



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Nedre Nybacka

Asemakaavan selostus, sekä tonttijako, joka koskee 14.9.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002272

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
osa korttelia 18088, kortteli 18089 sekä katualue

Tonttijako

Osa korttelia 18089

Kaava-alueen sijainti

Nybackankuja 1 ja 4.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.



Vantaanlaaksontie

Nedre Nybacka

Övre Nybackan navetta

Maatalousmuseum

Leikkaus Nedre Nybackan kohdalta.

Markus Kalso 2.9.2015

2. Tiivistelmä



Nedre Nybacka itään Nybackankujan suuntaan.

TKa 2015.

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka hakee lisärakentamista Nedre Nybackan tilalle. Suojeltu rakennus on peruskorjattava.

Alueella on Nedre Nybackan vihreä päärakennus 1800-luvulta, kivikellari ja lato, jotka kaikki ovat rakennusperintökohteita.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä AO/s (Nedre Nybacka) ja yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä Y/s (Övre Nybacka) sekä katu- aluetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusala, 150 k-m² kumpikin.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan tontti säilyy erillispientalojen korttelialueena, jolla ympäristö on säilytettävä (AO/s). Uudet tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta A. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon. Uudet talot muodostavat pienen kylän.

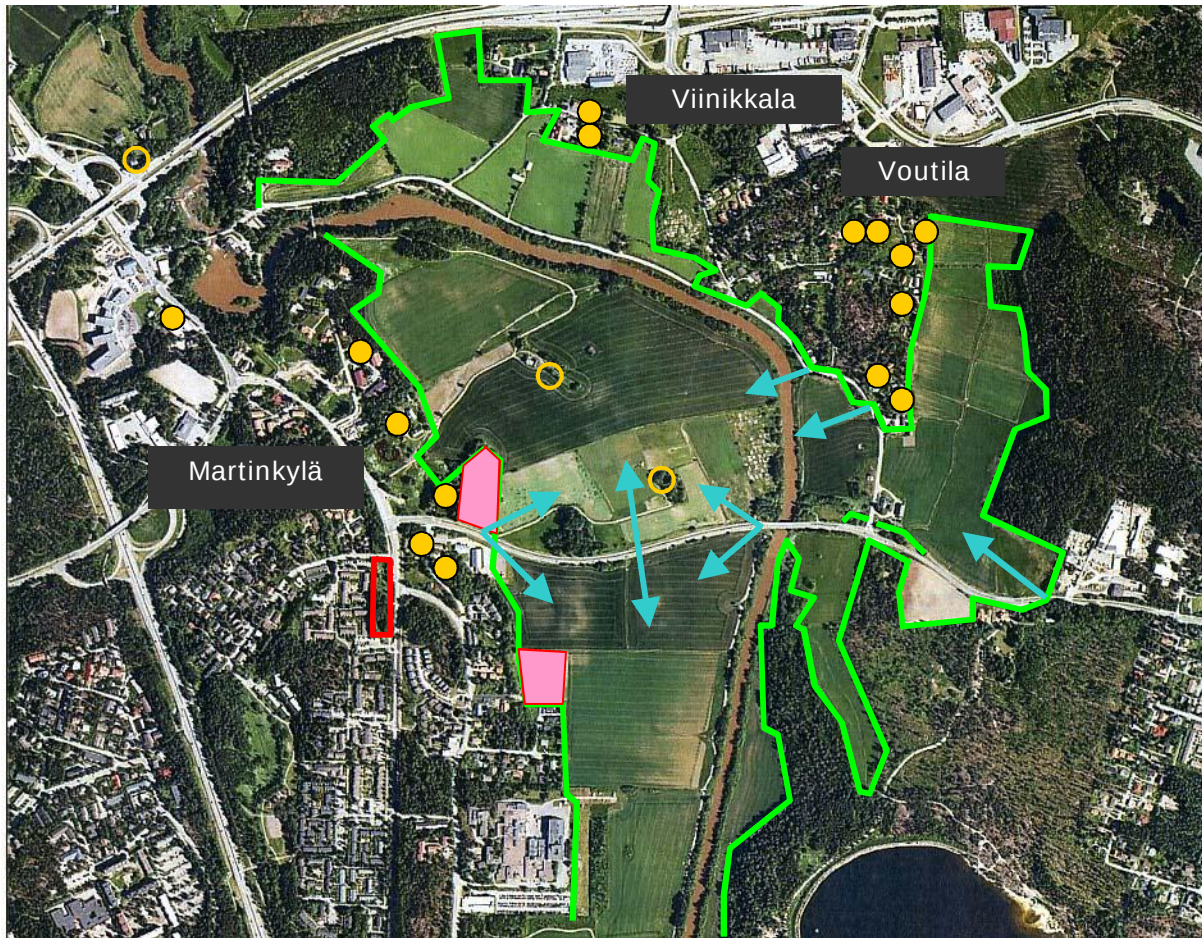
Korttelialueelle voidaan rakentaa yhteensä kuusi uutta asuinrakennusta, joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Nedre Nybackan tilalle tulisi lisärakentamista yhteensä 800 k-m², saman verran kuin Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan tilalle. Tästä uutta rakentamista olisi 500 k-m². Lisäksi yksi rakennusala sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavalla. Nedre Nybackan päärakennuksen näkyvyys Vantaanlaaksontielle säilyy. Uudisrakennusten koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Uusien rakennusten tulee olla keltaisia puutaloja.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari.

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista



Maiseman yleispiirteet.

TKa

○ Avoimen maiseman reuna. ● Vanhat kantatalot. ○ Hävinneet kantatalot. ■ Asemakaavoitetut tontit. ■ Yleiskaavan täydennysrakentamisa-alue. ➔ Tärkeät näkymät.

Joenrantapuusto, tienvarsipuusto ja metsäsaarekkeet rajaavat avoimia näkymiä.

Ortoilmakuvaa voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

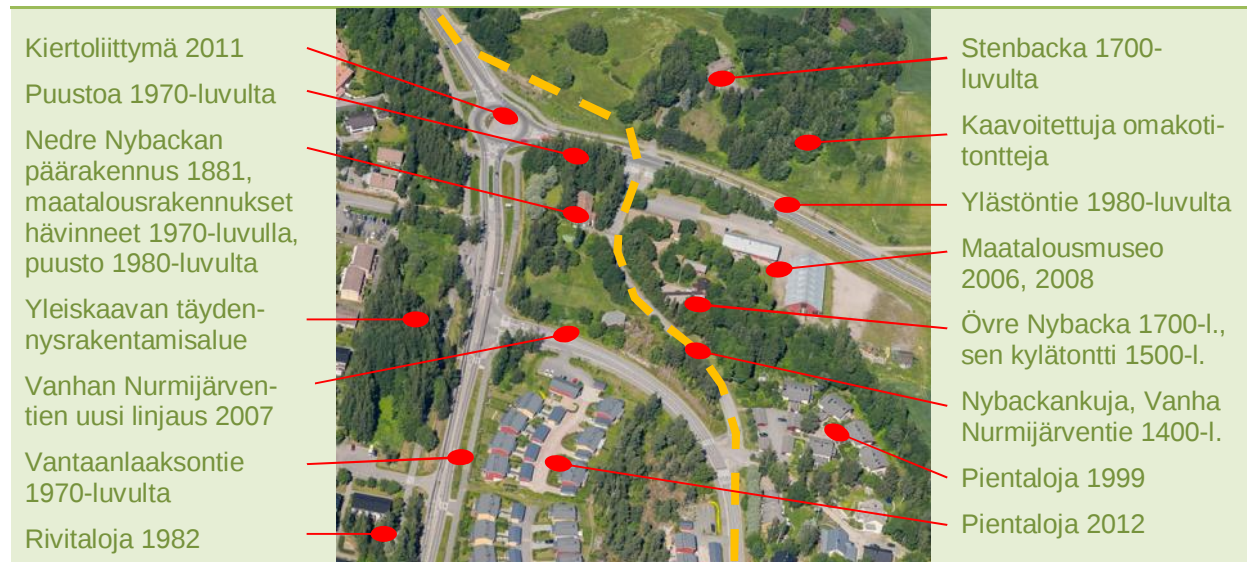
Alueen yleiskuvaus

Alue on osa Martinkylän keskiaikaisperäistä kylää.

Kylän kantataloja ovat Guss, Smeds, jonka nimi viittaa seppään, sekä Nedre ja Övre Nybacka, jotka ovat toimineet kestiekivareina. Martinkylänpellolla on myös kaksi hävinneen talon paikkaa: Bulders ja Lillas. Jälkimmäinen on ollut 1500-luvulla huomattavan talonpoikaispurjehtijan, kauppalaivuri Göran Bonden talo. Lillaksen toinen puolisko on Stenbacka ja toinen on Grönkulla Lyhtykujalla.

