64110 ja katualuetta kaupunginosassa 64, Kuninkaala.

Vaiheasemakaavalla muutetaan vahvistettua asemakaavaa nro 001888.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 64103 ja 64154–64156.

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Tikkurilan suuralueella Kuninkaan kaupunginosassa, pääradan ja Keravanjoen risteyskohdassa ja Tikkurilan keskustan yhteydessä. Kaava-alueita rajaavat lännessä päärata, pohjoisessa Keravanjoki, itäreunassa Kuninkaalantie ja Vanha Kuninkaalantie sekä Pelottomanpolku ja etelässä Heidehofintie sekä Markusaksenpuiston länsireuna ja Päkaksenpuisto. Vaiheasemakaava sisältää pääradan varren pysäköintialueen, joka on voimassa olevassa kaavassa YY-tontti, joka on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Suunniteltavaan **asemakaavamuutosalueeseen** kuuluvat Tikkurila Oyj:n vanhan pääkonttorin kortteli, Keravanjoen varsi, Värитеhtaanrannan puisto, Päkaksenpelto, sen yhteydessä sijaitseva LP-alue, osat Tikkurila Oyj:n tehdasalueesta sekä Markusaksenpuisto. Tällä hetkellä suunnittelualueella toimii Tikkurila Oyj:n tutkimus- ja toimistotilat ja rakentamattomalla osalla tehdasaluetta on maalien testausalue sekä niittyä, eteläisessä osassa taas tehtaan pysäköintialue. Värитеhtaanranta, Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto ovat puistoaluetta.

Vaiheasemakaava tehdään radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta pieni osa muutetaan katualueeksi ja puistoksi. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä.-

Hakijat

Vantaan kaupunki ja Tikkurila Oyj.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Tikkurila Oyj sekä Vantaan kaupunki. Kaupungin omistuksessa ovat kadut, LP-pysäköintialue sekä puistot ja vesialueet. Tikkurila Oyj:n omistuksessa ovat teollisuus- sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK) sekä teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue (T-2).



Valmistelu

Tämä asemakaavamuutos on ensimmäinen osa laajempaa aluesuunnitelmaa, joka suunnitellaan osissa ja tulee toteutumaan pitkällä aikavälillä vaiheittain. Värитеhtaan alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungin ja Tikkurila Oyj:n välisellä yhteistyösopimuksella (KH 19.10.2020), kaupunkisuunnittelua koskevien tavoitteiden viemisellä lautakuntaan (KALA 12.10.2021), arkkitehtuurikilpailun järjestämisellä (kevät 2022) sekä Värитеhtaan alueen kaavarungon laatimisella (2021–2025, KH 12.5.2025).

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluaineiston laatimiseen ovat osallistuneet Tikkurila Oyj:n edustajina Jari Lassila, Tikkurila Oyj; Jorma Haapamäki, Vistanovo Oy; Johanna Saarivuo, DEAS Asset Management Oy / myöhemmin Fokus Nordic Oy sekä suunnittelijakonsulttina Arkkitehtitoimisto NOAN Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy sekä Watec Oy. Liikenteen suunnitelmia on laatinut WSP Finland Oy. Varsinainen asemakaava on laadittu kaupungin omana työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupungin koko kaavarunkoaluetta koskeva asemakaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 18.8.2021.

Maanomistajan (Tikkurila Oyj) jättämä asemakaavan muutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 13.11.2024.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A/TP-aluetta, asumisen ja työpaikkojen aluetta. Se kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen, joka on joukkoliikenteeseen tukeutuvaa aluetta, jonne kaupungin maankäytön tehostamista ensisijaisesti kohdennetaan. Alueen läpi itälänsisuunnassa kulkee virkistysalueyhteys ja alueen länsireunalla ohjeellinen ulkoilureitti, jonka rinnalla kulkee pyöräliikenteen baana. VL-merkitty puistoalue on lähivirkistysaluetta ja sille on merkitty viljelypalstoja. Keravanjoki on vesialuetta, jossa on myös joen varren virkistyskäytön kehittämisvyöhykemerkinä. Jokea seurailee ekologinen runkoyhteys. Arvokas kulttuuriympäristö -merkintä sisältää jokea seurailevan maakunnallisesti merkittävän Tikkurilan kulttuurimaiseman, Fastbölen muinaismuistoalueen ja Jokiniemen koelaitoksen alueita suunnittelualueen itäpuolella.

