

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

30.11.2023

RUSOKALLIO 2

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 661000

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa. Alue on Lahdenväylän ja Koivukylänväylän liittymän lounaispuolella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250–252 ja sen ympäristössä.

Suunniteltava alue on pääosin asemakaavoittamaton ja sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella.



Asemakaava-alue
Ortoilmakuva 2021

0 50 100 200 300 400
Metriä

Ortoilmakuva kaavatyön aluerajauksella

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

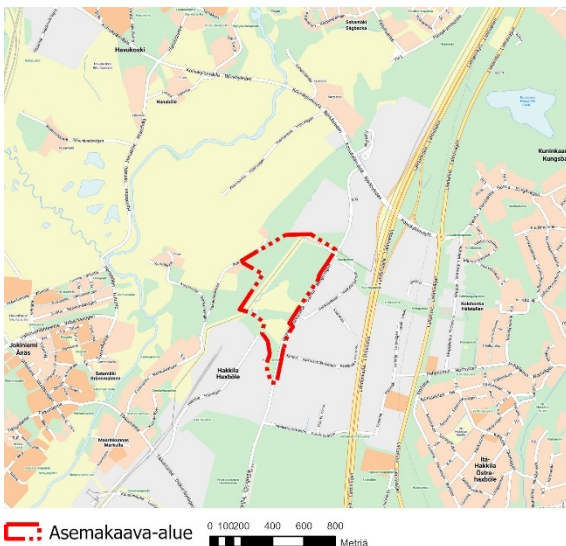
Vanhan Porvoontien ja Vantaan Energia Oy:n 110 kV:n sähkön voimajohtolinjan välinen alue halutaan asemakaavoittaa tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintojen korttelialueiksi Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Kortteleiden rakennusoikeuden määräksi tavoitellaan tehokkuuslukua noin $e=0,5$. Tehokkuusluku tarkoittaa rakennusten kerrosalan suhdetta tontin pinta-alaan. Asemakaavoitettavan alueen halki johdetaan mm. Vanhan Porvoontien itäpuoleisten alueiden hulevesiä, mikä asettaa reunaehjoja alueen suunnittelulle. Voimajohtolinjan länsi- ja pohjoispuoleiset alueet asemakaavoitettaisiin virkistysalueiksi, millä edistetään ekologisen yhteyden ja virkistysalueiden välisen yhteyden muodostumista sekä maisemallisesti tärkeän metsäisen vyöhykkeen säilymistä uusien korttelialueiden ja Keravanjokilaakson arvokkaan kulttuuriympäristön välissä.

Vanha Porvoontie on suunniteltu toteutettavaksi 2+2-kaistaisena, mikä edellyttää katualueen leventämistä sen länsireunassa. Myös Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien tulevan liittymän katualuetta on laajennettava asemakaavoitetun Hakkilankulman puiston pohjoisosan alueelle.

Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita toteutetaan mm. huomioimalla vihertehokkuus sekä Vantaan kaupungin hulevesiohjelma (Kh 11.5.2009).

Alueen asemakaavoitus on vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelmassa. Asemakaavoittamista ovat hakeneet alueen yksityiset maanomistajat Spoki Oy sekä kiinteistö 92-402-1-164. Asemakaavoitukseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

LÄHTÖTIEDOT

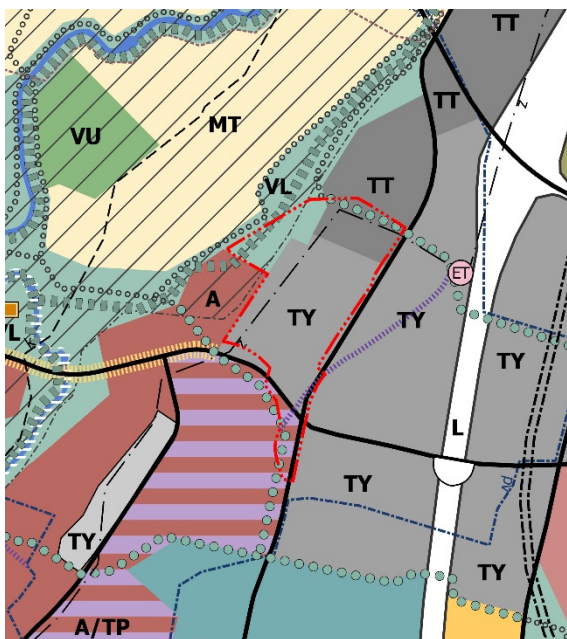


Alue on Valkealähteen pohjavesialueella sijaitsevaa rakentamatonta kallioista metsää, jonka halki kulkee 110 kV:n sähkölinja. Alueen eteläosan metsää on poistettu ja siellä on maa-ainesten käsittelyä sekä isohko painanne, johon on muodostunut Hakkilankaaren alueelta johdettavista hulevesistä allas. Virkistysalueeksi kaavaillulla osa-alueella sijaitsee kiinteä muinaisjäänös (Brunaberget, kivikautinen asuinpaikka).

Kaksi yksityistä tahoa omistaa keskeiset osat työpaikkatoiminnoille kaavoitettavista korttelialueista.

Kaavamuuotosalue liittyy Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän välityksellä Lahdenväylään. Alueen eteläosassa on aluevaraus Tuusulanväylän ja Lahdenväylän väliin tulevaisuudessa rakennettavalle Valkoisenlähteentien osuudelle.

Sijainti opaskartalla



Ote yleiskaavasta kaavatyön aluerajauksella

Yleiskaava

Alue on pohjavesialuetta (pv). Alueesta valtaosa on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä (TY). Pohjoisosassa on tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TT) ja virkistysalueita yhdistävä virkistysalueyhteys. Alueiden länsi- ja pohjoisreunoilla on voimajohto (z) ja kakkoiskulmassa osuus Suuresta Rantatiestä. Kaakkoiskulma on asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP). Länsiosa on lähivirkistysaluetta (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys. Keravanjoen peltolaakso ja Rusokallion länsireuna ovat arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kolmella alueella (Länsisalmi, Myllykyläntie 4-8 ja Hakkilan radanpidon alue) jää voimaan osin yleiskaava 2007. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Valtaosalla asemakaavoitettavaa Rusokallion aluetta ei ole asemakaavaa.

Asemakaavoittamattoman alueen eteläpuolella oleva Vanhan Porvoontien ja rakentamattoman Valkoisenlähteentien osuuden liittymän alue on osoitettu katualueeksi asemakaavoilla 660200 HAKKILA 1 (SM 21.7.1982) ja 660400 HAKKILA 2 (YM 23.3.1984).

Rakentamattoman Valkoisenlähteentien osuuden eteläpuoleinen metsäinen kalliokumpareen alue on osoitettu asemakaavan muutoksella 002095 (Kv 8.10.2018) Hakkilankulma-nimiseksi puistoksi (VP) ja sen itäpuoleinen osuus Vanhasta Porvoontiestä katualueeksi. Puistossa sijaitseva osuus Suurta Rantatietä on osoitettu suojeltavaksi tieksi (st), joka on myös yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp).



Ote ajantasa-asemakaavasta

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tunnistetaan suunnitelmien, selvitysten, mielipiteiden, lausuntojen yms. perusteella kaavan merkittävät vaikutukset ja arvioidaan niitä sekä kaupungin että asemakaava-alueen maanomistajien asiantuntijoiden yhteistyönä. Vaikutusten arviointi vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Alueelle kaavailtu maankäyttö aiheuttaa vaikutuksia erityisesti maisema- ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja hulevesien hallintaan.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- luonnon monimuotoisuuteen
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- lentomeluun, tieliikennemeluun
- erityisselvityksiin

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

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

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
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo, Museovirasto
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, viranomaisten neuvotteluissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2023–25. Se on julkaistu myös kaavoituskatsauksessa, joka on jaettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 5.1.2024 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

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

Kaavasuunnittelija [Jukka Köykkä](#) on tavoitettavissa [puhelimitse varmimmin 12.12.2023 klo 9–11](#) tai erikseen sovittavana aikana sekä sähköpostitse. Mahdollisista yleisötilaisuuksista tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa.

KAAVAHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaava-/ asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2024 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä **30** päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

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

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitaa

kaavasuunnittelija Jukka Köykkä
Asemakaavoitus
puhelin 050 302 9283
sähköposti [jukka.koykka\(at\)vantaa.fi](mailto:jukka.koykka@vantaa.fi)

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski
Tikkurilan asemakaavatiimi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki