



Asemakaavamuutos 002272 ja tonttijako, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka

VD/4927/10.02.04.01/2015
HP/TLA/TKA/SRU/ET/JB

Nedre Nybackan kortteliin saa rakentaa nyt kaksi 150 k-m² suuruista omakotitaloa, kaavamuutoksen jälkeen yhteensä kuusi omakotitaloa (ä 150–170 k-m²), näistä yksi kaupungin maalle. Samalla suojellaan Nedre Nybackan kivikellari ja korjataan asemakaavan virhe, jolla suojellaan Övre Nybackan tilalta oikea kivikellari. Talot muodostavat pienen kylän.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 18088, korttelia 18089 sekä katualuetta, kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Tonttijako koskee osaa korttelia 18089.

Alue sijaitsee Nybackankujalla.

Kaavan hakija

Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka.

Maanomistus

Hakija ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3 ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta.

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

Voimassa oleva asemakaava

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 katualuetta (Nybackankuja). Nedre Nybackan korttelissa 18089 on kaksi rakentamatonta asuinrakennusten rakennusala, 150 k-m² kumpikin. Övre Nybackan rakennukset on suojeltu, samoin Nedre Nybackan päärakennus.

Asemakaavamuutos

Kuolinpesä hakee Nedre Nybackan tilalle lisärakentamista.

Asemakaavamuutoksessa Nedre Nybackan kortteli on edelleen erillispientalojen korttelialuetta AO. Nedre Nybackan tontilla ympäristö on säilytettävä AO/s. Kullekin tontille ja rakennusosalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Nedre Nybackan tilalle voidaan rakentaa yhteensä viisi uutta asuinrakennusta (150–170 k-m²), joista kaksi on voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Rakentamista tulisi yhteensä 800 k-m², josta uutta kerrosalaa 500 k-m². Tämä on saman verran kuin Stenbackan tilalle Ylästöntien pohjoispuoliselle on myönnetty asemakaavalla 181100.

Lisäksi yksi rakennusala (160 k-m²) sijoittuu kaupungin maalle korttelialueelle pieneen metsikköön, josta on puuttunut rakennusoikeus.

Alue on muuttunut paljon. 1950-luvun avointa peltomaisemaa maatalousrakennuksineen ei enää ole. Sen sijaan ympärillä on puustoa, uusia teitä, kiertoliittymä ja alueen eteläpuolella uutta täydennysrakentamista (1999, 2012). Lisäksi Vantaanlaaksontien länsipuolella on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.

Uusi rakentaminen tulee näkymään ympäröiville kaduille pienen kylän tavoin. Nedre Nybackan päärakennuksen näkyvyys Nybackankujalle ja Vantaanlaaksontielle säilyy. Päärakennusta voi käyttää asumiseen tai majoitustoimintaan, koska talo sijaitsee Övre Nybackan juhlatalon naapurissa.



Uudistalojen koko vastaa tavanomaista vanhaa kylärakentamista. Yksi uusi asuintalo lähinnä Nybackankujaa sijoittuu puretun navetan kohdalle. Uusien rakennusten tulee olla vaakalaudoitettuja keltaisia puutaloja. Martinkylän kantatiloja on täydennetty ja kaavoitettu keltaisin puutaloin.

Nedre Nybackan kivikellari suojellaan. Ladolle merkitään talousrakennuksen rakennusala (80 k-m²) kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Tämä mahdollistaa ladon korvaamisen uudella talousrakennuksella.

Samalla korjataan asemakaavassa Övre Nybackan tontilla oleva virhe, jossa suojelluksi on tullut väärä kivikellari. Övre Nybackan tontilta poistetaan tarpeettomat vain maatalousmuseota koskevat kaavamääräykset.

Uudistalot sijoittuvat Nybackankujan länsipuolelle, joten kulttuurimaisema Nybackankujan itäpuolella säilyy ennallaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 30.7.2015.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaa Sanomissa 8.8.2015.

Aluearkkitehti oli tavattavissa Nybackankujalla 12.8.2015, jolloin tutustuttiin myös Nedre Nybackan rakennuksiin.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl, jotka on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.

Uudisrakentamista ei vastustettu.

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.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012), koska kohdistuu osin kaupungin maalle ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa myös kaupungille yhden omakotitontin (160 k-m²).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka ja esitetään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 □). Tonttijakoa ei ole haettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.9.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi 14.9.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kuolinpesä Sipiläinen Lempi / Sipiläinen Jukka maksaa muutostkustannukset (8 000 □).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutos on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.10.–19.11.2015. Tällöin kaavaan saatiin melutilanteesta yksi muistutus, mutta se on peruttu.

Lausunnot

Kaavaan on pyydetty kaupunginmuseon lausunto, jonka johdosta kaikkien rakennusten julkisivuväriksi on tarkistettu punamulta.



Erilliset kuulemiset

Kaavaan on järjestetty kaksi MRA 32 §:n mukaista erillistä kuulemistä 27.4.–16.5.2016 ja 16.5.2017.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävilläoloajan jälkeen kaavaan on tutkittu melusuojaus (Ramboll 9.1.2017) siten, että se muodostuu rakennuksista ja 2,0 metriä korkeasta punamullanvärisestä puisesta meluaidasta. Siksi eräitä rakennuksia on siirretty ja kaavaan on lisätty joitakin talousrakennuksia. Nedre Nybackan tontille on lisätty ajorasite eteläpuoliselle tontille nykyisen putkirasitteen kohdalle.

Tarkistukset eivät ole oleellisia ja ne, joita muutokset koskevat, on kuultu, joten kaavan uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.6.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan lausuntoon liitteen mukainen vastine ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.6.2017 § 36

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa lausuntoon liitteen mukainen vastine ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.6.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002272 ja tonttijakoehdotus, 18 Vantaanlaakso / Nedre Nybacka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 5.6.2017
- Lausunnot ja vastineet 5.6.2017 / 002272

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi