



Vantaa

002408 KNAPAS

HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002408. Kaavoitus on tullut vireille 12.11.2020.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 69003 sekä katualuetta kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylässä. Arvokkaassa kulttuuriympäristössä sijaitsevan kiinteistön asemakaavaa päivitetään siten, että suojeltu päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Nykyisen päärakennuksen laajuus on 280 k-m². Kirkkotien ja Kyläraitin risteuksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talusrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

Kaavan laatija: Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vanta.fi, puh. 040 1977963.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Helsingin pitäjän kirkonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Kyläraitti ja Kirkkotien risteyksessä osoitteessa Kyläraitti 1 sekä siihen rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee 1920-luvulla valmistunut Knapaksen päärakennus aputilarakennuksineen. Päärakennus on suojeltu asemakaavalla. Alueelta on noin 3,5 kilometrin matka Tikkurilan asemalle.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018.
- Kaavoitus tuli vireille 12.11.2020 ja sai numeron 002408.
- Mielenpitoa pyydettiin 17.12.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 9 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Määräaikana ei saatu muistutuksia.

- Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 3/15 kappaletta.
- Kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia sekä lisätty määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle. Selostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) ja kaavan vaikutusten (4.4.1) osalta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
7. Asemakaavan seurantalomake	23
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	25

SELOSTUKSEN LIITE

- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

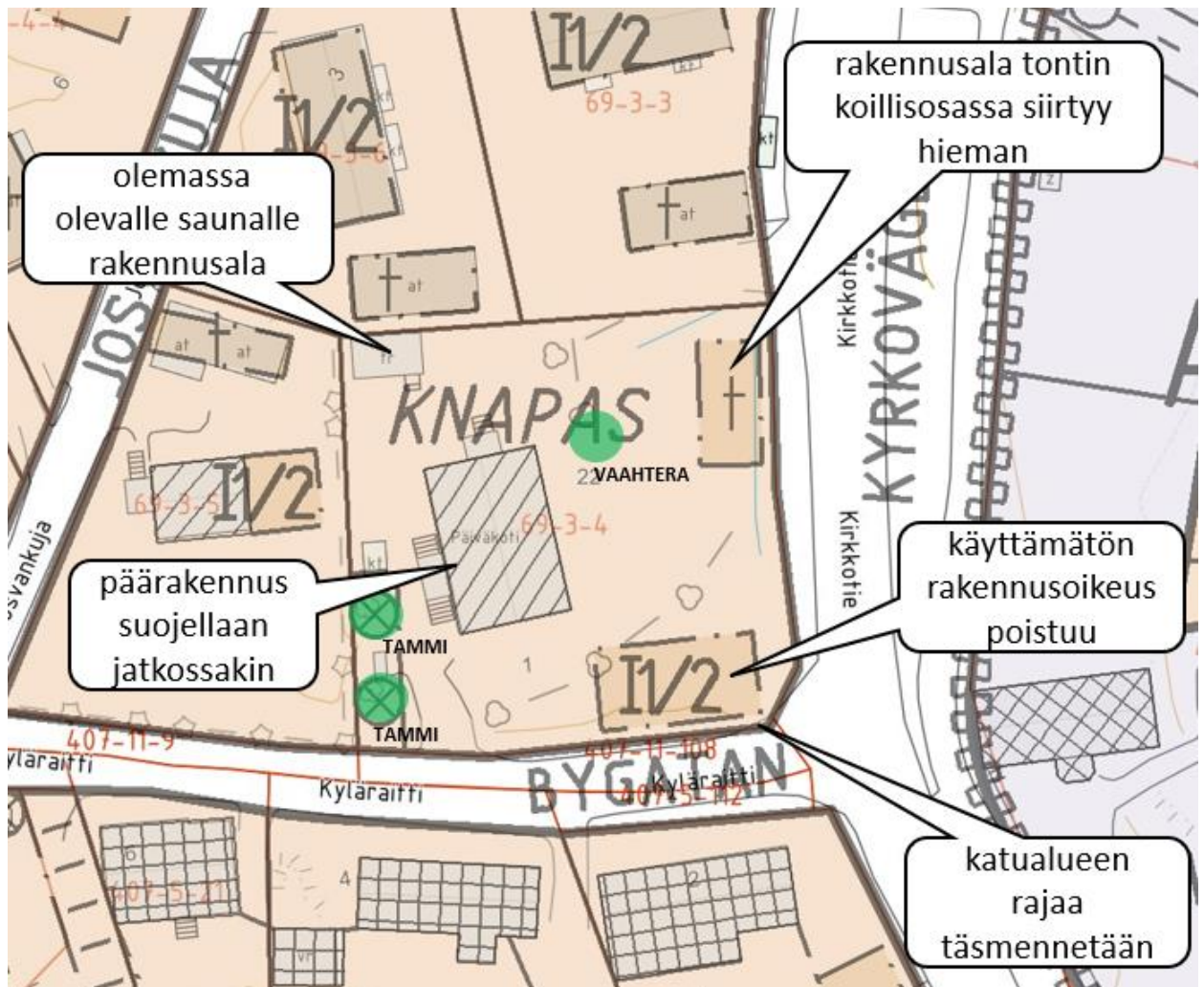
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys. 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy
- Vantaa Kirkonkylä (Kyrkoby) Arkeologinen koekaivaus 2020 kaivausraportti, Elina Saloranta, Arkebuusi osuuskunta
- Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsingin pitäjän kirkonkylän valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Kaavamuutokseen sisältyy kaupungin omistama Knapaksen kiinteistö sekä osia Kirkkotien ja Kyläraitin katualueista. Knapaksen päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa, ja katualueet ovat osa Suuren Rantatien linjausta. Korttelialue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO/s). Asemakaavaa päivitetään siten, että päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Kirkkotien ja Kyläraitin risteuksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen mahtuu katualueelle. Ajoliittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Arvokkaat puut suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku. Autopaikkoja edellytetään 2 kpl/asunto.

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Suurin muutos on käyttämättömän rakennusoikeuden poistuminen. Kiinteistön pinta-ala pienenee lähtötilanteen 0,173 hehtaarista 0,168 hehtaariin. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 kerrosneliometriä. Risteuksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliometrin rakennusoikeus.



Kuva: asemakaavakaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Helsingin pitäjän kirkonkylä on keskiajalla Keravanjoen laaksoon syntynyt kyläasutus, jonka keskuksena on 1400-luvun puolivälissä rakennettu harmaakivikirkko. Kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka läpi kulkee Suuri rantatie. Rakennuskanta on pientalovaltaista ja keskittyy Kirkkotien tuntumaan, alueen luoteisosaan. Kirkon itäpuolella on laaja hautausmaa-alue, jonka ympärillä ja jokivarressa on avoimia peltoja ja niittyjä.