Maisema ja luonnonympäristö

Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (MV / YM 1993), maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (YM 1992) ja valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (VN 1995), kaava-alueen osalta kuitenkin vain Nedre Nybackan pohjois- ja itäpuolella. Valtioneuvoston päätöksessä todetaan, että se ei vaikuta rakentamiseen. Yleiskaavassa Vantaanjokilaakso kyläalueineen on kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (Kv 2007).



Lähiympäristön analyysi.

TKa

Övre ja Nedre Nybacka ovat hyvin säilyneet, mutta kasvillisuus peittää ne taakseen eivätkä ne aikanaan kesällä näy maisemaan. Maisemakuvan arvioinnissa (2004) Övre ja Nedre Nybackan kohdalla on merkintä "Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen".

Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44, 81.

Uudet tiet, kasvanut puusto ja maatalousmuseo rajaavat näkymiä ja maisemaa. Avoin peltomaisema on tältä paikalta hävinnyt.



Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Maaperältään alue on moreenia, silttiä ja savea, eteläosassa kalliota. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Maalajit ja korkeuserot.

- Savi
- Siltti
- Hiekka
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- //// Kaksoismaalaji

Rakennettu ympäristö

Nedre Nybacka on jaettu Övre Nybackasta 1815. Päärakennus on vuodelta 1881 ja se on korjattu 1957. Maatalousrakennukset on hävitetty kivikellaria ja latoa lukuun ottamatta 1970-luvulla.

Nybackankujan itäpuolella on Övre Nybacka 1700-luvulta. Ylästöntien pohjoispuolella on Stenbacka 1700-luvulta. Tämän pohjoispuolella ovat vielä Smeds ja Guss, joiden nykyiset päärakennukset ovat 1800-luvulta.

Övre ja Nedre Nybackan eteläpuolelle on rakennettu pientaloja 1999 ja 2012.

Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.



Maisema isojaon aikaan 1700-luvun puolivälissä.

Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1900-luvun alussa.

Anne Rihtniemi 1987



Ortoilmakuva 1954



Ortoilmakuva 2013

Vielä 1950-luvulla Nedre Nybacka rajautui avoimeen peltomaisemaan ja sen pihapiirissä oli enemmän rakennuksia kuin nykyisin.

Nybackankuja on ikivanhaa Vanhaa Nurmijärventietä, joka on varmasti yhtä vanha kuin sen varrella oleva kylät eli viimeistään 1400-luvulta. Vantaanlaakson tie on 1970-luvulta. Ylästöntie on tältä osin 1980-luvulta. Vanhan Nurmijärventien uusi osuus on 2000-luvulta. Kiertoliittymä rakennettiin 2011.



Maisemakuvan arvoja



Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoihin on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla kulttuurihistoriallista arvoa.



Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.



Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.



Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kiviaita.



Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka puutarhakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita



Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.



Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.



Kasvullinen maisemavaurio. Alkava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.



Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla



Viljelty pello.



Nurmiviljely.



Viljelystä pois jäänyt pensoittuva pello.



Viljelypalsta.



Korkeuskäyrät 2,5 m välein (SeutuCD 2003)

Peltotietokanta (Anne Mäkynen 2004).

Ortoilmakuva Vantaan kaupunki, kuvattu toukokuussa 2004.

Laura Muukka ja Anne Mäkynen 2005: 44.

Vantaanjokilaakson viljelymaiseman maisemakuvan arviointi vuonna 2004.

Sinisellä on osoitettu vanhaa asutusta, punaisella teollisuutta ja maisemavaurioita, vihreällä maisematilan rajausta.

Suojeltava rakennuskulttuuri

 Suojeltava rakennus/rakennusryhmä;
kartassa mainittu nimeltä

Nykyisten peltöjen ja niittyjen ikä

 ainakin 1600-luvun lopulta

 ainakin 1700-luvun lopulta

 ainakin 1800-luvun lopulta

Perinnemaisemat

 Perinnebiotooppi

Yleiskaavaluonnoksen merkinnät

-  Kaupunkikuvallisesti arvokas alue
-  Kyläkuvallisesti arvokas alue
-  Maisemallisesti arvokas alue

Asemakaavalla suojeltu

-  Rakennus
-  Alue
-  Rakenne; hautakappeli, maakellari tms.
-  Rakenne; kivimuuri tms.

8

Kulttuurihistorialliset kohteet

Martinkylän nimi esiintyy ensi kerran Tallinnassa Ficken velkakirjoissa 1512 mertenss buw, sitten 1513 Martenbuw, 1530 martess buw, 1518-42 Mertensbuw, maakirjassa 1540 Mortensby, 1543 Mortensby, 1551 Morthensby, 1556 Martensby, Martz by, 1634 alkaen Mårtensby, suomeksi vasta 1933 Martinkylä, mutta suomalainen nimi lienee vanhempi. Nimi on sanottu moortensbyy, morttensbyy ja moorttensby.¹ Kylä liittyy löyhästi Vanhaan Nurmijärventiehen. Kyläkartassa 1699 – 1700 viisi taloa sijaitsee hajallaan pellolla².

Kylännimeen sisältyy miehen nimi Mårten eli Martti, joka on ollut kautta aikojen yksi suosituimpia henkilönnimiä Suomessa ja kaikissa pohjoismaissa. Kyseessä on pyhimysnimi. Pyhä Martti oli keskiajalla suosittu pyhimys myös Suomessa, köyhien suojelija. Hän oli Martinus Toursilainen (s. Unkarissa noin 316, k. 397), Toursin piispa vuodesta 371. Hän jakoi vaatteita köyhille. Kirkkotaiteessa hänet kuvataan hevosen selässä jakamassa viittaansa kerjäläisen kanssa.

Mårten lienee ollut kylän ensimmäisiä tai huomattavampia talonpoikia.³ 1540-luvulla Mårtenssoneja asui Smedsissä ja Buldersissa.

Saulo Kepsun (2005) mukaan vanhin tonttimaan lienee ollut Gussin ja Smedsin luona. Oletettavasti kylä on laajentunut koskelta etelään päin, mistä kertoo myös eteläisin talon nimi Nybacka.⁴



Mårtensbyn kartta vuodelta 1699.

Samuel Broterus

¹ MHA 32:14, 32:15; Gunvor Kerkkonen, Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti, teoksessa Helsingin pitäjän historia I, Helsingin mlk:n julkaisu, Porvoo 1965; Saulo Kepsu 2005 s. 131; Terho Itkonen, Kotus NA 1966.

² Samuel Broterus 1699-1700; Lauri Korpinen, Käsikirjoitus Helsingin pitäjän historiaksi 1550-1865, osa I, vuodet 1550-1721, kirjoitettu 1968, julkaissut Vantaan kaupungin kulttuurilautakunta 1981, s. 45.

³ Ulpu Lehti, Helsingin pitäjä 1982 s. 38 ja Helsingin pitäjä 1984-85 s. 16; August Ramsay, Espoon pitäjä ja Espoon kartano 1500-luvulla, suomennos 1924 julkaistusta teoksesta, Jyväskylä 1984/1984, s. 81.

⁴ Saulo Kepsu 2005 s. 130-131.



Martinkylän kantatalo

- 1. Lillas (D)**, jonka omisti 1540-luvulla kauppias ja talonpoikaistaivuri Göran Bonde. Talo on jaettu kahtia: ½Lillas eli *Grönkulla* sijaitsee Lyhtykujalla ja *Stenbacka* (E) Ylästöntien pohjoispuolella vanhasta talonpaikasta länteen.
- 2. Guus eli Guss (B)**, nimi pohjautuu miehennimeen Gutze tai Guze, joka on ollut yleinen Upplannissa ja johtunee jostakin Gudh-alkuisesta muinaisruotsalaisesta nimestä. Sijaitsee Smedsin pohjoispuolella.
- 3. Bulders eli Bullers (A)**, jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Talo on sijainnut Ylästöntien pohjoispuolella, mutta siirrettiin Lyhtykujan lähelle ja hävisi, koska Grönkulla oli tullut 1826 samalle omistajalle.
- 4. Smeds (C)**, jonka omisti 1540-luvulla Mats Mårtensson, nimi johtuu sepästä.
- 5. Nybacka (F)**, nuorin kantatalo, joka jaettiin 1815 *Nedre* ja *Övre Nybacka*.
- 6. Dalfors** on kylän talojen yhteismaasta 1927 muodostettu tila, ei kantatalo.

Näistä kaava-alueella on 1800-luvun talo **Nedre Nybacka**. Nybackan keskiaikainen kylätontti ei ulotu kaava-alueelle. Ylästöntie ei ole ollut täällä kohdalla Suurta Rantatietä.



Rakennuskulttuurikohteet.

▲ Rakennuskulttuurikohde.

R1 = Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

R2 = Kulttuurihistoriallisesti merkittävä.

Rakennus	Valmistunut	Luokka	Rak.nro
Päärakennus	1881	R2	31382
Jääkellari*	1800-luku	R1	51273
Lato	1900-luvun alkupuoli**	R2	31385

*) Kaupunginmuseon inventoinnissa perunakellari, mutta on jääkellari.

**) Omistajan mukaan 1950-luvulta.

■ Keskiaikainen kylätontti.

— Vanhan Nurmijärventien vanha linjaus.

Nybacka on ollut Martinkylän nuorin kantatalo, vaikka se tunnetaan jo 1500-luvulta. Talo on perustettu mäelle, jonka itäpuolella oli 1700 peltö Ny åker. Talo on ollut pari kertaa autiona. Nimi esiintyy 1702 Nybacka ja sanotaan nybakka. 1710 talo oli augumenttina ollut kruununtala ja 1759 se muuttui verotaloksi. Isojakokartassa 1769-1798 talo näkyy nykyisellä paikallaan. Talo jaettiin 1815 Nedre Nybacka ja Övre Nybacka, mutta lohkoktiin vasta 1868, jolloin kartassa esiintyy vielä nimi Nybacka.⁵

Nedre Nybacka on jaettu Nybackasta 1818, mutta tila lohkoktiin vasta 1868. Päärakennus on valmistunut 1881, korjattiin 1957 ja on taas peruskorjattava. Päärakennuksessa on mm. vaihdettu ikkunat, uusittu julkisivuverhous ja verhottu kivijalka betonilla. Samalla tontilla on perunakellari ja lato. Taloa on sanottu 1963 neddra nybakka, 1971 nyypakka, nyypakas.

Päärakennuksessa uusittava katot, lämmitysjärjestelmä, mutta hirsikehikko ja kiviperustus ovat kunnossa. Ladossa on traktorihallit, maalattia, ilmeisesti 1950-luvulta, osassa valettu maalattia, osa hajonnut. Kellari on jääkellari, ei perunakellari; siinä on kivikatto. (Jukka Sipiläinen 19.5.2015)

⁵ MHA 20:I, 32:XII, 32:XXX; Gabriel Nikander, Byar och gårdar i Helsingfors från 1750 till 1895, andra utökade upplagan, Ekenäs 1975 (alkuteos Borgå 1916), s. 26; Vantaa 1981 s. 10, 12; Hako, Helsingin pitäjän 1981 s. 114; Helsingin pitäjän 1988 s. 56; Saulo Kepsu 2005 s. 109, 131.



Nedre Nybacka Vantaanlaaksontien suuntaan.

TKa 2015.

Övre Nybacka on jaettu Nybackasta 1815. Vantaan parhaiten säilynyt umpinainen pihapiiri on kansatieteellisesti arvokas, koska se on säilynyt kokonaisuutena aidossa ympäristössä ja umpinainen pihapiiri on Etelä-Suomessa jo harvinaisuus. Punamullattu päärakennus lieene vanhimmilta osiltaan 1700-luvulta ja se on jatkettu parituvaksi noin 1815. Pieni asuinrakennus 1800-luvun alusta muistuttaa päärakennusta. Talo toimi 1888 alkaen kestikievarina, mutta Lydia Nyström piti sitä yllä vain vara-asemana. Vanhastaan Öfre-Nybacka, sanottu 1963 övvra nybakka, 1966 Ylä-Nybacka, 1971 nyypakka, taipui nyypakas. Tila siirtyi 1980-luvulla kaupungille. Tilalla on säilynyt kaksi asuinrakennusta, navetta, lato ja sauna. Riihi ja talli ovat hävinneet. Talo on inventoitu 1986 ja kunnostettu 1987. Tila on vuokrattu 2013 alkaen Vantaa-Seuralle. Alueella on lehtipuutiheikköä.⁶

Vanhan Nurmijärventien alkuperäinen linjaus on kulkenut Nybackankujaa ja Kauppalaivurintietä pitkin. Tie on kulkenut Helsingin pitäjän vanhojen kylien kautta Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan.

Vanha Nurmijärventie on kulkenut reittiä Konalantie – Malminkartanontie – Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja – Kaivokselantie – Vanha Nurmijärventie – Nybackankuja – Kauppalaivurintie – Vantaankoskentie – Vantaanpuistontie – Kivistönkorventie – Keimolantie – Luhtaanmäentie – Kuhajoentie – Klaukkalantie. Keskiajalla tie lieene alkanut Pikku-Huopalahdelta (Talista?), sillä Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle vasta 1640 eikä uuteen kaupunkiin tullut aluksi tietä Vanhastakaupungistakaan.

Nurmijärvi on kuulunut Helsingin pitäjään. Se mainitaan ensi kerran 1488⁷. Siitä tuli kappeliseurakunta 1558 ja itsenäinen seurakunta 1605. Nurmijärvi sijaitsi viiden peninkulman eli pitkähkön päivamatkan päässä Helsingin kaupungista.

⁶ SLS 1963; Helsingin pitäjä 1966 s. 41; Uusi Suomi 6.12.1965; Kotus NA 1971; Helsingin pitäjä 1972 s. 9; Helsingin pitäjä 1978 s. 27 kuva; Vantaa 1981 s. 10-13 kuvia; Helsingin pitäjä 1981 s. 114-117 kuvia; Helsingin pitäjä 1983 s. 129; Helsingin pitäjä 1988 s. 56, 118 kuvia; Hako, Helsingin pitäjä 1990 s. 66-67; Iltanen 1994 s. 53; Helsingin pitäjä 1995 s. 39; Helsingin pitäjä 1997 s. 135; Litzen & Vuori 1997 s. 78 kuva; Helsingin pitäjä 1999 s. 124; Helsingin pitäjä 2001 s. 137; Helsingin pitäjä 2002 s. 199

⁷ Saulo Kepsu 2005 s. 55.



Övre Nybackan pihapiiri.

TKa 2013

Tien nimenä esiintyy Lapinkylässä 1640 Landsvägen, Piispankylässä 1749 Wäg till Keinby, Nurmijärven rajalla 1749 Wäg till Clöskog, Kivistössä 1769 Sommarvägen ja viimein 1862 Landsväg åt Nurmijärvi Socken.

1872 päätettiin tien leventämisestä⁸. 1917-23 tie parannettiin viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle asti⁹. 1918 nimenä esiintyy Chaussé mellan Hoplax – Vanda. 1920 tie määrettiin kunnosapaidettäväksi maantienä¹⁰. Tämän jälkeen tien nimenä esiintyy 1926 Landsväg från Helsingfors till Tavastehus¹¹, 1931 Pitäjänmäen - Nurmijärven maantie ja Helsingin - Nurmijärven maantie¹².



Nedre Nybackan lato on 1950-luvulta.

TKa 2015.

⁸ Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 25:XXIV; Tauno Perälä, Helsingin maalaiskunnan historia 1865 - 1945, osa I, Helsinki 1965, s. 73, 78.

⁹ Helsingin mlk:n kunnanhallitus 1917; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977, s. 102.

¹⁰ Valtioneuvoston päätös 30.4.1920.

¹¹ Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 36:9.

¹² Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 215, 217, 223.

1938 alkaen tie on ollut valtatie 3 Helsingistä Pitäjänmäen kautta Vantaankoskelle ja edelleen Nurmijärven ja Lopen kautta Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Vaasaan.¹³ Näin 1950-luvulle asti.

Konalantie ja Vanhan Kaarelantie ovat olleet jo ennen esikaupunkiliitosta 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen¹⁴. Tien oikaissut uudempi Nurmijärventie (nyt Hämeenlinnanväylä) valmistui maalaiskunnan osalta 1950-luvun lopulla. Tällöin vanha tie jäi paikallisliikenteelle. Sittemmin tien nimenä esiintyy 1961 Vanha Nurmijärventie, ruotsiksi 1974 Gamla Nurmijärvivägen¹⁵.

Tie on ollut myös valtion paikallistietä Viherkumpu - Sillanpää: 1966 Sillanpään paikallistie, 1972 Sillanpää - Viherkumpu paikallistie, 1984 Keimola - Sillanpää paikallistie¹⁶. Sillanpää on talo Nurmijärven puolella Vantaan rajalla.

Virkistys

Övre Nybackan eteläpuolelta on viheryhteys Vantaanjoen rantaan.

Palvelut

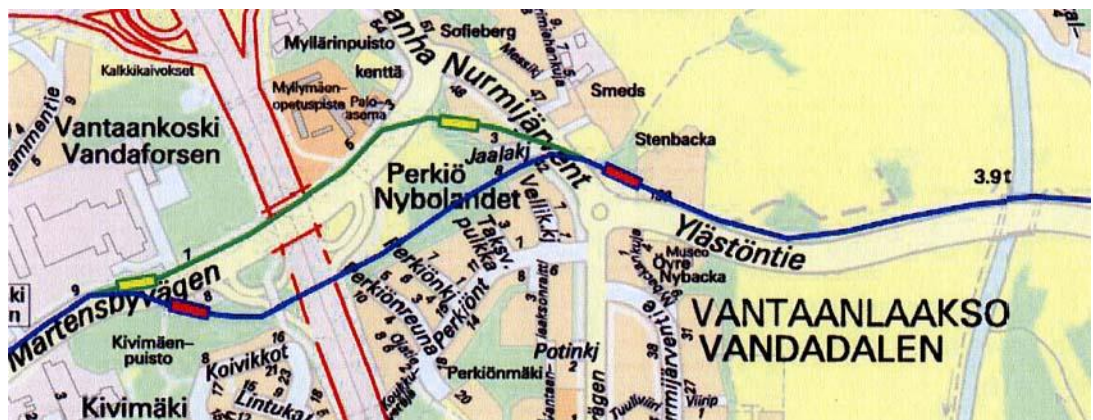
Vantaanlaaksossa on mm. kauppa, ravintola ja päiväkot. Koulu on Myllymäessä Vantaankosken koulu (Isontammentie 15).

Liikenne

- **Autoliikenne:** Ylästöntie on valtion maantie, joka muuttuu kaupungin kaduksi, kun tie on parannettu. Sen liikennemäärä oli 7 529 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 9 % (2013). Vantaanlaaksontien liikennemäärä oli 10 363 ajon/vrk, josta raskasta liikennettä 6 % (2013).

- **Joukkoliikenne:** Alueelta kulkee busseja Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin. Yleiskaavaan on merkitty Ylästöntielle varaus joukkoliikenteen runkolinjalle Myyrmäestä Tikkurilaan.

- **Kevyt liikenne:** Vanhalla Nurmijärventiellä, Vantaanlaaksontiellä ja Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitit. Nlybackankujalla ei ole kevyen liikenteen raittia.



Joukkoliikenteen runkolinja, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, johdinauto-linjana tai pikabussiyhteytenä. Vaihtoehtoinen linjaus vihreällä. Tiina Sirniö 2011.

Tekninen huolto

Alueella on vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vantaanlaaksontiellä sekä hulevesiviemäri ja kaukolämpö Vanhalla Nurmijärventiellä.

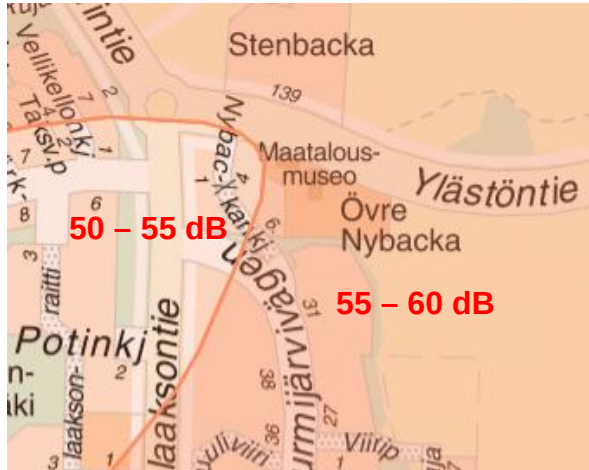
¹³ Peruskartat 1933 ja 1947; Touko Perko, teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977s. 84; Helsingin pitäjän 2002 s. 44, 127 kuva.

¹⁴ Helsingin kadunnimet, Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 24, Helsinki 1970, s. 167.

¹⁵ Helsingin mlk:n tielautakunta 1961; Helsingin mlk:n osoitekartta 1966; Vantaan opaskartta 1974.

¹⁶ Maanmittaushallituksen mikrofiliarkisto / Vantaa 25:131, 35:279, 35:282; Helsingin mlk:n tiennimitoimikunta 1966; Vantaa 1981 s. 178, 184 kuva.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt



- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 – 55 dB ei rajoita asuntorakentamista, mutta edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.

Lentomeluennuste vuodelle 2025 (Lden).

Ilmailulaitos 4.12.2002

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010



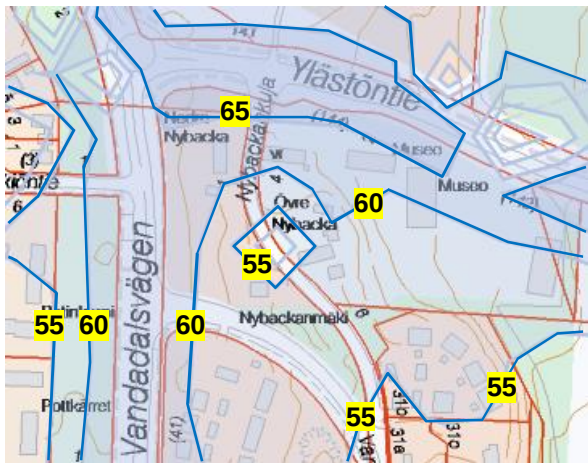
- Tiemelu

Alueen tiemelutaso on lähinnä Ylästöntietä ja Vantaanlaakson tietä 60...65 dB ja muilla tontinosilla 55 – 60 dB. Kyseessä on täydennysrakentamisalue, joka liittyy olevaan kaupunkirakenteeseen ja muutoin sopii asumiseen hyvin. Uudisrakennukset sijoittuvat tiealueita vastaan.

Tiemelu vuonna 2011, päivä.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennusteessa vuodelle 2030 alueen tiemelutaso on lähinnä Ylästöntietä 65...70 dB, lähinnä Vantaanlaakson tietä 60...65 dB ja muilla tontinosilla 55 – 60 dB. Tiemeluennuste ei merkittävästi eroa yllä olevasta uudemmassa ja tarkemmasta nykytilanteen melutason kuvauksesta.

Tiemeluennuste vuodelle 2030 (dB).

Vantaan ympäristökeskus 2005

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65 ... 100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60 ... 64,9	35	30
55 ... 59,9	30	25
50 ... 54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

Maanomistus

Alueen omistavat kuolinpesä Sipiläinen Lempi ja Vantaan kaupunki.

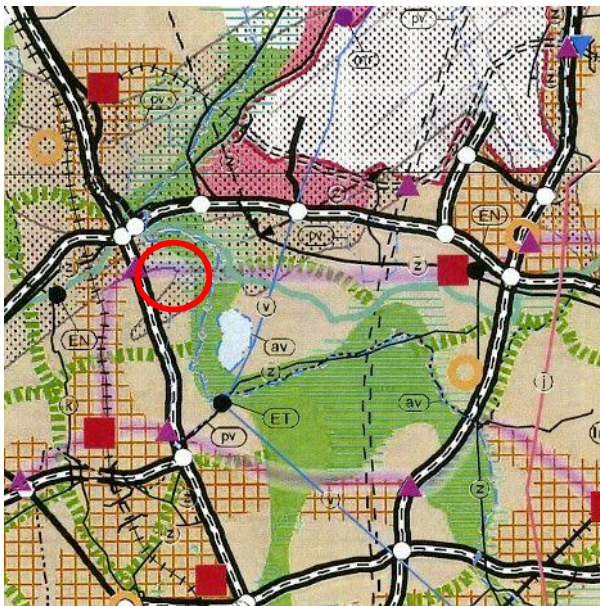
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. pääkaupunkiseudun asuntotuotannon edistäminen. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennusalan hyödyntämistä. (VN 13.11.2008)

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Ylästöntie on merkitty pääkaupunkiseudun poikittaiseksi joukkoliikenteen yhteysväliksi.
– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

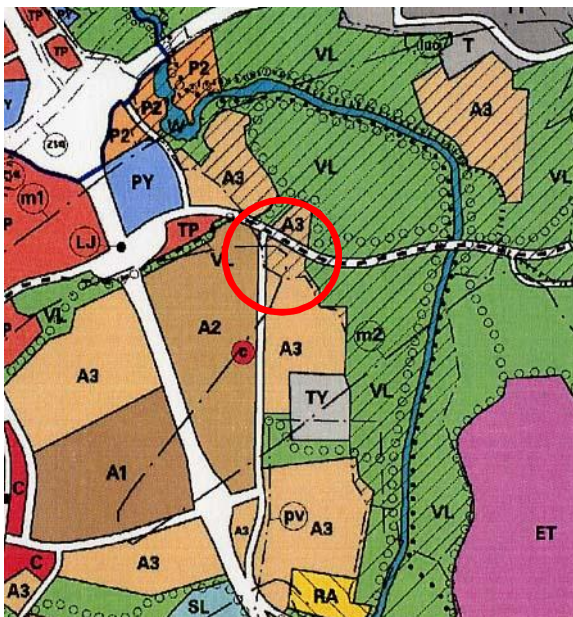


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Liikennetunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on osin pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Lisäksi alue on lentomeluvyöhykettä m3, jossa lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB.



