



Asemakaavan muutos 002408 ja tonttijaon muutos, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas

VD/8919/10.02.04.00/2018

TLA/MYL/THU/VIK/JT

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 risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Katualueen rajaa täsmennetään. Arvokkaat puut suojellaan.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 69003 sekä katualueita, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 69003 sekä katualueita, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 69003, kaupunginosassa 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä.

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

Hakija

Vantaan kaupunki.

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 katualueita.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Yleiskaavan oikeusvaikutteisessa liitekartassa 1 alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokasta kylämaisemaa, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava.

Asemakaavamuutos

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 risteyksen tuntumassa sijaitseva käyttämätön rakennusala poistuu. Kaavassa osoitetaan rakennusalat olemassa olevaa saunarakennusta ja uutta talousrakennusta varten. Korttelialueen rajaa muokataan niin, että oleva katu valaisimineen sijoittuu 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 kerrosneliömetriä. Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 kerrosneliömetrin rakennusoikeus.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa/Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kpl.

Kaupunginmuseo lausuu, että tehdyt selvitykset ovat asemakaavatyöhön riittäviä. Kirkkotien ja Kyläraitin kulmassa oleva rakennusalan poisto on hyvä tavoite. Kaavassa tulee olla tieto RKY-alueesta ja suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Vantaan seurakuntayhtymä pitää tärkeänä esteetöntä näkemää Kylätien liittymästä Kirkkotielle. Vantaa-Seura esittää päärakennuksen kunnostusta kaupungin toimesta kulttuurikäyttöön.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Kortteli säilyy erillispientalojen korttelina AO/s. Tontin kerrosalasta osan saa käyttää työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten. Kaavamääräyksissä on tieto RKY-alueesta sekä suojelumerkintä Suuren Rantatien tielinjaukselle. Esteetön näkemä Kylätien liittymästä Kirkkotielle säilyy, kun käyttämätön rakennusala poistuu risteyksen tuntumasta.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle eikä tuota uutta asuntokerrosalaa. Suojellun päärakennuksen laajuus on 280 k-m². Risteyksen tuntumasta poistuu laajuudeltaan 185 k-m² rakennusoikeus.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.4.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 3.5.-1.6.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 3 kappaletta. Lausunnon antoivat HSY ja Vantaan kaupunginmuseo. Uudenmaan liitto ei lausunut kaavasta, mutta piti tarpeellisenä kaavaselostuksen päivitystä maakuntakaavatilanteen osalta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset: kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys rakentamisesta muinaisjäännösalueelle ja kaavaselostukseen on päivitetty maakuntakaavatilanne. Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia ja selostusta on täydennetty kaavan vaikutusten osalta.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 15.8.2023 § 9**Kaupunkisuunnittelujohtaja va:n esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 21**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 18.9.2023 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 15.8.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002408 sekä tonttijaon muutosehdotus, 69 Helsingin pitäjän kirkonkylä / Knapas.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 15.8.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.8.2023
- Lausunnot ja vastineet 15.8.2023

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)