Oikeusvaikutteisella Arvokas kulttuuriympäristö -kartalla Fastbölen kylä on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi. Jokirantaa seurailee maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö.

Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava

Tämä asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava 002494 ja 002494va on ensimmäinen Värитеhtaan alueen kaavarunkoa seuraavista suunnitelmista. Kaavarunko käsittää tätä asemakaavamuutosta laajemman alueen, joka kaavoitetaan pitkällä aikavälillä vaiheittain. Tikkurila Oyj:n toiminta alueella jatkuu edelleen. 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. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen suunnittelua koskevat tavoitteet 12.10.2021. Asemakaavaratkaisu pohjautuu vuonna 2022 Tikkurila Oyj:n järjestämään kansainväliseen suunnittelukilpailuun, jossa voittajaksi arvioitiin kaksi toimistoa työryhmineen, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja Arkkitehtitoimisto NOAN Oy. Näiden voittajatoimistojen 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 arkkitehti-, piha- sekä korjattavuusselvitykset yksityisillä konsulteilla. Kaupunki on ohjannut



työtä. Kaupunki on suunnitellut Y-tontit, pientalokorttelin sekä tilannut osan kaavaan liittyvistä selvityksistä ja suunnitelmista, mm. liikennesuunnittelun.

Tavoitteena on kestävä, yhteisöllinen, juureva ja kaupunkikuvallisesti persoonallinen alue kävelymatkan päässä keskustasta. Alue tarjoaa monipuolista asumista, palveluita ja työpaikkoja. Rakenne on kaupunkikuvaltaan vaihtelevaa ja toiminnoiltaan monipuolista ja sisältää sekä kantakaupunkimaista rakentamista että pientaloasumista. 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 suojella arvorakennuksia ja elävöittää jokirantaa sijoittamalla rannan suojeltuihin rakennuksiin ravintolatiloja, jotka avautuvat ilta-aurion suuntaan. Kuninkaalantien varressa on keskustamaista rakentamista ja ensimmäisen kerroksen korkeita kivijalkaliiketiloja. Mittakaava laskee kohti rantaa sekä kohti Fastbölenmäen pientalorakennetta.

002494 ja 002494va -Väritehdas 1 -asemakaavamuutos käsittää kuusi korttelia, joissa alueiden käyttötarkoitukset muuttuvat teollisuus-, liike ja toimistorakennusten (TK) sekä teollisuus- ja varistorakennusten (T-2) alueesta monipuoliseksi kantakaupunkimaiseksi asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi. Kaava-alueelle sijoittuu kaksi uutta Y-tonttia, joille on mahdollista rakentaa päiväkotia ja koulu. Kaava-alueeseen kuuluu myös virkistysalueita: Keravanjoen vesialuetta ja puistot Väritehtaanranta, Markusaksenpuisto ja Päkaksenpelto. Päkaksenpellon ja Markusaksenpuiston reunoista kapeat osat muuttuvat rakentamisalueiksi. Päkaksenpellon yhteydessä sijaitseva yleinen pysäköintialue (LP) taas muuttuu osin puistoksi ja osin kerrostalorakentamisen korttelialueeksi. Väritehtaanrannan puisto säilyy sellaisenaan, mutta pyöräilyn baanaa uudelleen linjataan Kuninkaalantien risteyksessä liikenneturvallisuussyistä.

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 10,3 ha ilman vaiheasemakaavan aluetta (3,5 ha). Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä noin 70 000 k-m², josta asumisen osuus on noin 50 000 k-m², kivijalkaliiketilojen osuus ja toimistorakennuksen osuus yhteensä noin 12 000 k-m² sekä päiväkotia ja koulutonteiksi soveltuvat korttelialueet yhteensä 8 600 k-m². Puistojen pinta-ala on yhteensä noin 3,3 ha. Rakentamisen määrä koko asemakaavamuutosalueella kasvaa noin 35 000 k-m². Työpaikkarakentamisen määrä laskee noin 23 000 k-m², mikäli C-alue toteutuu asumisena. Aluetehokkuus asemakaavamuutosalueella ilman vaiheasemakaava-aluetta on 0,9.

