



Asemakaava ja asemakaavan muutos 661000 sekä tonttijako, 66 Hakkila / Rusokallio 2 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP

VD/7754/10.02.04.00/2017

SP/KK-I/JKÖ/VIK

Hakkilan Rusokalliolle asemakaavoitetaan lähivirkistysaluetta sekä korttelialueita teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille yhteensä 60 500 k-m². Hakkilankulman puiston sekä Vanhan Porvoontien ja Valkoisenlähteentien katualueiden rajat muuttuvat.

Asemakaava koskee korttelia 66206 ja osaa korttelista 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 66207 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Tonttijako koskee kortteleita 66206 ja 66207, kaupunginosassa 66 Hakkila.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Hakkilan kaupunginosassa Valkealähteen pohjavesialueella Rusokalliolla osoitteessa Vanha Porvoontie 250–252 ja sen ympäristössä.

Aluetta rajaa lännessä Keravanjokilaakso ja Hanabölen kylämaisema. Alue rajoittuu pohjoisessa Rusokallion virkistysalueeseen ja työpaikkakortteliin 66205, idässä Vanhaan Porvoontiehen ja sitä reunustaviin työpaikkakortteleihin, etelässä Valkoisenlähteentien rakentamattomaan katualuevaraukseen ja Hakintien pohjoisosan työpaikkakortteleihin.

Hakija

Spoki Oy (sekä kaavaan liitettyllä samansisältöisellä hakemuksella kiinteistön 92–402–1–153 yksityinen maanomistaja).

Maanomistus

Alueen omistavat yksityiset maanomistajat (hakijat) sekä Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaupunki on laatinut asemakaavan. Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavan viitesuunnitelmien ja selvitysten valmisteluun ovat osallistuneet hakijoiden/maanomistajien konsultteina Jatke Oy, Arkkitehtiruutu Oy, AFRY Finland Oy, Ramboll Finland Oy, A-Insinöörit Oy sekä Maanala Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

VD/7828/10.02.04.00/2017 Asemakaavahakemus, 66. Hakkila, Vanha Porvoontie 252, liittyy Spoki Oy:n kaavahakemukseen (asemakaava 661000)

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT) sekä tuotanto- ja varastoiminnan aluetta, joka ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä (TY) sekä lähivirkistysaluetta (VL), jolle on osoitettu ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys.



Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava-alue on osa Kehä III:een ja Lahdenväylään tukeutuvaa työpaikkavyöhykettä, jolla on kysyntää tuotanto- ja varastopainotteisille logistikkarakennuksille sekä niihin liittyville vähäisille liiketoimiltoille. Vantaan tavoitteena on vahvistaa kaupungin elinvoimaa edistämällä elinkeinoelämän kehittämistä. Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alueen pohjoisosa on osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi ja eteläosa tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Niiden länsi- ja pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalue (VL), jolla on ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Asemakaava ei saa aiheuttaa asemakaava-alueen ulkopuolella lähivirkistysalueen etelä- ja lounaispuolella yleiskaavassa osoitetulle tulevalle asuinalueelle asumista estävää häiriötä. Uusi rakentaminen ei saa näkyä haitallisesti Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaisemaan.

Rusokallion pohjoisosa asemakaavoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja sen länsi- ja pohjoispuoli Rusokallion lähivirkistysalueeksi (VL). Rusokallion eteläosa osoitetaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. TKT- ja TY-korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ja niiden väliin ja länsipuolelle muodostetaan *Rusokallionreuna – Brunabergskanten* -niminen suojaviheralue (EV), jonka kautta johdetaan myös asemakaava-alueen ulkopuolelta alueilta muodostuvia hulevesiä. Suojaviheralue toimii uusien korttelialueiden sekä yleiskaavassa niiden länsipuolelle osoitetun ja tulevaisuudessa mahdollisesti toteutuvan asuinalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua lähivirkistysalueelle ja tulevaisuuden asuinaluevaraukselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Uusien rakennusten näkymistä Keravanjoen ja Hanabölen kulttuurimaisemaan rajoitetaan rakennusten enimmäiskorkeuksilla sekä rakennusten väriä, valaistusta ja tonttien puustoa yms. koskevilla kaavamääräyksillä. Korttelialueiden länsi- ja pohjoispuolelle osoitetaan sähkön ilmajohtolleen vaara-alue, jolla rajoitetaan rakentamista ja kasvuston korkeutta. Vanha Porvoontie on tarkoitettu tulevaisuudessa toteuttaa 2+2-kaistaisena, joten sen katualuetta laajennetaan länteen päin ja asemakaavoitetun Hakkilankulman puiston (VP) pohjoisosaan. Valkoisenlänhteen asemakaavoitettua katualuevarausta kavennetaan hieman pohjoisreunastaan.

