

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002272 / Nedre Nybacka, Vantaanlaakso.
Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	<p>Nybackan kylätontti on huomioitu.</p> <p>Nybackankujan (entisen Vanhan Nurmijärventien) suojeltu tieosuus on huomioitu.</p> <p>Kaavassa korjataan virhe ja suojellaan Övre Nybackan oikea kellari.</p> <p>Suojeltavat rakennukset tarvitsevat yksilöidymät määräykset.</p> <p>Nedre Nybackan lato on jätetty museon esityksen vastaisesti ilman suojelumerkintää, mikä mahdollistaa sen purkamisen.</p> <p>Vaikutuksia maisemaan on arvioitu riittävästi. Suurin vaikutus kohdistuu pihapiiriin. Rakennusten perinteinen väri on punamulta.</p>	<p>Rakennusten ja meluaitojen julkisivuväriksi punamulta.</p> <p>Nedre Nybackan kortteliin on lisätty meluaita ja talousrakennuksia.</p>
NRO 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä rakennetun vesihuollon siirtämistä eikä uuden vesihuollon rakentamista.	-

**NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO**

Lausunto

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002272. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Asemakaava koskee Nedre Nybackan tilan pihapiiriin tulevaa uudisrakentamista. Övre Nybackan kiinteistö on otettu mukaan asemakaavamuutokseen, koska voimassa olevassa asemakaavassa on suojelumerkintä väärän rakennuksen kohdalla ja nyt virhe oikaistaan. Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointivaiheessa 30.7.2015 ja tuonut esiin alueen kyläkuvallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on antanut Museovirasto 31.8.2015.

Museovirasto on lausunnossaan todennut, että kaavamuutosalueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös Mårtensby (Martinkylä) Nybacka (mj rek 1000001740). Lisäksi lausunnossa todetaan, että mikäli muuttuvaa maakäyttöä suunnitellaan muinaisjäänösalueelle, tulee tuolloin olla yhteydessä Vantaan kaupunginmuseoon. Asemakaavaehdotuksessa rakennuspaikat on sijoitettu muinaisjäänösalueen ulkopuolelle ja muinaisjäänös on merkitty asianmukaisesti kaavakarttaan. Vantaan kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta arkeologisen perinnön osalta.

Kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteessään, että kaava-alueella sijaitsevan historiallisen tielinjauksen (Vanha Kaarelantie - Vanha Nurmijärventie) suojelua tulee jatkaa. Tie on merkitty asemakaavaehdotuksessa merkinnällä st ja siihen liittyy kaavamääräys, joka on riittävä historiallisen linjauksen säilymisen kannalta.

Kaavassa on huomioitu Övre Nybackan kellarin suojelua koskeva virhe ja suojelumerkintä on ehdotuksessa oikean rakennuksen kohdalla.

Museo on esittänyt olemassa olevien rakennusten suojelumerkintöjen ja -määräysten ajantasaistamista uusimman inventointitiedon mukaisiksi (VAARI-inventointi 2013), sekä sisällyttämään suojelun piiriin Nedre Nybackan ladon ja perunakellarin (jääkellarin).

Asemakaavaehdotuksessa kaikki suojeltavat rakennukset Övre Nybackan päärakennusta lukuun ottamatta on suojeltu samalla suojelumääräyksellä, eikä rakennusten ominais- ja erityispiirteet tule näin huomioiduksi asemakaavassa. Tulevien korjaustöiden ohjauksessa yksilöidyimmät määräykset olisivat tarpeelliset, koska esimerkiksi alkuperäisyysarvot ovat hyvin eri tasoisia eri rakennuksissa. Länsi-Vantaan osalta valmistuneen VAARI-inventoinnin tietoja ei ole hyödynnetty asemakaavan määräyksiä laadittaessa.

Nedre Nybackan lato on jätetty museon esityksen vastaisesti ilman suojelumerkintää. Voimaan astuessaan uusi asemakaava mahdollistaa rakennuksen purkamisen ja näin ollen maatilahistoriasta kertova rakennus on vaarassa hävitä alueelta. Museo pitää tärkeänä, että uudisrakentamisen myötä tiivistyvässä ympäristössä säilyy historiallista kerroksisuutta sekä menneestä agraarielämästä todistavaa rakennuskantaa. Näin ollen museo esittää edelleen, että lato sisällytetään suojeltavien rakennusten joukkoon.

Kaavoitettava alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja Vantaan yleiskaavan kyläkuvallisesti arvokkaalla alueella. Alueella on arvioitu olevan maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen (Muukka, Mäkynen.

Kulttuurimaisemaselvitys. Vantaan kaupunkisuunnittelu 2005). Näistä arvoista johtuen kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteessään, että asemakaavatyön yhteydessä tehtäisiin selvitys uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Museon näkökulmasta asemakaavan vaikutuksia maisemaan on avattu kaavaselvityksessä riittävällä tarkkuudella.

Selvityksessä olevien tietojen pohjalta voidaan uudisrakentamisen vaikutuksesta tehdä seuraavia johtopäätöksiä: uudisrakennuksista kaksi paikkaa ovat jo voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Näiden lisäksi on neljä uutta rakennuspaikkaa. Kaavan toteutuessa alue tulee täydentymään siten, että vanhojen maatilojen avarat pihat tulevat muuttumaan esikaupunkimaisemmaksi.

Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokkaalta maisema-alueelta ei ole tällä hetkellä suoraa näköyhteyttä kaavamuutosalueen tonteille, koska alueella kasvaa runsaasti puustoa. Lisäksi alueen koillispuolella sijaitseva Stenbackan alue on metsäistä ja sinne on kaavoitettu uudisrakennuksia, jotka peittävät näkymää Martinpellon ja Vantaanjoen suunnasta. Puustoa on merkitty säilytettäväksi Nedre Nybackan päärakennuksen itäpuolelta.

Suurin vaikutus uudisrakentamisesta ei kohdistu suurmaisemaan, vaan vanhan tilan pihapiiriin. Puutarhahistorialliset arvot tulevat muutoksessa heikkenemään. Vanhaan pihapiiriin sopeutumista voisi kuitenkin parantaa siten, että uudisrakennukset sovitettaisiin värinsä puolesta paremmin vanhaan rakennuskantaan. Perinteinen väri pihapiirin rakennuksissa on punamulta. Kaavaehdotuksessa uudisrakennusten väriksi on määrätty keltainen.”

Vastine

Suojeltavia rakennuksia koskee seuraava kaavamääräys:

”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kyläkuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus tai rakennelma. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisesti määrätään, että rakennusta tai rakennelmaa ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen tai rakennelman kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Övre Nybackan päärakennuksen sisätilat suojellaan arvokkaina, vanhoja rakenteita ja rakennusosia tulee säilyttää ja tarpeen mukaan ennallistaa alkuperäisiä materiaaleja hyödyntäen sekä ensimmäisen kerroksen tilajako ja vanhat uunit tulee säilyttää. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.”

Lisäksi AO-kortteleita koskevat seuraavat kaavamääräykset:

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

”Rakennusten tulee sopia kulttuurihistorialliseen ympäristöön.”

Maanomistajan mukaan jääkellarissa on säilytetty joesta nostettua jäätä, ei perunoita. Kivikellarissa ei ole ilma-aukkoa. Kellari suojellaan samalla tontilla päärakennuksen kanssa.

Lato ja jääkellaria lukuun ottamatta tilan kaikki talousrakennukset ovat hävinneet. Uudisrakentamisen myötä lato tulee jäämään irralleen muusta pihapiiristä eikä jäljellä ole peltoja, joilta kerättyä heinää varten lato on rakennettu. Lato on rakennettu kalliota vasten, johon kerääntynyt lunta, on kevyesti perustettu, maapohjainen, alaosaltaan lahonnut, lämmön-eristämätön ja osin läpinäkyvä (raot), joten maanomistajan mukaan rakennuksella ei ole suurta käyttöarvoa uuden omakotitalon talousrakennuksena. Lisäksi ladon ajoramppi suuntautuu Nybackankujalle, joka on tällä kohdalla muutettu kevyen liikenteen kaduksi eikä ajosillalle ole siten jäljellä ajoyhteyttä. Maanomistaja vastustaa ladon suojelemista, koska ei näe sille käyttöarvoa. Asemakaava säilyy tällä kohdalla ennallaan siten, että lato voidaan

säilyttää tai sen paikalle voidaan rakentaa uusi nykyistä pienempi 80 k-m²:n kokoinen talousrakennus. Nykyinen lato on noin 99 k-m².

Uudisrakennusten keltainen väri liittyi muuhun vastaavaan uudisrakentamiseen Martinkylän vanhoilla tiloilla. Vaihtoehtona ollut punainen väri liittyy Övre Nybackaan. Koska Nedre Nybackan uusi omistaja on vaihtamassa päärakennuksen värin vihreästä punaiseksi, niin myös uudisrakennukset voivat olla punaisia.