Suunnittelualue käsittää kokonaisuuden, joka mahdollistaa asumista noin 1000 asukkaalle ja työpaikkoja noin 400 tekijälle. Rannassa olevat Tikkurila Oyj:n vanha pääkonttori ja toinen laboratoriorakennuksista suojellaan (sr), samoin eteläinen osa Tikkurilankosken patoa ja tiilimuuntamo Kuninkaalantien varresta. Rantakortteleihin (C, keskustatoimintojen korttelialue) on suunniteltu suojeltujen rakennusten lisäksi terassitalot, jotka nousevat kolmesta kuuteen tai seitsemään kerrokseen sekä 12-kerroksiset kulmarakennukset. Korkeammilla rakennuksilla on korostettu alueelle saapumisen akseleita ja mahdollistettu näköala-asunnot hienoihin maisemiin. C-korttelialueelle voi sijoittaa monipuolisesti asumista, palveluja ja työpaikkoja. Toista suojeltavaa rakennusta saa korottaa yhdellä lisäkerroksella ja molempiin rakennuksiin saa sijoittaa parvekkeita ja lasitettuja terasseja. Joen vartta ja rannan vanhojen säilytettävien rakennusten ensimmäistä kerrosta elävöitetään ravintoloilla ja kahviloilla.

Myös Kuninkaalantien varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloja ja palveluita. Se on alueella kaupunkimaisin ja sen varteen sijoittuu asumista (C ja AK, asuinkerrostalojen korttelialue), toimitilarakennus (KTY, toimitilarakennusten korttelialue), liiketiloja (kl) ja kadun varteen kadunvarsipysäköintiä, katupuita, istutuksia ja bussipysäkit kadun molemmin puolin.



Kuninkaalantien eteläpuolelle sijoittuu kaksi AK-korttelia, jotka koostuvat yhteispihan ympärille sijoittuvista 4–12 kerroksisista asuinrakennuksista. Lisäksi kortteleihin sijoittuu liiketilaa, toimitilarakennus (KTY) ja kaava-aluetta palveleva pysäköintilaitos (LPA, autopaikkojen korttelialue). Kerrosluvut vaihtelevat ja kattomaisemaa elävöittävät harjakatot.

AK-kortteleiden eteläpuolella, Fastbölenmäen pohjoisella reunalla, sijaitsevat kaksikerroksisten omapihaisten asuntojen pientalokortteli (AP) sekä päiväkotit (Y, julkisten rakennusten korttelialue). Mittakaava seurailee Fastbölenmäen herkkää, pienimittakaavaista kulttuurimaisemaa. Fastbölenmäen eteläpuolelle, kaava-alueen reunaan, puiston reunalle, sijoittuu toinen Y-tontti, jonka on alustavasti suunniteltu palvelevan mahdollista koulua.

Alue on kävelijäystävällinen. Se sijoittuu kävelymatkan päähän Tikkurilan asemasta, joka on maan kolmanneksi vilkkain asema. Aluetta jakaa kokoojaku Kuninkaalantie, jota siirretään sijansa verran kohti jokea. Kuninkaalantien lisäksi alueelle rakennetaan uusia katuja ja ulkoilureittejä ja jo olemassa olevien katujen ja reittien linjauksia tarkistetaan. Puistoihin on suunniteltu uusia reittejä. Vesialue ja virkistysalueet säilyvät pääosin samana, mutta Päkaksenpelto ja Markusaksenpuisto kapenevat hieman rakentamisen myötä. Nykyinen LP-alue muuttuu osaksi Päkaksenpellon puistoa ja osaksi AK-korttelia. Myös pyöräilyn reitit ovat kattavia: Alueen läpi sujahtaa jopa baana, joka on nopean pyöräilyn väylä, joka yhdistää eri kaupunginosia toisiinsa.