Aluetta rajaa lännessä Tuusulanväylä, pohjoisessa Kehä III ja kaakossa Keravanjoki. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 3,5 km.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kirkonkylän pellot ja niityt sijoittuvat Keravanjoen laakson savitasangolle. Maasto on korkeammalla alueen luoteisosassa, jonne kyläasutus keskittyy. Suuren rantatien linjaus kulkee alueen läpi Kyläraitia, Kirkkotietä ja Kuriiritietä pitkin.

Helsingin pitäjä mainitaan kirjallisissa lähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1351. Kylä on hyvin säilynyt 1700–1800-lukujen taitteen asussa, ja aluetta täydentävä uudempi rakennuskanta on sovitettu ympäristöönsä. Vehreys ja vanha puusto täydentävät pienipiirteistä kylämaisemaa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettavaan alueeseen sisältyy pientalotontti ja sitä ympäröiviä katualueita. Pientalotontilla on rakennettujen alueiden lisäksi kulkuväyliä ja istutusalueita. Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostoon ja piha-alueelle satava vesi imeytyy osin maaperään. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä



Kuva: maaperä- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa)

Maaperäkartan mukaan rakennuspaikka sijaitsee pääosin kallio- moreeni- ja täyttöalueella. Pohjoisreunalla on silttiä.

Alueen pohjatutkimukset on esitetty kartassa. Pohjatutkimusten mukaan ohuen (0–1 m) pintamaakeroksen (humus/kuivakuori/täyttömaa) alla on paksuimmillaan n. 1,8 m kerros savea ja silttiä. Tämän alla on hiekkaa ja soraa. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon syvimmillään noin 3,1 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Savi- ja silttikerrokset suositellaan korvattavaksi massanvaihdolla.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on melko tasainen. Maaston korot vaihtelevat noin +22,5 ja 23,5 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Helsingin pitäjän kirkonkylässä asui vuoden 2020 lopussa noin 130 henkilöä. Alueen väkiluku on pysynyt vakaana, ja on likimain sama kuin vuonna 2010. Pitäjän kirkonkylän asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 22 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 18 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan, mutta Helsingin pitäjän kirkonkylän väkiluvun säilyvän ennallaan.¹

Asuminen / historian ja nykytilanteen kuvaus

Knapaksen tontti sijaitsee keskeisellä paikalla nykyisen Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä. Se on ollut samalla paikalla jo vuosisatojen ajan. Vielä 1900-luvun alussa tontilla oli kaksikerroksinen päärakennus. Kaksikerroksiset Knapas ja Hannusas seisoivat pääty toisiaan vasten ja muita korkeampina taloina muodostivat porttimaisen rakennelman maantielle. Tie Knapaksen rakennusten ja Hannusaksen talon välissä oli 1900-luvun alkupuolella niin kapea, että hevosajoneuvojen oli siinä kohtaa vaikea sivuuttaa toisiaan.

Vanha päärakennus kuitenkin paloi vuonna 1915. Uusi päärakennus valmistui vuonna 1922 ja se pystytettiin tontille hieman kauemmas maantiestä ja eri suuntaan kuin vanha talo. Uusi uhkea, vaalea päärakennus rakennettiin Kirkkotien suuntaisesti. Talo edustaa 1920-luvulle tyypillistä huvila-arkkitehtuuria. Valkoinen väri, katon tiilikate sekä kuisti ovat tyypillisiä talon rakennusajankohdalle.²

Tilan siirryttyä kunnan omistukseen päärakennuksessa on toiminut erilaisia sosiaali- ja terveystalouksia. 2000-luvulla rakennuksessa on ollut vuokralla yksityinen lastenkoti. Suojeltu rakennus on tällä hetkellä tyhjillään sisäilmaongelmien vuoksi. Suunnittelualueella sijaitsee lisäksi pieni saunarakennus sekä pergolarakennelma ja jätekatos.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

² <https://vantaankirkonkyla.fi/esittely/>

Kylätien eteläpuolella sijaitsevat Riddarsin asuinrakennukset ovat vuosilta 1827 ja 1880. Kirkkotien itäpuolella on 1890 valmistunut talo Hannusas, jossa nykyään toimii Laurentiuksen kahvitupa. Knapaksen länsipuolella on 1914 valmistunut asuinrakennus ja pohjoispuolella kaksi 2000-luvulla rakennettua paritaloa, jotka on sovitettu täydentämään arvokasta kulttuuriympäristöä.



Ilmakuva idän suunnasta

Sosiaalinen ympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylän asukasmäärä on niin pieni, ettei yksityiskohtaista tietoa asutuskuntien koosta tilastoida. Tikkurilan suuralueella asutuskuntien keskipakko on 1,92 henkilöä, ja yksin asuu 46 % väestöstä. (koko Vantaalla keskipakko 2,03 ja yksin asuvia 43 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.³

Palvelut ja työpaikat

Helsingin pitäjän kirkonkylässä on noin 130 työpaikkaa. Vantaan suurimmat työpaikkakeskittymät Aviapolis ja Tikkurila ovat lähellä: lentokentälle on noin 6 km ja Tikkurilan asemalle 3,5 km. Tikkurilan työpaikkojen jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja.⁴

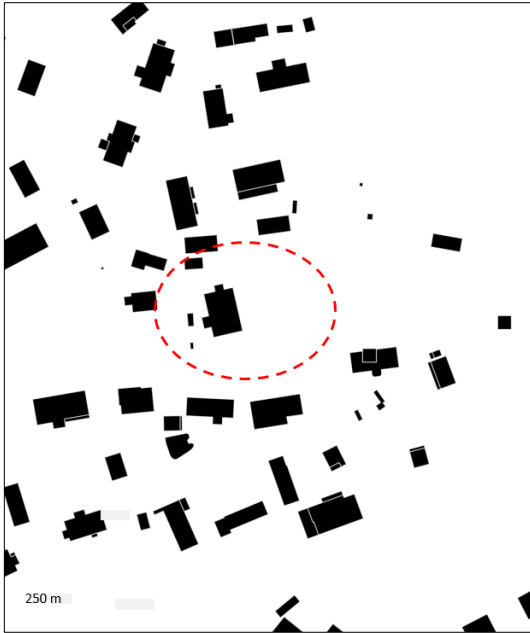
Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue ympäristöineen on arvokasta kyläkokonaisuutta, jonka historia ulottuu keskiajalle. Kirkonkylän maamerkinä toimii Pyhän Laurin kirkko 1400-luvulta. Ruotsinkieliset alakoulu, yläkoulu ja lukio sijaitsevat alueella. Suuret liikenneväylät Kehä III ja Tuusulanväylä ovat voimakkaasti

³ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

yhdyskuntarakennetta jakavia elementtejä. Jokivarren viheralueet puolestaan liittävät kirkonkylän osaksi laajaa viheraluekokonaisuutta. Kaupunginosan kehittämisessä etusijalla on ehjän ja arvokkaan kokonaisuuden varjelu.



Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä

Kaupunkikuva

Knapas sijoittuu kirkonkylän ytimeen, jossa valtaosa rakennuksista on suojeltu asemakaavassa. Täydentävä uudisrakentaminen on sovitettu vanhaan rakennuskantaan. Katunäkymät ovat vehreitä ja pienimittakaavaisia.



Näkymä Kirkkotieltä Kyläraitille, kuva Andreas Koivisto / Vantaan kaupunginmuseo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Helsingin pitäjän kirkonkylä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Myös alueen läpi kulkeva Suuren rantatien linjaus on RKY-kohde. Historiallinen kylänpaikka on kiinteä muinaisjäänös. Se on rajaukseltaan RKY-aluetta suppeampi.

Kivirakenteinen Pyhän Laurin kirkko on 1400-luvulta. Kyrkoby skola eli Kirkonkylän koulu valmistui vuonna 1837, ja se on Suomen vanhin edelleen toiminnassa oleva koulurakennus. Alueen suojellut asuin- ja talusrakennukset ovat pääosin 1800-luvulta ja 1900-luvun alkupuolelta.

Voimassa olevassa asemakaavassa Knapaksen päärakennus on suojeltu. Kaavamuutoksen pohjaksi siitä on laadittu korjattavuuden selvitys: **Knapaksen päärakennuksen korjattavuuden selvitys 18.8.2020, Saatsi Arkkitehdit Oy.**



Sininen rajaus RKY-alue, punainen rajaus kiinteä muinaisjäänös, punaiset merkinnät suojeltuja rakennuksia

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ulkoilureitteineen muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Tammiston luonnonsuojelun alueen jalopuumetsikköön ja Helsingin Siltamäen liikuntapuistoon on noin kilometrin matka suunnittelualueelta.

Liikenne

Alueen kokoojkatu on Kirkkotie/Kuriiritie. Yhteys Kehä III:lle on Niittytien liittymän ja Tuusulanväylälle Tammiston liittymän kautta. Kyläraitti on liityntäkatu. Sekä Kirkkotielle että Kyläraitilla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin. Kirkkotien/Kuriiritien itäpuolella kulkee pääpyöräreitti.

Tikkurilasta Ylästön kautta Myyrmäkeen johtava bussilinja 571 kulkee Kirkkotietä pitkin. Helsingin pitäjän kirkon pysäkit ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Tuusulanväylän pysäkeille on noin 250 metriä ja Tikkurilan asemalle noin 3,5 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Kirkkotien jätevedenpumppaamolle ja sieltä eteenpäin Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue kuuluu HSY:n huleveden viemärointialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemärointiin ja osin tontilla imeyttämiseen. Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkossa Kirkkopellon avo-ojiin ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

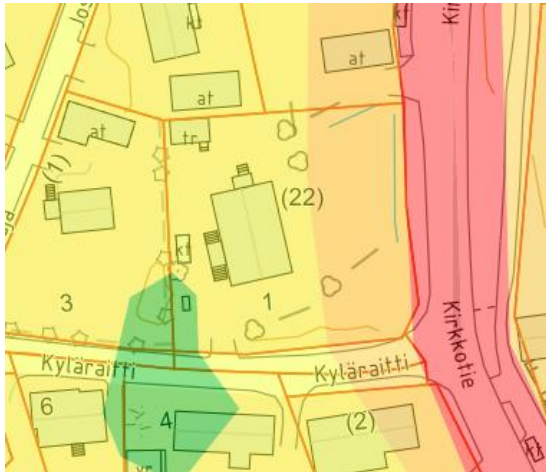
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kyläraitin katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia maakaapeleita on Kyläraitin ja Kirkkotien katualueilla sekä Kyläraitin puoleisella tontin osalla.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3. Tontin itäosa on kartta-aineiston perusteella tiemelualueella 60–65 dB. Alueella ei ole pilaantuneita maita.



Tiemelu 2021, päivällä (7–22), kuva Vampatti/Vantaan kaupunki

2.1.4 Maanomistus

Alueeseen sisältyy Vantaan kaupungin omistama kiinteistö 92-69-3-4 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Osa Kyläraitin alueesta kuuluu vastapäiseen kiinteistöön, mutta on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

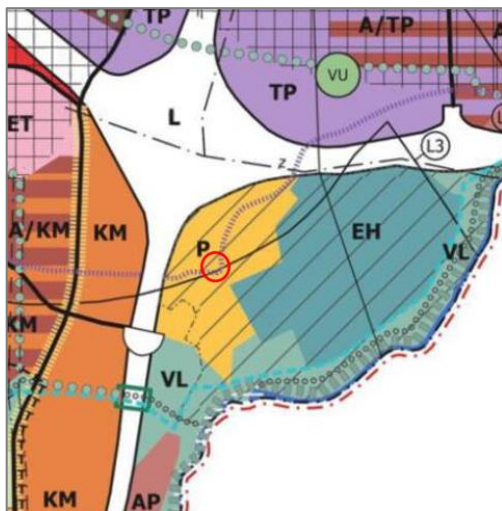


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Ote maakuntakaavayhdistelmästä

Yleiskaava

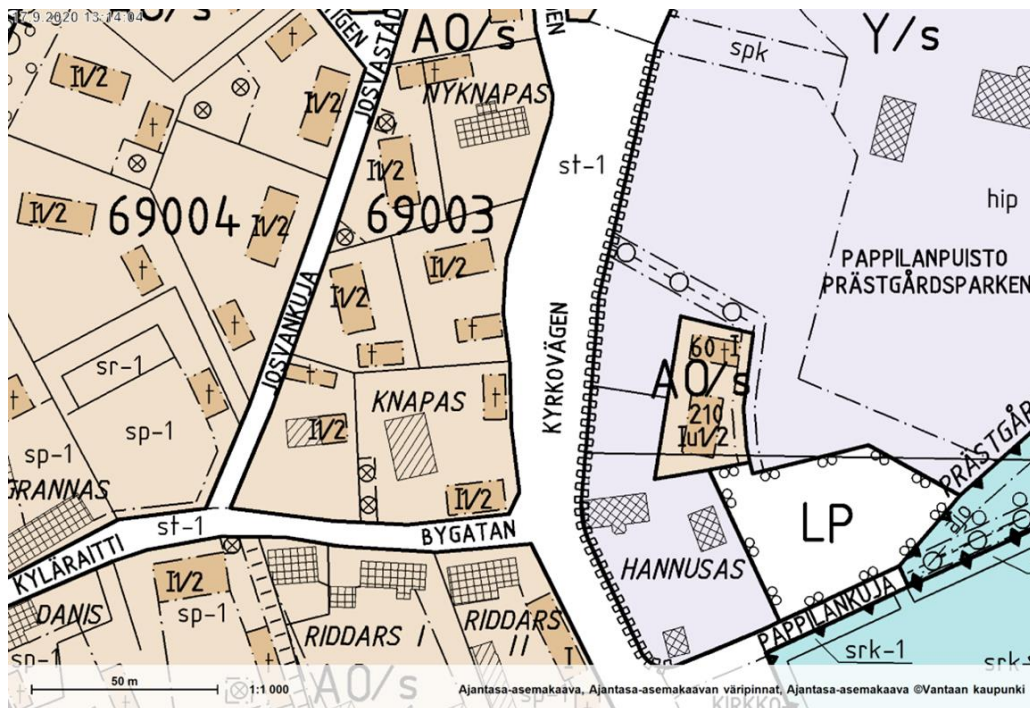


Ote yleiskaavasta ja sen oikeusvaikutteisesta liitekartasta

Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty palveluiden ja hallinnon alueeksi (P). Arvo-
kas kulttuuriympäristö on merkitty vinoviivoituksella. Kartalla näkyy Suuren rantatien linjaus sekä
lentomeluviivytyksen 3 rajaus. Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuuri-
historiallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistori-
allisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ra-
kenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet, yksit-
täispuut, pellot tai niityt on säilytettävä.

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



Voimassa olevassa asemakaavamuutoksessa 001038 suunnittelualue on erillispientalojen kortteli-
aluetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäris-
töä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymä-
lätiloja varten.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen muodon,
väriyksen ja jäsentelyn tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Rakennuksissa tulee
olla tumma harjakatto. Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa. Vähäiset rakennusosat saa-
vat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Uudisrakentamisen tai olemassa olevaan rakennukseen/ra-
kennelmaan tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huo-
miota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa sopeutumisen ympäristöön.
Hakemusta käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Rakennuksia ei
saa purkaa ilman valvontaviranomaisen lupaa, jonka voi myöntää vain pakottavasta syystä. Alu-
eella säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden tulee olla sopusoinnussa alueen perinteen kanssa.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto, joista vähintään yksi on sijoitettava au-
totalliin.

Knapaksen päärakennus on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittäväksi rakennukseksi (vinoviivoitus). Korjaus-, muutos- ja lisärakennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksessä on rakennusala (I ½), jolla puolet ensimmäisen kerroksen alasta saa toisessa kerroksessa kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Kirkkotien varressa on rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen (t). Tontin lounaisnurkassa on alueen osa, jolla sijaitsee kaupunkikuvallisesti arvokkaita, suojeltavia puuyksilöitä. Sekä Kyläraitti että Kirkkotie on merkitty alueeksi, jolla on historiallisesti merkittävä tieosuus (st-1). Tiealueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviraston lausunto.

Asemakaavamuutos 001038 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.1994 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 12.12.1995.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Aluearkkitehti Anitta Pentinmikko, amanuenssi Tuula Rautavaara-Brax ja tarkastusarkkitehti Ensio Takalainen ovat laatineet alueellisen ohjeen ”Ohjeita tontinomistajille ja suunnittelijoille Helsingin pitäjän kirkonkylään 24.8.1998”, johon on koottu mm. alueelle tyypilliset kattomuodot, julkisivumateriaalit, ulkoverit ja aukotuseriaatteet.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2018. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002408 ja kaavoitus tuli vireille 12.11.2020.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Asemakaavoitettavalla alueella ei sijaitse **Caruna Oy**:n sähköverkkoa eikä **Fingrid Oyj**:n voimajohdot. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä (**HSL**) ei ole lausuttavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (**HSY**) lausuu, ettei kaavamuutos edellytä johtosiirtojen tekemistä eikä johtokujan perustamista. Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ole huomautettavaa. **Vantaan Energia Oy**:llä ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy**:llä ei ole huomautettavaa.

Maakaapeleiden sijainti tulee huomioida. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo lausuu, että selvitykset (VAARI-inventointi ja päärakennuksen korjattavuusselvitys) ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Päärakennus voidaan korjata siten, että sen suoje-luarvot eivät heikkene. Museo ei esitä saunarakennuksen suojelua, mutta rakennusoikeutta ei tulisi tässä kohdin lisätä. Kaavamuutoksessa säilyy alueen suojeluun liittyvä merkintä AO/s, määräys-tekstiin tulee vielä lisätä tieto RKY-alueesta. Kirkkotien ja Kylänraitin kulmassa olevan rakennus-alan poisto on hyvä tavoite. Nykyisen kaavan talousrakennuksen paikka on tulossa myös uuteen kaavaan. Arkeologiset koetutkimukset ko. sijaintiin on tehty, ja uudisrakentaminen on mahdol-lista. Rakennuksen käyttötarkoitusta ei tulisi muuttaa/laajentaa. Asemakaavaan on laadittava Suu-ren Rantatien tielinjaukselle suojelumerkintä määräyksineen.

Vantaan seurakuntayhtymä lausuu, että Kylätien liittymästä on oltava esteetön näkemä Kirkko-tielle ympäri vuoden. Tulee huomioida alueen riittävyys pysäköinnille sekä liikenteellinen sujumi-nen alueella. Ehdotus huomioi riittävästi alueen valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriarvoja.

Vantaa-Seuran mukaan päärakennusta ei tule osoittaa pelkästään asuinkäyttöön, vaan se tulee suojella ja kunnostaa kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön. Gammelknapaksen käyttö kau-pungin historian tunnettuutta, matkailua ja kulttuuritoimintaa edistävässä käytössä tukee kaupungin strategiassa esiteltyjä arvoja. Päärakennus on luonteva tukikohta alueen tapahtu-mille. Kirkonkylässä ei tällä hetkellä ole koulujen lisäksi muita kaupungin järjestämiä/mahdol-listamia palveluita.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yh-teensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyt-tely- ja myymälätiloja varten. Määräystekstissä on tieto RKY-alueesta. Saunarakennuksen koh-dalla on nykyisen rakennuksen kokoinen talousrakennuksen rakennusala. Kirkkotien varressa on rakennusala talousrakennukselle. Kaavassa on suojelumerkintä ja -määräykset Suuren Ran-tatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämä-tön rakennusala poistuu risteuksen tuntumasta.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 1.6.2023 mennessä 15 ja saatiin 3 kappaletta.