Kaavamuutoksesta on neuvoteltu MRA 32 §:n mukaisesti Nedre Nybackan uuden omistajan Seppo Leppälän sekä kaupunkisuunnittelun/Kallaluoto, rakennusvalvonnan/Suokas ja kaupunginmuseon/Vuojolainen kesken 22.9.2015. Nedre Nybackan päärakennuksen julkisivuväriksi muutetaan punamulta ja tontille lisätään talousrakennus 40 k-m² sauna- ja työtiloja varten, jolloin saunatilat voidaan siirtää pois päärakennuksen kellarista. Aiempi saunarakennus on jäänyt Vantaanlaaksontien alle.

Nedre Nybackan päärakennus on saanut rakennusluvan ja kunnostustyöt on aloitettu.

Katja Hopiavuori ja Ari-Pekka Hopiavuori ovat asianosaisina, kaavamuutoksen mukaisesta tontista esisopimuksen tehneinä, antaneet kaupunginmuseon lausuntoon seuraavan vastineen 1.12.2015:

"Koskien 1950-luvulla rakennettua latoa Vantaan kaupunginmuseo ei ole lausunnossaan tuonut esille mitään uutta, mikä oli tuotu esille ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousta 14.9.2015, missä pöytäkirjaan on kirjattu seuraavaa:

"Kaupunginmuseo haluaa suojella myös ladon, joka on omistajan mukaan 1950-luvulta eikä 1900-luvun alusta ja jää erilleen päärakennuksesta uuden omakotitalon pihapiiriin. Kaavamuutos suosii ladon säilymistä, koska sille on merkitty voimassa olevan asemakaavan mukainen 80 k-m² rakennusala, joka on pienempi kuin nykyinen rakennus (99 k-m²). Kaava ei kuitenkaan estä ladon korvaamista uudella talousrakennuksella."

Lato sijaitsee tontilla talousrakennuksen paikalla, tämä tarkoittaa sitä, että lato olisi ainut paikka jossa voimme säilyttää autoa. Tällä hetkellä lato on hyvin huonossa kunnossa ja vuosien saatossa sitä on korjattu toisarvoisesti. Ensimmäisen kerroksen lattiat on niin huonot, että ne pitää purkaa ja tehdä uudestaan huomioiden nykyiset vaateet jne.

Koska lato ei täytä autotallin kriteereitä se pitäisi peruskorjata mikä toisi kohtuuttomat kustannukset vs saavutettu lopputulos. Lato on aikoinaan rakennettu yleishyödylliseksi rakennukseksi palvelemaan maataloutta, joten rakennuksen rakenteet ovat tehty eritasoisesti kuin varsinaiset rakennukset. Jos ladon rooli olisi autotalli tai vastaava lämmin talousrakennus, niin olemassa olevan ladon muuttaminen varsinaiseksi rakennukseksi olisi hyvin kallis operaatio, sillä rakennuksen rakenteet ja sen fasilitteetit tulee tehdä lähes uudestaan (öljynerotus kaivot + viemäriputket, salaojat, routaeristeet, rungon ja kattotuolien vahvistaminen, katto ja julkisivuverhouksen uusimiset ja lisäksi talotekniikka).

Katsomme ehdottomastiärkevimmäksi tehdä kaava noudattaen uusi rakennus, joka ulkoisesti muistuttaa nykyistä latoa ja palvelee autotallina sekä talousrakennuksena ja täyttää kaikki nykyrakennusten vaatimukset.

Ehdotamme että yllämainitut asiat huomioiden lato merkitään kaavaan rakennusosalana, jolle annetaan nykyinen 80 k-m² rakennusoikeus. Tämä mahdollistaa joko 1950-luvun ladon säilyttämisen tai korvaamisen uudella ladon visuaalista ilmettä muistuttavalla talousrakennuksella.”

Katja ja Ari-Pekka Hopiavuoren vastine on lähetetty kaupunginmuseon vastattavaksi 2.12.2015. Vastausta ei saatu.

Maanomistajat, joita muutokset koskevat, on kuultu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukaisesti erikseen 27.4. – 16.5.2016 ja 16.5.2017.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu 8.2.2017 ja 10.5.2017.

Tarkistukset

Nedre Nybackan kortteliin on lisätty meluselvityksen perusteella meluaita ja joitakin talousrakennuksia.

Julkisivujen ja meluaidan väriksi muutetaan punamulta.