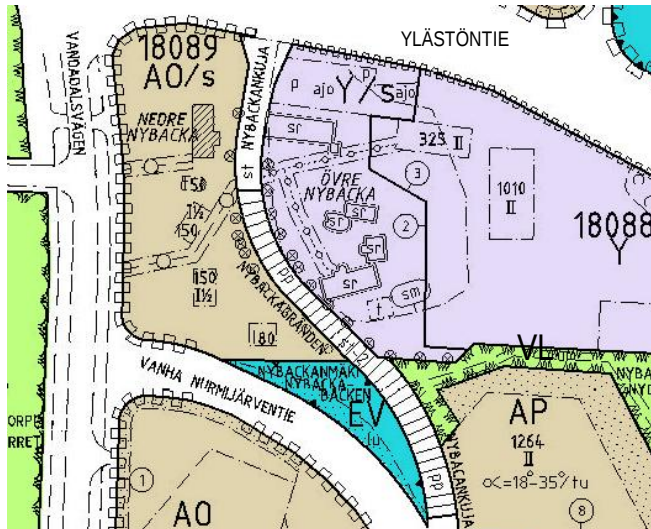
Vantaan yleiskaava.

- A1** Tehokas asuntoalue. **A2** Matala ja tiivis asuntoalue. **A3** Pientaloalue. **C** Keskustatoimintojen alue. **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue. **P2** Palvelujen alue. **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. **RA** Loma-asuntoalue. **SL** Luonnonsuojelualue. **T** Teollisuus- ja varastoalue. **TP** Työpaikka-alue. **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. **VL** Lähivirkistysalue. **W** Vesialue. **c** Keskustatoimintojen alakeskus. **(m1)**- Lentomeluvyöhyke 1 (Lden yli 60 dB). **(m2)**- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB). **(m3)**- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB). **o o o o** Ohjeellinen ulkoilureitti. **o o o o** Ohjeellinen ratsastusreitti. **o o o o** Historiallinen tie. **o o o o** Ohjeellinen raideliikenteen linjaus. **o o o o** Kyläkuvallisesti merkittävä alue. **—** Alueen raja. **- - - -** Osa-alueen raja.

Voimassaoleva asemakaava

- **Korttelin 18089** (Nedre Nybacka) ja Nybackankujan eteläosan osalta alueella on voimassa asemakaava 180800, Vantaanlaakso 8, Kv 12.12.2005, jossa on erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään AO/s.

- **Korttelin 18088** (Övre Nybacka) ja Nybackankujan pohjoisosan osalta alueella on voimassa asemakaava 002198, Kv 18.11.2013, jossa on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään Y/s.



Ajantasa-asemakaava.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
EV	Suojaviheralue.
VL	Lähivirkistysalue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
/s	Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää.
18089	Korttelin numero.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
1½	Suurin sallittu kerrosluku (room. numberin), ½ = ullakolle sallittu kerrosala.
[[[pp]]]	Jalankulkukatu, jolla polkupyöräily on sallittu.
st	Suojeltu tie.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Suojelupäätökset

- **Nedre Nybackan** päärakennus on suojeltu asemakaavalla nro 180800, Kv 12.12.2005.
- **Övre Nybackan** rakennuksia on suojeltu asemakaavalla nro 002198, Kv 18.11.2013. Asemakaavassa on virheellisesti tullut suojelluksi väärä kivikellari.

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Kerkkonen**, Gunvor: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti. Teoksessa Helsingin pitäjän I. Helsingin maalauskunnan julkaisu. Porvoo 1965.
- **Kepsu**, Saulo: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. SKS, Tammer-paino, Tampere 2005.
- **Sirniö**, Tiina: Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runkoliikenteessä. Dipolomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2011.
- **Valtioneuvoston** periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Päätöksen perusteella Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää maisema-alueita, kohde 10. Päätös ei vaikuta rakentamiseen.
- **Vantaan** kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys. Vantaa kaupunkisuunnittelu C 7:2005; Kaupsu 4/2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Nedre ja Övre Nybacka vuonna 2014.

Ennakkoneuvottelu

Hakija neuvotteli tontin maankäytöstä puhelimitse 8.5.2015 ja Länsi-Vantaan asemakaavayksikössä 19.5.2015.

Kaavamuutoshakemus

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka haki asemakaavamuutosta 19.5.2015.

● Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 30.7.2015, postitettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet ja tavoitteet pyydettiin kirjaamoon 31.8.2015 mennessä.

- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 8. – 9.8.2015.

- **Aluearkkitehti oli tavattavissa** Nybackankujalla keskiviikkona 12.8.2015 klo 16.00.

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat, kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos.

- Nykyiset rakennukset.
- Voimassa olevan asemakaavan sallima rakentaminen.
- Haettu rakentaminen.

Nedre Nybackan nykyinen rakennus-oikeus	
	k-m2
Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakotitaloa	300

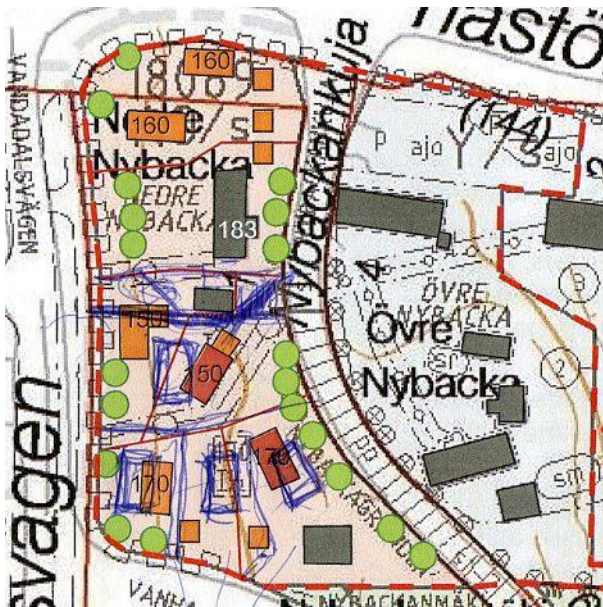
Nedre Nybackan uusi rakennusoikeus	
	k-m2
Kolme omakotitaloa	500
Kaupungille tuleva rakennusoikeus	
Yksi omakotitalo	160

Osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Juha Hiltunen, 5.8.2015

Haluaisin selvittää onko --- kiinteistöllä mahdollista pitää pienimuotoista B&B tyyppistä majoituspalvelua? Majoitus tapahtuisi tontilla sijaitsevassa vuonna 1881 rakennetussa talossa. Talo on tarkoitus kunnostaa majoitustarkoitukseen. Yritys työllistäisi todennäköisesti 1-2 henkilön täysipäiväisesti.

→ Kaavamuoksessa sallitaan majoitustoiminta.



Aluearkkitehdin uusi luonnos 12.8.2015.

2. Osallistuminen paikalla, 12.8.2015 klo 15.40 – 16.40

Aluearkkitehdin muistio:

- Paikalla oli yhdeksän osallista ja aluearkkitehti.
- Nedre Nybackan päärakennukseen ja jääkellariin oli mahdollista tutustua myös sisältä. Päärakennukseen voisi saada kuusi majoitushuonetta, jotka tarvitsevat kuusi autopaikkaa. Jääkellarissa ei ole tuuletusta eikä toista ulospääsyä.
- Voiko jääkellarin liittää Nedre Nybackan tonttiin, johon se kuuluu?
→ Kyllä. Tällöin uusi rakentaminen täytyy sommitella uudelleen. Aluearkkitehti teki paikalla uuden luonnoksen.
- Voiko päärakennuksen kaavoittaa majoitustoimintaan? → Kyllä.
- Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu. Uudisrakennusten

kattomateriaaliksi sopisi punasävyinen konesaumattu peltikatto ja julkisivumateriaaliksi keltasävyinen vaakalaudoitus kuten muualla Martinkylän uudisrakennuksissa. → Nedre Nybackan päärakennuksessa on tiilikatto, joka on ääneneristävyydeltään parempi kuin peltikatto.