HSY lausuu, että alueen yleinen vesihuolto on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavamuutoksella ole vaikutuksia siihen.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavassa on huomioitu pihapiirin ja rakennusten suoje-luarvot. Käyttämättömän rakennusalan poisto kaavakartalta on hyvä ratkaisu kyläkuvan säily-misen kannalta. Talousrakennuksen rakentamista on ohjattu soveltuvaksi vanhaan rakennuskan-taan. Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman osalta.

Kaavavaiheessa tontilla toteutettiin arkeologiset koekaivaukset, joissa tutkittiin uuden talousrakennuksen paikka. Muilta osin Knapaksen tontti on yhä muinaisjäännösalueetta. Asemakaavan korttelimerkintään (AO) tulisi lisätä lause: "Tontti on muinaisjäännösalueetta. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa."

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta. Selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Vastineet lausuntoihin

Lausuntojen johdosta tehtiin tarkistuksia kaavamateriaaliin:

- Kaavakarttaan lisättiin määräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle.
- Selostukseen päivitettiin maakuntakaavatilanne.

Muistutukset

Nähtävilläoloaikana 3.5.–1.6.2023 ei saatu yhtään muistutusta.

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 kestävyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

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)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
 - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.

- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

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 vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

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 välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa päärakennuksen asema Suuren Rantatien varressa ja poistaa käyttämätön rakennusala Kirkkotien ja Kyläraitin risteuksen tuntumassa. Tutkittiin ainoastaan näihin lähtökohtiin pohjautuvaa vaihtoehtoa.

Talusrakennusten osalta pohdittiin vaihtoehtoja. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole rakennusala nykyiselle saunalle. Kaavaan merkitty talusrakennuksen rakennusala puolestaan on toteuttamatta.



Tontinkäyttöluonnos / Eeva Eitsi, Vantaan kaupunki

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavan vaikutukset olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäiset. Kirkkotien ja Kyläraitin risteysen tuntumassa sijaitsevan käyttämättömän rakennusoikeuden poistolla on sekä kaupunkikuvalliset että liikenteen turvallisuuteen liittyvät perusteet. Kaupunginmuseo puoltaa ratkaisua, jossa päärakennus säilyttää jatkossakin asemansa Suuren Rantatien varressa.

Päärakennuksesta on laadittu korjattavuusselvitys. Päärakennuksen suojelumääräykset päivitetään ja katualueiden suojelumääräykset säilytetään. Tontin luoteiskulmassa on uusi talousrakennuksen rakennusala, jonka rajaus noudattaa nykyisen saunarakennuksen sijaintia. Kirkkotien puoleista talousrakennuksen rakennusala on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna siirretty etäämmäksi katualueesta, jotta olemassa olevaa ojaa voidaan käyttää osana hulevesien hallintaa.

Kaavatyön aikana harkittiin Kirkkotien puoleisen rakennusalan käyttötarkoituksen laajentamista esim. sivuasunnon sallivaksi. Tästä luovuttiin, koska ratkaisu olisi tuottanut tontille lisää autopaikkoja ja tarpeen jakaa pihapiiriä osiin. Myös kaupunginmuseo puoltaa käyttötarkoituksen säilyttämistä talousrakennuksena. Knapaksen tontti kuuluu Kirkonkylän (Kyrkobyn) muinaisjäännösalueeseen, ja tontin koillisosassa tehtiin 2020 arkeologinen koekaivaus. Kaivauksessa todettiin, ettei uuden talousrakennuksen alle jäävällä tontin osalla ole merkkejä varhaisesta asutuksesta.

Korttelialueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Ajo liittymä säilytetään nykyisellä paikallaan. Kaksi tammea ja vaahtera suojellaan, ja korttelialueelle määritellään vihertehokkuuden tavoiteluku.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla säilytetään korttelialue erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Katualuetta laajennetaan, ja korttelialue pienenee hieman Kyläraitin puoleiselta osaltaan.

4.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s), 0,168 hehtaarin alue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Päärakennuksen suojelua jatketaan. Talousrakennukset noudattavat alueen mittakaavaa, ja niiden arkkitehtuurista on annettu määräyksiä, joilla uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön.

Suunnittelualue säilyy vehreänä ja rakentamisen tehokkuus matalana. Alueelle istutettavan kasvilisäyksen ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Kolme arvopuuta suojellaan. Vihertehokkuudelle on asetettu tavoiteluku, jonka toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AO/s, erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Suojeltava päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä. Sen korjaussuunnittelussa tulee käyttää historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Kaavassa on kaksi talousrakennuksen rakennusala. Toinen noudattaa olemassa olevan saunarakennuksen mittoja, toinen sijoittuu Kirkkotien suuntaisena tontin koillisosaan. Uudisrakennusten tulee sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan. Niiden kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja väritystä ohjataan kaavamääräyksin. Sekä päärakennuksen korjaus- ja muutostöitä että uudisrakentamista varten on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Kaavamääräyksissä vihertehokkuuden tavoiteluku on 1,2. Kaksi tammea ja yksi vaahtera suojellaan. Alueella säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden sekä pihan pintamateriaalien tulee soveltaa ympäristöön. Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään. Katualueen rajaa muokataan siten, että oleva katu valaisimineen sijoittuu katualueelle. Korttelialueella sijaitsevaa sähkökaapelia varten kaavaan merkitään johtoa varten varattu alueen osa. Tontin itä- ja kaakkosrajan liittymäkiellolla tonttiliittymä ohjataan säilymään Kyläraitilla. Tonttia saa rajata

ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punaisella puusäleaidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa/asunto.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Katualueen rajausta täsmennetään siten, että nykyinen katu valaisimineen ei ulotu tontin puolelle. Katualue on osa historiallisesti merkittävän Suuren rantatien linjausta. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmia käsiteltäessä on hankittava museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat muinaismuistolain nojalla suojeltuja.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

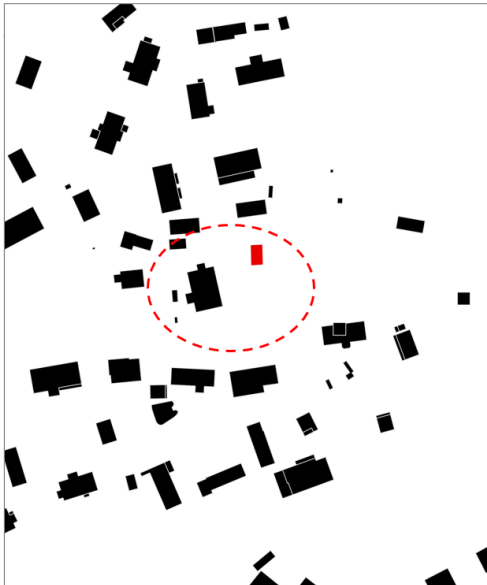
Hanke on luonteeltaan säilyttävä ja sijoittuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön jo rakennetulle alueelle. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen. Sijainti on joukkoliikenneyhteyksien varressa. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

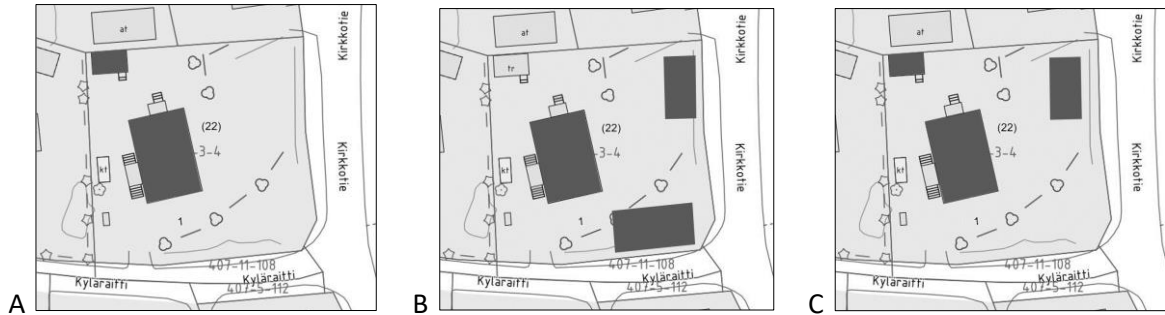
Hankkeen vaikutus nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosalue sijoittuu osaksi Helsingin pitäjän kirkonkylän arvokkaasta, vihreää ja pienimitakaavaista kulttuuriympäristöä. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä



Kuva A: toteutuneet rakennukset/nykytilanne, kuva B: voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat rakennukset, kuva C: asemakaavamuutoksen mahdollistamat rakennukset

Kaupunkikuva

Käyttämätön rakennusoikeus Kirkkotien ja Kyläraitin risteyskohdasta poistuu, joten asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Uusi talousrakennus sovitetaan ympäristöönsä. Kaavamääräykset vihertehokkuudesta ja arvopuiden suojelusta turvaavat alueen säilymisen vehreänä osana kylämiljöötä.

Rakennussuojelu ja kulttuuriperintö

Suojeltu päärakennus säilyy suojeltuna. Myös tiealueen suojelu jatkuu. Kaavamuutos säilyttää alueen arvoja paremmin kuin lisärakentamisen mahdollistama voimassa oleva asemakaava. Rakentamisesta muinaisjäännösalueelle on kaavamääräys. Kaava turvaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön, muinaismuistoihin ja suojeltuun rakennukseen liittyvien arvojen säilymistä.

Asuminen

Korttelialue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s). Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Palvelut ja työpaikat

Erillispientalojen korttelialueella säilytetään voimassa olevan asemakaavan määräys, jonka mukaan tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen asukasluukuun tai palvelutarpeisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat vähäisiä. Alueella on valmis infra. Katualueen rajausta muutetaan siten, että oleva katu ei ulotu tontin puolelle.

Kaavamuutoksella selkiytetään kiinteistön tilannetta ja sitä kautta myötävaikutetaan tyhjillään olevan päärakennuksen käyttöön palauttamiseen. Mikäli kiinteistö myydään, kaupunki saa myyntituloja. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Hankkeen vaikutus alueen sosiaaliseen ympäristöön on vähäinen.

Virkistys

Hankkeen vaikutus lähimpien virkistysalueiden käyttäjämääriin on vähäinen. Kaavamuutos sijoittuu jo rakennetulle alueelle, joten VAT:n virkistyskäyttöä koskevat tavoitteet eivät vaarannu.

Liikenne

Hankkeen vaikutukset alueen ajoneuvoliikenteeseen ja joukkoliikenteen matkustajamääriin ovat vähäiset. Ratkaisulla edistetään Kyläraitin ja Kirkkotien risteyksen turvallisuutta, kun näkemäalueelle sijoittunut käyttämätön rakennusoikeus poistuu.

Vesihuolto

Kaavamuutoksesta ei aiheudu vaikutuksia yleiseen vesihuoltoverkkoon.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä tulee huomioida uudisrakentamisessa asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Tieliikenteen, lähinnä Kirkkotien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaavamuutos ei mahdollista uutta asuntorakentamista.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Se sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä tai hulevesimäärä ei lisäännä nykytilanteeseen verrattuna. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiviemäriverkkoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hankkeen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Asemakaavamuutos sallii vähemmän muutoksia toteutuneeseen nykytilanteeseen kuin voimassa oleva asemakaava. Kaavamääräyksissä edellytetään päärakennuksen säilyttämistä ja talousrakennusten toteuttamista puupintaisina.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, säilyttämällä ja luomalla hiilinieluja sekä lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Alueella ei ole pilaantuneita maita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen (päärakennuksen korjaus, uuden talousrakennuksen rakentaminen) välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski Tuuli Huhtala Kimmo Kangas	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen Samuli Haveri	suunnitteluinsinööri/vesihuolto liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Heini Korpela Janne Karppinen	kiinteistöaloustaloustuntija geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä elokuuta 2023

