

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kytäjän kartanon talouskeskusalueen asemakaava



Hyvinkään kaupungin alueella sijaitseva Kytäjä –niminen kiinteistö 106-405-52-139

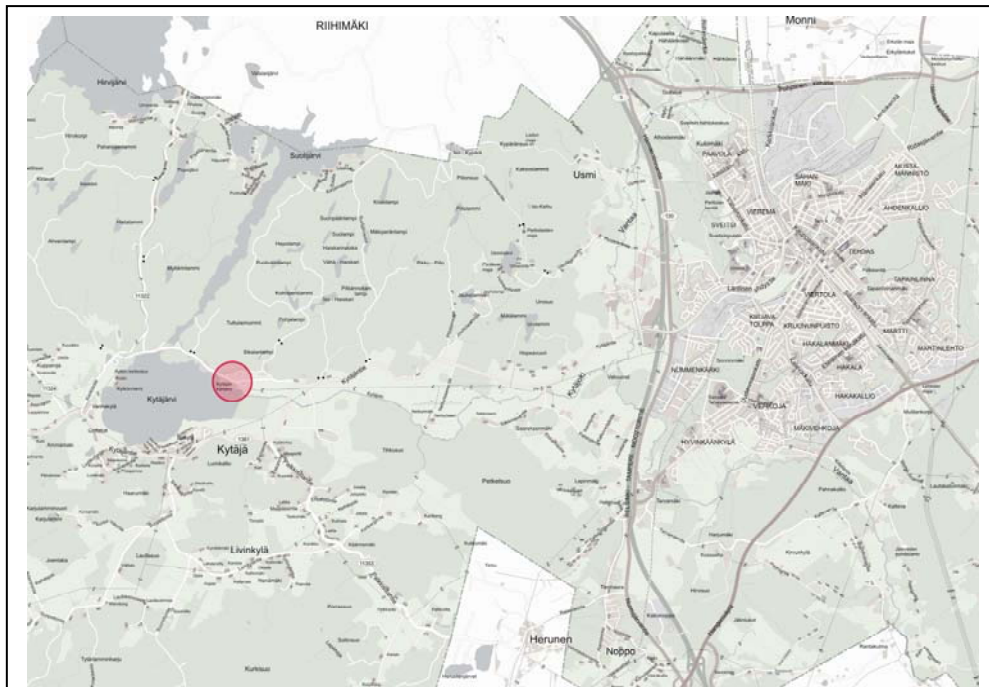
45:005

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laatiminen koskee Hyvinkään kaupungissa sijaitsevaa Kytäjä-nimistä kiinteistöä 106-405-52-139

1 SUUNNITTELUALUE / SIJAINTI

Kytäjän kartanoalueelta (ja kaava-alueelta) on Hyvinkään keskustaan matkaa noin 15 kilometriä ja Helsingin keskustaan noin 60 kilometriä. Asemakaava-alueen sijainti ja alustava laajuus on esitetty kuvissa 1 ja 2.



Kuva 1. Kytäjän kartanon alueen sijainti Hyvinkäällä.

2 TAVOITTEET JA PERUSTEET ASEMAKAAVAN LAATIMISELLE

Maatalousyhtymä Laakkonen (maanomistaja) on pyytänyt Hyvinkään kaupunkia käynnistämään asemakaavan laatimisen Kytäjän kartanon talouskeskuksen alueelle. Asemakaavoitettava alue on kooltaan noin 7,2 hehtaaria. Maanomistajan tavoitteena on talouskeskuksen alueen maankäytön ja rakentamisen kehittäminen Kytäjän osayleiskaavan mukaisesti siten, että talouskeskuksen aluetta voidaan käyttää maaseutuelinkeinojen lisäksi niitä tukevaan majoitus-, matkailu- ym. toimintaan.

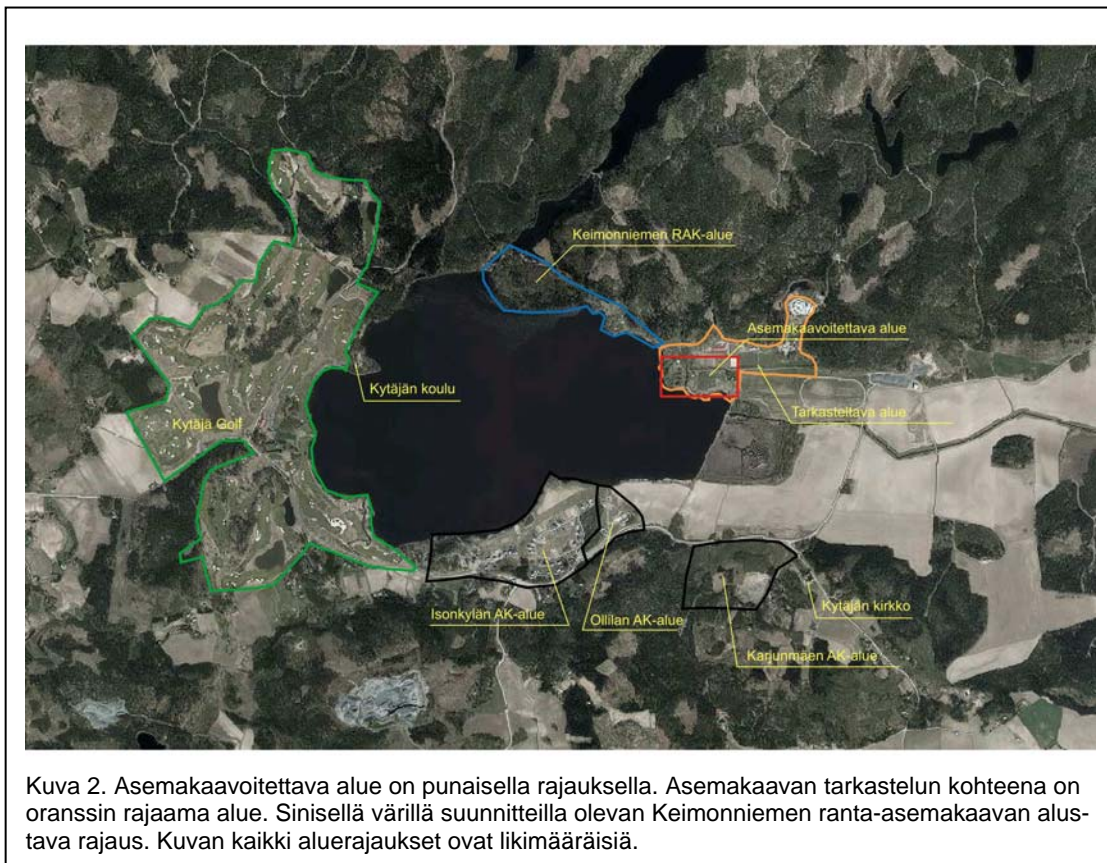
Kaupungin asettaman tavoitteen mukaan asemakaavan tulee noudattaa Kytäjän osayleiskaavaa ja tarkentaa siinä esitettyjä periaatteita. Asemakaavan yhteydessä selvitetään asemakaava-alueen kulttuurihistorialliset arvot (mukaan lukien rakennukset, kulttuurimaisema ja mahdolliset muinaisjäännökset) ja määritellään eri kohteiden suojelun ja säilyttämisen tarve sekä niiden edellytykset. Uudis- ja lisärakennusmahdollisuudet selvitetään ja sovitetaan yhteen kulttuuriympäristön arvojen kanssa. Kytäjän osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu tilakohtainen rakennuspaikkojen enimmäismäärä, jota ei saa ylittää. Asemakaavoituksen yhteydessä ratkaistaan, kuinka suuri osuus rakennuspaikkojen enimmäismäärästä sijoittuu talouskeskuksen alueelle.

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaava-alue liittyy Kytäjän alueen ulkoiseen vesi- ja viemäriverkostoon Kytäjän Kartanon verkosto-osuuden kautta. Maanomistaja vastaa kaava-alueen vesihuoltoverkoston suunnittelusta ja rakentamisesta. **Kaupungin ja maanomistajan välillä tehdään maankäyttösopimus.**

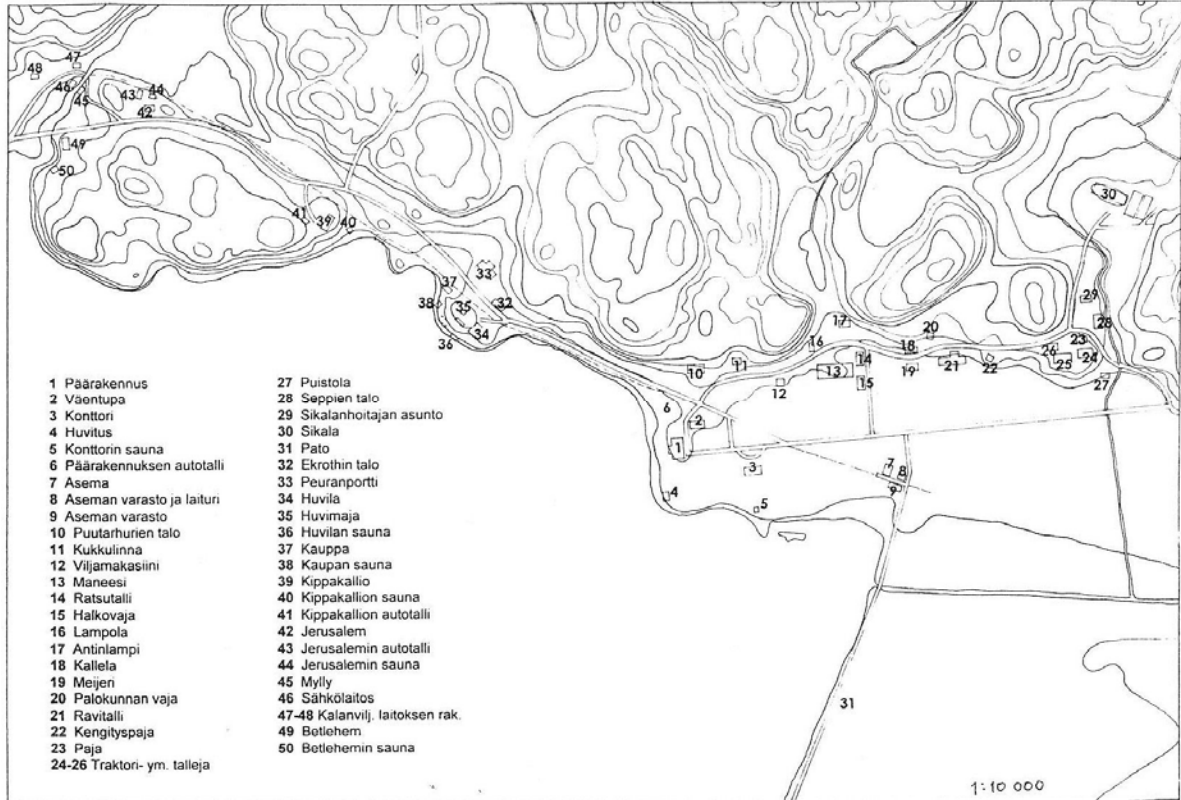
3 LÄHTÖTIEDOT

3.1 Nykytilanne

Kokonaisuutena Kytäjän alue käsittää Hyvinkäällä yli 4 800 hehtaarin alueen, jonka alasta pääosa on metsää ja viljeltyä peltoa on noin 400 hehtaaria. Kytäjän kartanon talouskeskuksen alueella on maa- ja metsätalouteen liittyviä tuotantolaitoksia ja niitä palvelevia asuinrakennuksia. Kytäjärven länsipuolella on laaja golfalue. Kytäjärven eteläpuolella on pientaloasumiseen asemakaavoitettuja alueita, Isokylä, Ollila ja Karjunmäki, yhteensä noin 52 hehtaaria, josta pientalotonttien osuus noin 26,5 hehtaaria. Tontteja em. kaavoissa on osoitettu yhteensä 124 kappaletta, joista noin puolet on toteutuneet.