Alueen arkkitehtuuri tukeutuu ympäristön teolliseen rakentamiseen ja toisaalta Fastbölenmäen herkkään ja perinteiseen muotokieleeseen. Terrasi- ja harjakatot elävöittävät alueen 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 ja Fastbölen punamultarakentamisesta. Seuraavilla kaava-alueilla on vastaavasti omat tunnusomaiset värityksensä. Rakentamisessa tavoitellaan kestäviä ja ilmastoviisaita ratkaisuja. Alueella on monipuolinen hallintamuoto- ja asuntotyyppi-jakauma. Kortteleissa on yhteispihat, yhteistiloja sekä kortteleiden sisääntuloihin integroitua taidetta tukemassa yhteisöllisyyden kehittymistä. Vihertehokkuus on tavoitteellinen 1,0 lukuun ottamatta toimitila- ja pysäköintilaitostonttia.

Vaiheasemakaava tehdään nykyiselle radanvarren pysäköintialueelle, ”Heurekan parkkikselle”, jossa alueesta pieni osa (470 m²) muutetaan katualueeksi ja puistoksi. Tämän osan kohdalla sijaitsevat kaavamerkinnot päivitetään uuden rajauksen mukaisesti. Muita muutoksia tälle alueelle ei tehdä. Alue säilyy nykyisessä pysäköintikäytössä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on YY-tontti, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kaavan rakennusoikeus säilyy muuttumattomana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ensimmäisen kerran 31.5.2023 ja kaava-alueen suurennettua sitä on päivitetty 14.11.2025.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin molemmilla kuulemiskerroilla 8 kappaletta. Kaikki mielipiteet olivat viranomaisilta, lukuun ottamatta toisen kuulemiskerran yhtä yksityistä mielipidettä. Kaavatyötä on esitelty Tikkurilan alueen kehittämistä käsittelevissä asukastilaisuuksissa 13.12.2023 ja 29.10.2024.



Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 31.8.2023. Tapaamisen sisältöjä olivat alueen kulttuuriperintökysymykset, luonto, vesihuolto, melu, tärinä ja maaperäkysymykset. Palautteen mukaan tehdasalueen rakennusten arvot tulee turvata ja olemassa oleva rakennettu ympäristö tulee huomioida. Kaavalla voi jopa parantaa hulevesien hallintaa ja merkittäviä tulvariskejä alueella ei ole. Radan aiheuttama mahdollinen melu ja tärinä tulee huomioida. Pilaantuneiden maiden mahdollisuus on tunnistettu. Mahdolliset pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon mm. hulevesiratkaisuissa.

Muinaismuistolain (295/1964) 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa pidettiin 2.10.2023. Neuvottelun seurauksena Fastbölen muinaismuistoalueelle osin sijoittuvan päiväkodin pihan alueelle saatiin lupaus kajota. Kaivaukset toteutettiin toukokuun 2024 alussa Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Koekaivauksissa ei löytynyt esteitä päiväkotitontin sijoittumiselle.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu pääosin Tikkurila Oyj:n maalle ja osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa 44 740 k-m² uutta asuntokerrosalaa ja 4 925 k-m² suojeltujen rakennusten mahdollista asuntokerrosalaa, yhteensä 49 665 k-m² (noin 1000 asukasta), työpaikkakerrosalaa (KTY-tontti) 9480 k-m² ja kivijalkaliiketilaa yhteensä 2085 k-m², palvelutontteja päiväkodille (2 100 k-m²) ja mahdolliselle koululle (6 500 k-m²) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (3 kpl), joissa on mahdollisuus 11 pientaloasunnolle.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Tikkurila Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 5 (110 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 111 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.8.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002494 ja vaiheasemakaavaehdotus 002494va sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Värtehdas 1,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 5 ja todetaan, että hakija Tikkurila Oyj maksaa muutostkustannukset (110 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 111 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 25.8.2025 § 6

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 12.8.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002494 ja vaiheasemakaavaehdotus 002494va sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 64 Kuninkaala / Värитеhdas 1,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 5 ja todetaan, että hakija Tikkurila Oyj maksaa muutuskustannukset (110 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 111 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava -ehdotus 12.8.2025
- Asemakaavamuutos ja vaiheasemakaava -selostus 12.8.2025
- Mieliwidekoonti 1. kuuleminen 12.8.2025
- Mieliwidekoonti 2. kuuleminen 12.8.2025

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, puh. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehti Terhi Kuusisto, puh. 050 302 9691
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)