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

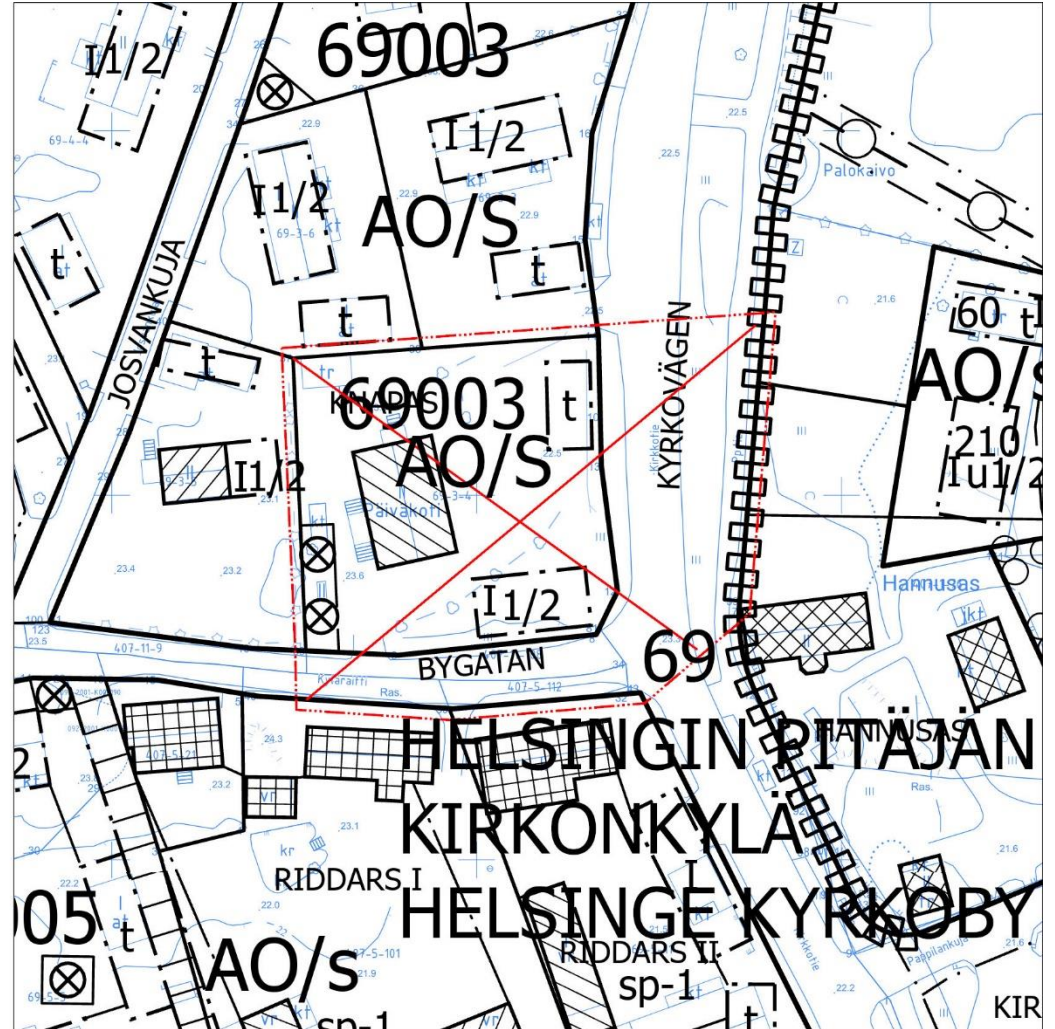
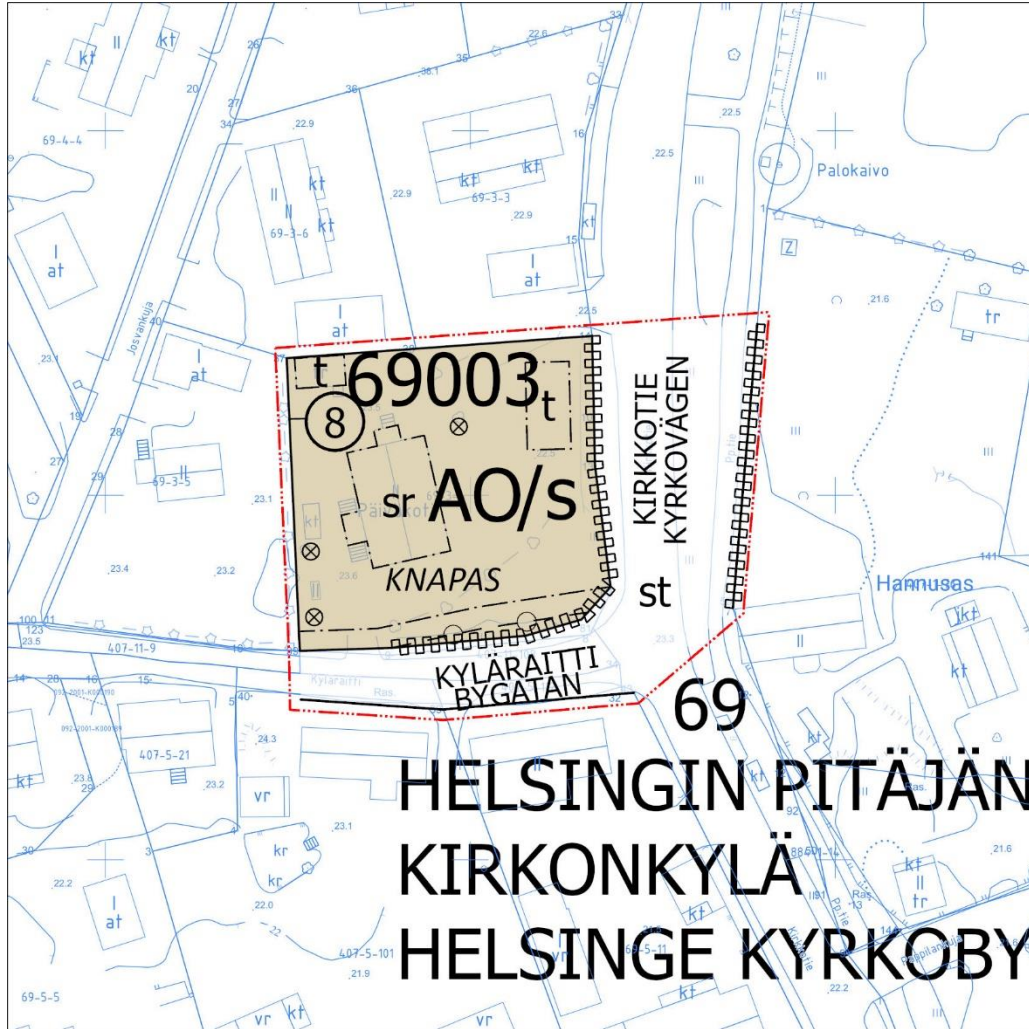
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto ?