Asemakaava-alue on tärkeällä Valkealähteen pohjavesialueella. Asemakaavassa on annettu määräykset, joilla turvataan pohjavedet maaperän kautta tapahtuvalta pilaantumiselta. Alueen luontoarvot on selvitetty. Korttelialueiden rakentamisen alle jäävä lahokaviosammaleen esiintymä ei Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ole merkittävä ja sen osalta voidaan soveltaa yleispoikkeamaa lajin suojelusta eikä lajin siirtämiseen toiseen paikkaan ole tarvetta ryhtyä. Brunabergetin kivikautinen asuinpaikka sekä alueella sijaitseva osuus historiallisesta Suuresta Rantatiestä osoitetaan asemakaavaan suojelumerkinnöin ja -määräyksin.

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 25,3 ha. Korttelialueita (T, TY, TKT) on yhteensä noin 7,19 ha, virkistysalueita (VL, VP) yhteensä noin 7,51 ha ja suojaviheraluetta (EV) yhteensä noin 3,19 ha. Korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 60 500 k-m², jolloin aluetehokkuus $e = 0,24$ ja korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus $e = 0,5$. Alueen liiketoimiltojen osuus kokonaisuuden rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään hieman alle 1 000 k-m². Päivittäistavarakaupan tiloja ja keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä ei sallita. Asemakaavalla asetetaan nykyvaatimusten ja -tavoitteiden mukaiset määräykset erityisesti hiilineutraaliuden, sähköautojen latauspisteiden, pohjavesien suojelun, hulevesien hallinnan sekä vihertehokkuuden osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.11.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja viranomaiskannanottoja saatiin yhdeksän kappaletta. Niiden sisällöistä on tiivistelmät kaavaselostuksessa (kohta 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus).

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uusia työpaikkatontteja (3 kpl).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaupunkiympäristölautakunta 12.8.2025 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 12.8.2025 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 661000 sekä tonttijakoehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 2,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Spoki Oy sekä kiinteistön 92–402–1–153 yksityinen maanomistaja maksavat muutostkustannukset, yhteensä 50 000 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 880 €), yhteensä 51 880 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 25.8.2025 § 7

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 12.8.2025 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 661000 sekä tonttijakoehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 2,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat Spoki Oy sekä kiinteistön 92–402–1–153 yksityinen maanomistaja maksavat muutostkustannukset, yhteensä 50 000 € lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 880 €), yhteensä 51 880 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 10.9.-9.10.2025. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 25.8.2025 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl (Vantaan kaupunginmuseo, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy).

Tehdyt tarkistukset

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon takia on tehty tarkistuksia kaava-alueen hule- ja pohjavesiä koskeviin kaavamääräyksiin. Vantaan kaupunginmuseon lausunnon takia on tehty tarkistuksia Suurta rantatietä koskeviin kaavamääräyksiin. Tarkistuksista on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Sopimus

Sopimuksesta on päätetty KH:ssa (4.11.2025 § 14 ja § 15).

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
- b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2026 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 661000 ja tonttijakoehdotus, 66 Hakkila / Rusokallio 2.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 19.1.2026
- Asemakaavaselostus 19.1.2026
- Lausunnot ja vastineet 19.1.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334,
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, p. 050 302 9283
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)