Kytäjän kartanon talouskeskus sijaitsee maisemallisesti merkittävässä paikassa, jossa maastoltaan korkea ja metsäinen alue päättyy alaviin peltoihin ja Kytäjärveen. Talouskeskuksen alue sijaitsee kahden eri maisematyypin ja maisemamaakunnan rajakohdassa. Asemakaavoitettava alue rajautuu pohjoisessa yksityiseen Kytäjän luonnonsuojelualueeseen (rauhoituspäivä 19.5.2009) ja Natura 2000 -alueeseen (Kytäjä-Usmen metsäalue FI0100051). Kytäjän kartanon kulttuuriympäristö on maakunnallisesti arvokas kohde.



Kuva 3. Kartanon 2000-luvun rakennuskantaa (Lähde: Teija Mäkelän diplomityö vuodelta 2000. *Kytäjän kartano. Talouskeskuksen kehittämissuunnitelma*).

Rakennettu ympäristö

Maankäytöllisesti alue jakaantuu kahteen puoliskoon, joista itäpuolella on perinteisesti sijoitettu maataloustuotantoon liittyvä rakentaminen ja länsipuolelle asuinrakentaminen ja pienimuotoinen teollisuus. Kartanon päärakennuksen ympärille muodostui "arvokkaampi" rakentaminen. Ranta on säilynyt suhteellisen rakentamattomana, muutamia saunarakennuksia lukuun ottamatta. Rakentaminen on sijoittunut nauhamaisesti alueen läpikulkevien teiden ja entisen Hyvinkää-Karkkilan kapearaiteisen junaradan varrelle.

Alueen vanhin säilynyt rakennuskanta 1800-luvulta. Kartanon päärakennus on rakennettu 1878 ja sitä on laajennettu ja muutettu useaan kertaan. Rakennuksesta on jäljellä osa hirsisestä rungosta. Pihapiirissä on vanha Paakarintupa, joka on varsin huonokuntoinen, ja autotallirakennus. Kaavoitettavalla alueella on myös rantasauna, "Huvitus", ja vanha konttorirakennus sekä sen sauna. Alueeseen kuuluu lisäksi entinen asemarakennus varastoineen. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on runsaasti eri-ikäisiä ja erilaisia rakennustyyppisiä: asuinrakennuksista maa- ja metsätalouteen liittyviin rakennuksiin. Edellä mainittujen rakennusten likimääräinen rakentamisajankohta on esitetty sivun 9 kuvassa 8. Teija Mäkelän diplomityössä *Kytäjän kartano. Talouskeskuksen kehittämissuunnitelma* (2000) on kuvattu tarkemmin Kytäjän kartanon talouskeskuksen rakentamisen vaiheita.

Kartanon puisto:

Rannan ja päärakennuksen välissä on kivimuurein terassoitu puisto. Sommitelman keskiakselia korostavat portaavat ja istusastia. Etupihalla ei ole enää käytäviä ja vain leijonapatsas ja hopeapajut ovat vanhan sommitelman merkinä. Kartanoon johtava koivukujanne on merkittävä. Eteläisimmässä osassa suuret puut muodostavat varjoisan ja maisemallisesti merkittävän puiston osan. Se on myös arvokas laajemmassa maisemarakenteessa. Erityisen arvokkaita ovat puiston vanhat ja suuret lehtipuut. Ne sijaitsevat pääasiallisesti vanhan puretun päärakennuksen tienoilla. Tarkempaa tietoa puis-

tosta löytyy Auli Hirvosen vuonna 2010 laatimasta *Kytäjän kartanonpuiston nykytilan ja historian selvitystyöstä*.