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.03.2023
Kaavan nimi	002408 Knapas, 69. Helsingin pitäjän kirkonkylä		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002408
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2941
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	280	0,10	0,0000	-185
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]		Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset			Suojeltujen rakennusten muutos		
	[lkm]	[k-m ²]		[lkm +/-]	[k-m ² +/-]	

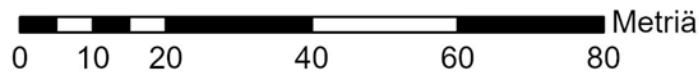
Alamerkinnt


Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	280	0,10	0,0000	-185
A yhteensä	0,1682	57,2	280	0,17	-0,0044	-185
AO/S	0,1682	100,0	280	0,17	-0,0044	-185
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1259	42,8	0		0,0044	0
Kadut	0,1259	100,0	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos			
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]		
Yhteensä	1	280	1	280		
Asemakaava	1	280	1	280		
Ei-asekaava						



ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS

POISTUVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002408	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki KNAPAS Kaupunginosa 69, HELSINGIN PITÄJÄN KIRKONKYLÄ Asemakaavan muutos Osa korttelia 69003 ja katualuetta. Tonttijaon muutos Osa korttelia 69003. 1:1000	 Vanda stad KNAPAS Stadsdel 69, HELSINGE KYRKOBY Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 69003 och gatuumrådet. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 69003. 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Tontti on muinaisjäännösaluetta. Rakentaminen muualle kuin määrätyle paikalle ei ole mahdollista ilman neuvotteluja museoviranomaisen kanssa.

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopuisuudessa alueen perinteen kanssa.

Pihan pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.

Tonttia saa rajata ainoastaan pensasaidalla tai alueelle tyypillisellä matalalla punamultakeittomaaililla maalattulla puusäleaidalla. Kirkkotien ja Kyläraitin risteyksessä tulee säilyttää riittävä näkemäalue.

Pihapiiriä ei saa jakaa aidoin eikä rakentein.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/asunto.

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Rakennukset pihapiireineen ja ympäristöineen säilytetään. Uudisrakennuksen/-rakennelman tai olemassa olevaan rakennukseen tehtävien muutosten sopeutumiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punamultakeittomaaililla maalattu lauta. Katon tulee olla musta harjakatto, jonka materiaali on joko konesaumattu pelti tai kolmiorimahuopa. Uudisrakennusten tulee myös massoitella ja jäsentelynä puolesta sopeutua alueen vanhaan rakennuskantaan.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

Tomten är ett fornlämningsområde. Det är inte möjligt att bygga någon annanstans än på den angivna platsen utan överläggningar med museimyndigheten.

Av tomtens våningsyta får högst 30% användas för arbetslokaler som inte stör omgivningen och som är anpassade till miljön, samt tillhörande utställnings- och butikslokaler.

Den växtlighet som ska bevaras och planteras i området ska väljas så att den harmonierar med områdets tradition.

Gårdens ytmaterial ska vara traditionella; asfaltering eller omfattande plattläggningar tillåts inte.

Tomten får endast avgränsas med en häck eller ett för området typiskt lågt spjälstaket i trä som målats med rödmylleslamfärg. I Kyrkovägens och Bygatans korsning ska ett tillräckligt område med fri sikt bevaras.

Gården får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,2. Att gröneffektiviteten uppnås ska styrkas i samband med bygglovet med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.












Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser/bostad.

Område där miljön bevaras.

Området är en del av den bebyggda kulturmiljön av riksomfattande betydelse. Byggnaderna med sina gårdar och omgivningar bevaras. Särskild vikt ska fästas vid anpassningen av en nybyggnad/en ny konstruktion eller ändringar i en befintlig byggnad till stadsbilden. Till bygglovsansökan ska en utredning bifogas som visar hur byggnaden/konstruktionerna passar in i miljön. Nybyggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av bräder som målats med rödmylleslamfärg. Taket ska bestå av ett svart sadeltak med ett material av antingen maskinfalsad plåt eller filt på trekantslist. Nybyggnaderna ska också till volymgestaltningen och artikuleringen anpassa sig till områdets gamla byggnadsbestånd. Museimyndighetens utlåtande ska inhämtas för bygglovet.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
69	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HELS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
69003	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KIRKKOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen Talousrakennusten kerros-luku on yksi.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras Ekonomibyggnadernas våningstal är ett.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kyläkuvan kannalta merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutostöille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Korjaussuunnittelussa tulee käyttää ammattitaitoista, historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.	Byggnad som skall skyddas. Historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med avseende på bybildens betydelsefull byggnad som inte får rivas. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden. För renoverings- och ändringsarbeten ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. En yrkeskunnig planerare som är förtrogen med det historiska byggnadsbeståndet ska anlitas för planering av renovering.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelma käsiteltäessä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Tiestä mahdollisesti löytyvät alkuperäiset tierauniot ovat kiinteinä muinaismuistoina muinaismuistolain nojalla suojeltuja.	Väg som skall skyddas. Områdesdel där det finns ett vägvagnsnitt av historisk betydelse. När områdets byggnads- och underhållsplaner behandlas ska ett utlåtande inhämtas av den lokala museimyndigheten. Ursprungliga vägruiner som eventuellt påträffas på vägen är fasta fornlämningar som är skyddade med stöd av lagen om fornminnen.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via plan-teckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite

Knapas

Kaavan numero

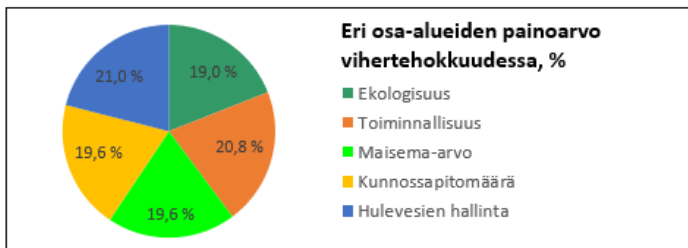
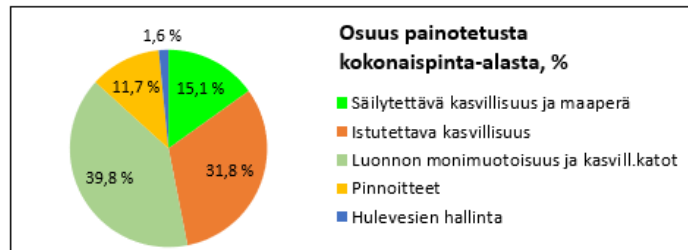
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	2,3
Tavoitetaso	1,2

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	7
Istutettava kasvillisuus	6	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	3	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	14	36

Hulevesimäärä m ³	
3,3	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
3,3	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	4,4
Läpäisemättömän pinnan osuus	
2 %	



Pihasuunnitelma