- Ladolle ei nähty käyttöarvoa, sen voisi korvata uudella talousrakennuksella.

3. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 17.8.2015, saapunut 18.8.2015

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.

→ *Tontit on rakennettavissa Suomen rakennusmääräysten mukaisesti.*

4. Anders Liljeström, 20.8.2015 (puhelu)

Voiko Nedre Nybackan autokatoksen toteuttaa talousrakennuksena?

→ *Kyllä. Kaavamerkinnäksi talousrakennuksen rakennusala (t).*

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.8.2015

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 40 metriä. Hulevesiviemärin kapasiteetin riittävyys tulee tarkistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Uuden vesihuollon kaivantometrit ja rakentamiskustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

→ *Vesihuollon esisuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

6. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 28.8.2015, saapunut 31.8.2015

Ei huomautettavaa.

7. Vantaan kaupunginmuseo, 31.8.2015

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kylämaisemakuvaa on suojeltava. Kohdealueella sijaitsee historiallinen tielinjaus Vanhan Kaarelantien – Vanha Nurmijärventie, joka on asemakaavassa suojeltu. Alueella sijaitsevat rakennukset ovat Vantaan vanhoja rakennusperintökohteita, jotka ovat osittain jo suojeltu asemakaavassa. Kyläkuvallisten- ja rakennushistoriallisten arvojen lisäksi alueella on historiallisen ajan muinaisjäänne (Nybackan kylänpaikka, Mj tunnus 1000001740).

Jotta yleiskaavan tavoitteet toteutuisi alueella tulee rakennusten ja tien suojelua jatkaa myös uudessa asemakaavassa. Suojelumerkinnot ja niihin liittyvät määräykset tulee tarkastaa ja tarvittaessa päivittää vastaamaan uusimmasta inventoinnista määritellyjä suojeluperusteita (Vaari-inventointi 2013). Nykyisessä asemakaavassa suojelun ulkopuolella on rakennusperintökohteista Nedre Nybackan lato ja perunakellari, jotka tulisi sisällyttää suojelun piiriin.

Uudisrakentamisen määrä tulee kasvamaan nykyisen kaavan sallimasta määrästä yli kolminkertaiseksi. Tämä on iso muutos kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Kaavatyöhön tulee sisällyttää selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta arvokkaaseen kyläkuvaan ja uudisrakentamista kohtaan tulee laatia selvityksen perusteella riittävän tarkat määräykset, jotta kaava toteutuisi ympäristön kannalta hallitusti.

Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti lausunto asiasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta tulee pyytää Museovirastolta.

→ *Nybackan keskiaikainen kylätontti ja Nybackankuja, joka on ollut Vanhaa Nurmijärventietä, jäivät nykyiselleen, samoin Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari (ei perunakellari!), joille annetaan suojelumääräyksiä. Lato on omistajan mukaan 1950-luvulta. Kaavamuutos ei suojele latoa, mutta ei myös-*

kään estä ladon säilyttämistä. Ladolle merkitään 80 k-m2 rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus. Alueesta on laadittu maisemallinen selvitys ja lähiympäristön analyysi. Jäljempänä on havainnepiirros suunnitellusta rakentamisesta ja kuva kaavamuutoksen suhteesta nykytilanteeseen.

8. Museovirasto, 31.8.2015

Kaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Mårtensby (Martinkylä) Nybacka (*mj rek 1000001740*). Mårtensby on historiallisen ajan kyläpaikka, joka mainitaan arkistolähteissä ensimmäisen kerran vuonna 1513. Uudenmaan maakirjan mukaan vuonna 1543 kylässä on ollut kuusi taloa. Käytössä olevalla tonttimaalla on ollut paljon eriaikaista rakentamista ja rakentamaton alue on pinta alaltaan pieni. Kyläpaikkaan liittyvien rakenteiden ja kerrostumien tavoittaminen on vaikeaa, mutta mikäli muuttuvaa maakäyttöä suunnitellaan muinaisjäänösalueelle, tulee tuolloin olla yhteydessä Museovirastoon tai Vantaan kaupunginmuseoon, jolloin pohdittavaksi tulee töiden arkeologinen valvonta ja seuranta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

➔ *Rakentamista ei sijoitu muinaisjäänösalueelle. Muinaisjäänösalueen merkintä ja rajausta säilyvät asemakaavassa entisellään.*

● **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos täydentää nykyistä kaupunki- ja palvelurakennetta. Rakennusperintökohteet suojellaan 1950-luvun latoa lukuun ottamatta.

Vertailu yleiskaavaan

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Rakennusoikeus kasvaa 660 k-m2, josta Nedre Nybackan maalle 500 k-m2 ja kaupungin maalle 160 k-m2.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari suojellaan.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin Nedre Nybackan tontti jää avaraksi, mutta pääosin rakentamatta alueella, jossa muutoin kaupunkirakenne on muuttunut ja tiivistynyt ja yleiskaavan täydennysrakentamisalueen myötä yhä tiivistymässä.

● **Asemakaavamuutoksen suunnittelu**

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asuntoasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, liikenneinsinööri *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Kettunen*, rakennustutkija *Anne Vuojalainen*, paikkatietoinsinööri *Markus Kalso*, kaupungingeodeetti *Pekka Tervonen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Outi Colliander*.

Asemakaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.9.2015.

5. Asemakaavan kuvaus



Havainnepiirros rakentamisen sijoittumisesta.

TKa

Kaavaratkaisu

Alueelle lisätään rakentamista pienen kylän tapaan.

Nedre Nybackan päärakennus säilyy suojeltuna. Myös jääkellari merkitään suojelluksi rakennukseksi. Lato merkitään kaavaan kuten nyt rakennusalue, jolle annetaan nykyinen 80 k-m² rakennusoikeus. Tämä mahdollistaa joko 1950-luvun ladon säilyttämisen tai korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Uutta rakentamista tulee

- Nedre Nybackan maalle nykyiset	kaksi omakotitaloa	300 k-m ²
- Nedre Nybackan maalle uudet	kolme omakotitaloa	500 k-m ²
- kaupungin maalle	yksi omakotitalo	160 k-m ²

Kaavan perustelut

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Nedre Nybackan päärakennuksen peruskorjaus. Jo voimassa oleva asemakaava salli Nedre Nybackan tilalle kaksi uutta omakotitaloa (2 x 150 k-m²). Myös Ylästöntien pohjoispuoliselle Stenbackan ja Smedsin alueelle on asemakaavassa 181100, Vantaanlaakso 3, Kv 20.4.2015, sallittu kolmen olevan rakennusalan lisäksi kolme uutta omakotitaloa á 200 k-m², Stenbackan tilalle uusia taloja yhteensä 800 k-m². Lisäksi Vantaanlaakson tien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaava-alue ei ole lentomelualue, mikä rajoittaisi asuntorakentamisen määrää. Lähinnä Övre Nybackaa sijaitseva talo tulee entisen navetan kohdalle. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään sekä Nybackankujalle että Vantaanlaaksontielle.



Havainnepiirros.

■ Nykyiset rakennukset.
 ■ Uudet rakennukset.
 160 Rakennusoikeus.
 662 Tontin pinta-ala,
 tarkentuu tontinmittauksessa

Nedre Nybackan
 nykyinen rakennusoikeus
 k-m2

Päärakennus	183
Jääkellari	50
Lato	80
Kaksi omakoti- taloa	300

Nykyisten rakennusten osalta
 pinta-alat ovat arvioita.

Nedre Nybackan uusi
 rakennusoikeus
 k-m2

Kolme omakoti- taloa	500
-------------------------	-----

Kaupungille tuleva uusi
 rakennusoikeus
 k-m2

Yksi omakotitalo	160
------------------	-----



Asemakaavamuutoksen suhde nykytilanteeseen.

Rakennettu ympäristö

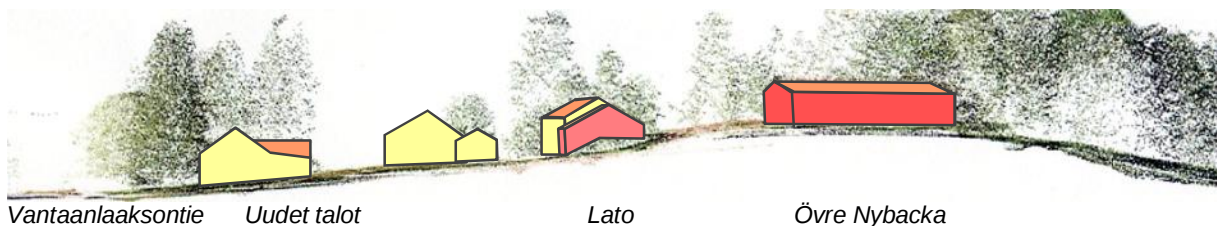
Övre Nybackan ja maatalousmuseon tontilla rakennukset ovat punaisia puutaloja. Nedre Nybackan päärakennus on vihreä ja vaakalaudoitettu puutalo, jossa on punainen tiilikatto. Uudisrakennukset ovat keltaisia puutaloja, kuten Martinkylän kantatiloille on jo muutenkin rakennettu ja kaavoitettu. Uudistalot ovat vaakalaudoitettuja ja niissä on punaiset tiilikatot, kuten Nedre Nybackan päärakennuksessa.

Asiavirheen korjaaminen Övre Nybackan suojellun kivikellarin osalta

Övre Nybackan tontilla korttelissa 18088 on asemakaavassa virheellisesti suojeltu väärä kivikellari, mikä korjataan hallintolain 51 - 52 §:ien perusteella. Asiavirheen korjaaminen edellyttää, että asia käsitellään uudelleen ja asiassa annetaan uusi päätös. – Muilta osin korttelin 18088 kaavamerkinnot ja kaavamääräykset (myös suojelumerkinnot sm, sr, st) säilyvät nykyisinä.

Luonnonympäristö ja kulttuurimaisema

Kansatieteellisesti arvokkaan Övre Nybackan umpipihan ja Vantaanjokilaakson väliin on jo rakennettu maatalousmuseo laajennuksineen. Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle sijoittuu uusi asuintalo. Uusi rakentaminen sijoittuu Nybackankujasta uusien isojen teiden (Ylästöntien, Vantaanlaaksontien ja Vanhan Nurmijärventien) suuntaan. Nedre Nybacka päärakennus jää näky-mään sekä Nybackankujalle että Vantaanlaaksontielle. Näin uusi rakentaminen liittyy vanhaan eikä vähennä Övre Nybackan arvoa.



Leikkaus Övre Nybackan kohdalta.

Nedre Nybackan omistajan mukaan lato on 1950-luvulta (näkyä ilmakuvassa 1954). Asemakaavassa ladolle (noin 99 k-m²) annetaan 80 k-m²:n rakennus-oikeus, mikä pyrkii säilyttämään ladon, mutta mahdollistaa myös ladon paikalle uuden talousrakennuksen.

Liikenne

Nybackankujan liikenne lisääntyy nykytilanteesta 9 ajon/vrk ja Vanhan Nurmijärventien liikenne 9 ajon/vrk.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään tonttijako kaupungin maan osalta (tontti 1). Muille tonteille merkitään ohjeellinen tonttijako, jolloin maan ostajat teettävät tonttijaon kustannuksellaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista ja istutuksista.

Tonttien meluntorjuntaa voitaisiin parantaa 2,0 ... 2,5 metriä korkealla melu-aidalla, joka ei kuitenkaan sovi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tästä syystä tiemelua on torjuttu rakennusten sijoittelulla.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelutaso ei estä alueen rakentamista, mutta tuottaa ääneneristävyysmääräyksen. Tiilikatto suojaa lentomelulta paremmin kuin peltikatto. Tiemelutaso vaihtelee eri tonteilla. Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tämä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Kettunen 2.9.2015

Tekninen huolto

Alueen painetaso on riittävä tulevalle rakentamiselle. Vantaanlaaksontielle kulkee vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat ja hulevesiviemäri, joihin kaavan uudet pientalot voidaan liittää. Myöhemmin tehtävässä tonttijaossa on mahdollistettava rasitesopimuksin, että kaikki rakennukset saadaan kytkettyä Vantaanlaaksontien vesihuoltoverkoston. Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuoltoverkoston laajentamistarpeita.

Nimistö

- **Nybackankuja, Nybackagränden**, 1991. Vanhan Nurmijärventien syrjään jäänyt tieosuus Övre ja Nedre Nybackan kohdalla. Isoa maantiemäkeä on sanottu nybackabakken. Asemakaavaan 1995 Nybackankuja nykyistä lännemmäksi ja 2005 nykyiselle paikalleen. Läpiajoliikenne poistui, kun Vanha Nurmijärventie käännettiin Vantaanlaaksontielle 2007 - 2008.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen**
Alueelle rakennetaan kuusi uutta asuinrakennusta pienine talousrakennuksineen.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan**
Rakentaminen lisääntyy, mutta rakentamista ei osoiteta nykyisen kortteli-alueen ulkopuolelle.
- **Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kulttuurimaisemaan**
Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen, kunnallistekniikan ja uusien pääkatujen yhteyteen. Uudet rakennukset näkyvät Nybackankujalle, mutta eivät Vantaanjokilaaksoon. Nedre Nybackan päärakennus jää näkymään sekä Nybackankujan että Vantaanlaaksontien suuntaan. Tilalla on ollut aiemmin maatalousrakennuksia. Yksi uusi talo sijoittuu Nedre Nybackan puretun navetan kohdalle.
- **Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön**
Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, joten kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan. Nedre Nybackan nurmipintaista pihapiiriä ja sen pohjoispuolinen pieni metsikkö muuttuvat rakennusmaaksi. Puuston vuoksi merkittävää vaikutusta laajempaan maisemakuvaan ei ole.
- **Suhde Nybackan keskiaikaiseen kylätonttiin ja rakennussuojeluun**

Uutta rakentamista ei sijoitu Nybackan keskiaikaiselle kylätontille. Övre Nybackan kaavamerkinnot ja rakennussuojelu säilyvät ennallaan korjattavaa suojeltavan kellarin merkintää lukuun ottamatta. Tontilta poistetaan tarpeettomat, vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset. Nedre Nybackan päärakennus suojellaan kuten aiemminkin, jääkellari suojellaan, lato (99 k-m²) merkitään talousrakennukseksi, jonka saa korvata uudella pienemmällä (80 k-m²) talousrakennuksella.

- **Liikenteelliset vaikutukset**
Kuuden uuden omakotitalon tuottamat liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset (18 ajon/vrk).
- **Suhde lentomeluun ja tieliikennemeluun**
Uusi rakentaminen sijoittuu alle Lden 55 dB lentomeluvyöhykkeelle, joten lentomelu ei rajoita asuntorakentamista. Lentomelua varten annettava ääneneristävyyismääräys kattaa myös tiemelun.

6. Asemakaavan toteutus



Kaavaan ei liity maankäytösopimusta, koska maanomistaja ei saa kaavalla merkittävää hyötyä (uusi rakennusoikeus on enintään 500 k-m²).

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos tulee voimaan.

Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

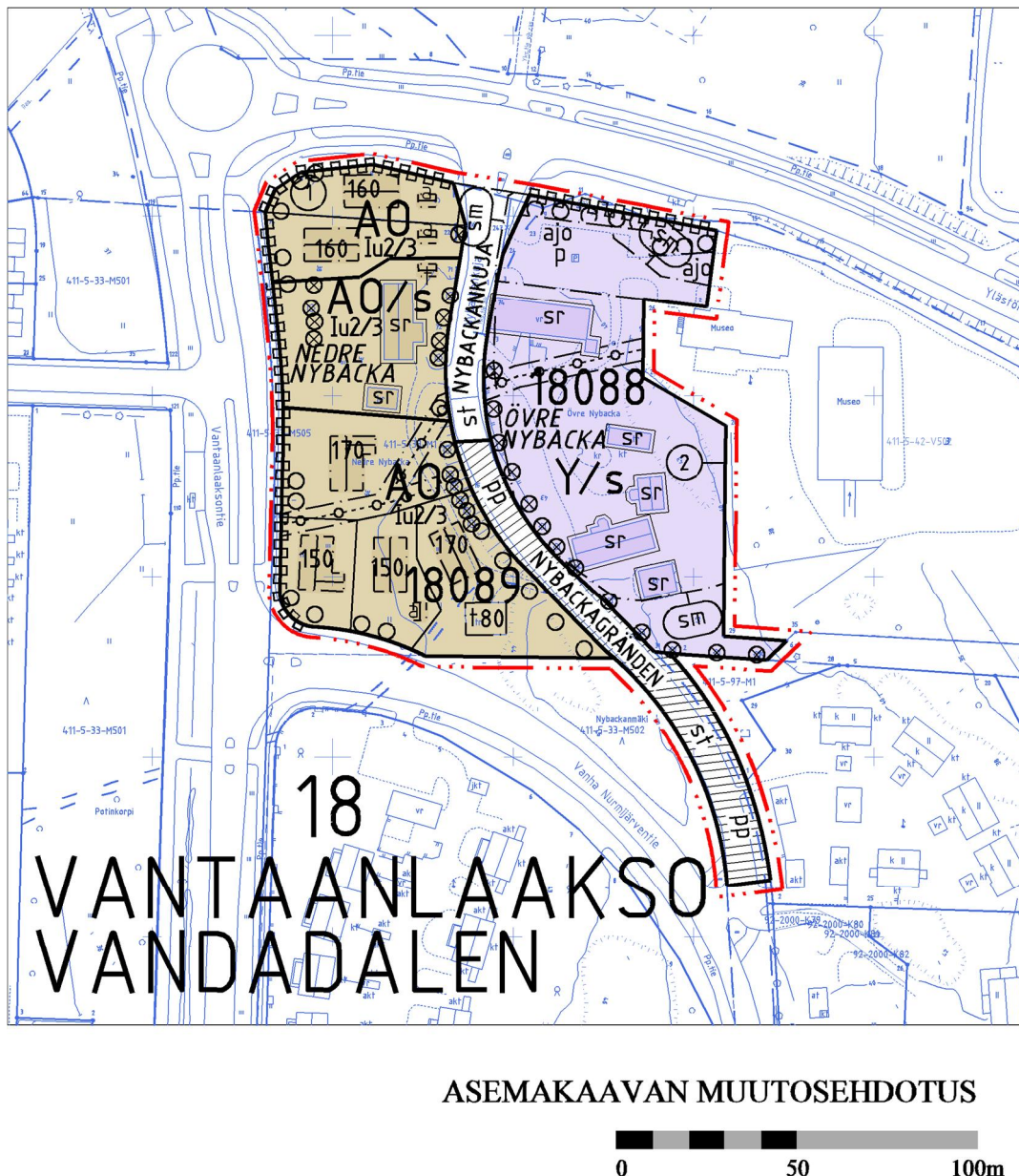
Vantaa 14.9.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto,
Kielotie 28, 01300 Vantaa,
puh. 09 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002272

Päiväys
Datum

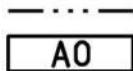
14.9.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer685493
686492, 686493Vantaan kaupunki
Vantaanlaakso 18**VANTAANLAAKSO**Asemakaavan muutos
Osat kortteleista 18088 ja 18089
sekä katualueet.Tonttijako
Osa korttelia 18089.

1:2000

Vanda stad
Vandadalen 18**VANDADALEN**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteren 18088 och 18089
samt gatuområden.Tomtindelning
Del av kvarteret 18089.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Kullekin tontille ja rakennusosalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Alueella on Nedre Nybackan päärakennus ja jääkellari, jotka ovat suojeltuja. Näitä rakennuksia tai tonttia koskevista suunnitelmista on pyydyttävä paikallisen museoviranomaisen (kaupunginmuseon) lausunto.

Nedre Nybackan päärakennuksessa saa olla asunto tai majoitustoimintaa.

Nedre Nybackan päärakennuksen toisen kerroksen saa sisustaa.

Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.

Uudisrakennuksissa tulee olla avoräystäät.

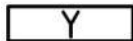
Uudisrakennuksissa julkisivumateriaalin tulee olla peitto-maalattu vaakalaudoitus ja julkisivuväriin keltainen.

Kuistin ja terrassin saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.

Uudisrakennusten ääneneristävyys tulee järjestää rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Autopaikkoja on varattava vähintään	
asunnot	2 autopaikkaa / asunto
majoitus	1 autopaikka / majoitushuone

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

Y-korttelia 18088 koskevia määräyksiä:

Alueella sijaitsee Övre Nybackan kulttuuri- ja rakennus-historiallisesti arvokas pihapiiri. Övre Nybackan päära-kennus on suojeltu sisätiloihin.

Alueella kasvavia suuria puita ja pähkinäpensaita tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisina.

Alueella ei saa käyttää asfalttipäällystettä eikä laatoitusta.

Autopaikat on aidattava vähintään yhden metrin kor-kuisella tiheällä pensas- tai muulla tarkoituksenmukai-sella aidalla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:	
Kokoustilat	1 autopaikka/60 k-m ²
Toimisto- ja työtilat	1 autopaikka/50 k-m ²
Näyttelytilat ja varastot	1 autopaikka/150 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomt och byggnadsyta får byggas högst en bostad.

På området finns Nedre Nybackas huvudbyggnad och iskällaren som är skyddade. Om planerna som gäller dessa byggnader eller tomtens ska utlåtande av lokal museimyndighet (stadsmuseet) begäras.

I Nedre Nybackas huvudbyggnad får vara bostad eller inkvarteringsverksamhet.

Nedre Nybackas andra våning får inredas.

Byggnaderna ska anpassas till kulturhistoriskt miljö.

I byggnaderna ska användas åstak.

I nybyggnaderna takmaterialen ska vara av krokrött taktegel.

I nybyggnaderna ska vara öppna takfot.

I nybyggnaderna fasadmaterialet ska vara av täckmålad vågrät brädfodring och fasadfärgen gul.

Kvisten och terrassen får placeras utanför byggnadsytan.

På området får inte användas asfaltbeläggning eller plat-torna.

Nybyggnadernas ljudisolerings ska ordnas enligt bygg-nadsförordningen.

Minimiantalet bilplatser är minst	
bostäder	2 bilplats / bostad
inkvartering	1 bilplats / inkvarteringsrum

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Bestämmelser som gäller Y-kvarteret 18088:

På området finns Övre Nybackas kultur- och bygg-nadshistoriskt värdefulla gårdsmiljö. Övre Nybackas huvudbyggnad med interiörer har skyddats.

Stora träd och hasselbuskar som växer på området skall bevaras och hållas i ett livskraftigt skick.

På området får inte användas asfaltbeläggning eller plat-torna.

Bilplatserna ska inhägnas med en högst en meter hög tät häck eller medeller med annat ändamålsenligt staket.

Minimiantalet bilplatser:

Samlingslokaler	1 bilplats/60 m ² -vy
Kontors- och arbetsutrymmen	1 bilplats/50 m ² -vy
Utställningsutrymmen och lager	1 bilplats/150 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

	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.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	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.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.	Område där miljön bevaras.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämnning som fredats med stöd av lagen om forminnen (295/1963).
	Suojeltava rakennus.	Med stöd av 57 § i markanvändnings- och bygglagen bes- kyddas byggnad som bör skyddas.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kyläkuvan säily- misen kannalta merkittävä rakennus tai rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrä- tään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kaupun- kikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Övre Nybackan päärakennuksen sisätilat suojellaan arvokkaina, vanhoja rakenteita ja rakennusosia tulee säi- lyttää ja tarpeen mukaan ennallistaa alkuperäisiä mate- riaaleja hyödyntäen sekä ensimmäisen kerroksen tilajako ja vanhat uunit tulee säilyttää. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviran- omaisen lausunto.	En byggnad eller konstruktion av byggnadshistorisk eller historisk betydelse eller av betydelse med avseende på bevarandet av byabilden. tärms att byggnaden eller konstruktionen inte får rivas. Reparations-, ändrings- eller tilläggsbyggnadsåtgärder skall vara sådana att karaktären bevaras hos byggnaden eller konstruktionen som är av betydelse med avseende på stadsbilden. Interiörerna i Övre Nybackas huvudbyggnad skyddas som värdefulla, gamla konstruktioner och byggnadsdelar skall bevaras och vid behov rekonstrueras genom användning av ursprungligt material och rumsindelningen i första våningen och de gamla ugnarna skall bevaras.
	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
	Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkit- tävää tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.	Del av område inom viken ett lokalhistoriskt betydelse- fullt vägvägnings- och beläget. Vägens nuvarande dragning och karaktär skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING nad med interiörer har skyddats.
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa- dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en se- parat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 25.08.2015
Kaavan nimi 002272 Vantaanlaakso 18 kaupunginosa
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.07.2015
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002272
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,5866 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,5866

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	1,5866	100,0	1040	0,07	0,0000	807
A yhteensä	0,7330	46,2	1040	0,14	0,0000	807
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	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 +/-]
Yhteensä	7	853	1	22

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5866	100,0	1040	0,07	0,0000	807
A yhteensä	0,7330	46,2	1040	0,14	0,0000	807
AO	0,7330	100,0	1040	0,14	0,0000	807
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6174	38,9	0		0,0000	0
Y	0,6174	100,0	0		0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2362	14,9	0		0,0000	0
Kadut	0,0837	35,4	0		0,0090	0
Kev.liik.kadut	0,1525	64,6	0		-0,0090	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7	853	1	22
Asemakaava	7	853	1	22