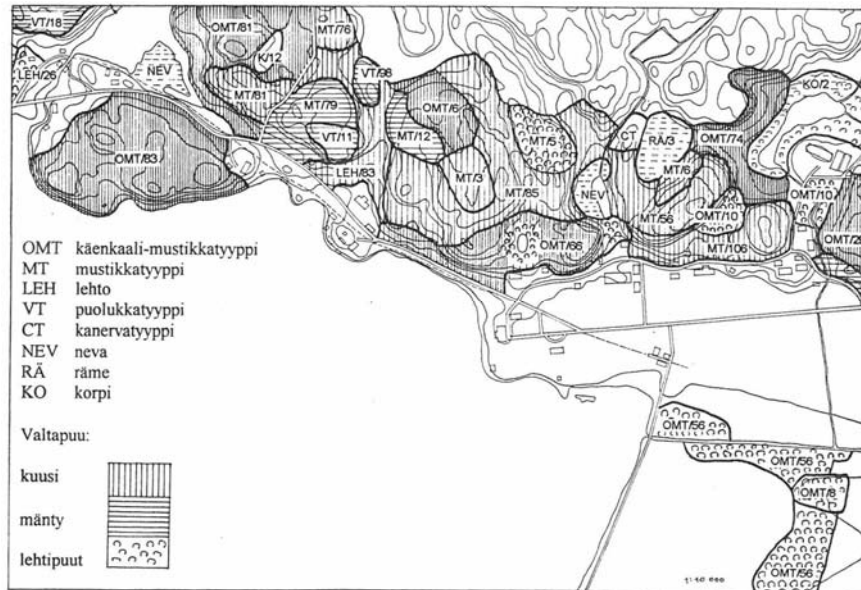
Kuva 4. Kytäjän kartanon puisto vuonna 2010 (Lähde: Auli Hirvosen selvitystyö 2010. *Kytäjän kartanonpuiston nykytilan ja historian selvitys*).

Luonnonympäristö ja maisema

Taloukskeskuksen rakennettu alue rajautuu talousmetsään. Keskusta ympäröivät metsät ovat havu-puuvaltaisia, mutta siitä erottuu muutama lehto ja soiset painanteet. Vanhimmat puut ovat näkyvillä paikoilla kohoavien kallioiden laeilla. Kytäjärven rannan tuntumassa savialueella on niittyä ja peltoa. Kallioselänteen reunassa on vielä lehtometsiköitä, joista osa on kuusettunutta tai hoitamatonta niittyä.

Kartanoalueen vieressä sijaitseva Kytäjärvi on savitasanteella sijaitseva matala, runsasravinteinen vesiallas, josta lähtevä Kytäjäjohti liittyy Vantaanjokeen. Taloukskeskuksen ympäristö on lähteellinen alue, jossa lähteitä esiintyy pohjavettä muodostavan karkean maa-aineksen ja tiiviimmän maa-

aineksen rajakohdassa. Rajakohdasta osa pohjavedestä purkautuu pintaan, esimerkiksi moreenimäenreunalla savikon laidassa.



Kuvassa 5 on kartanon talouskeskuksen ympäristön metsätyypit (Lähde: Teija Mäkelän diplomityö vuodelta 2000. *Kytäjän kartano. Talouskeskuksen kehittämissuunnitelma*).

Maaperä

Kytäjällä maa- ja kallioperä muodostuu Etelä- ja Lounais-Suomelle tyypillisistä jyrkkärinteisistä kallioidista moreenimäkimaastoista. Hallitsevimpana alueella näkyy kalliainen ylänkö, jonka eteläpuolella avautuu laaja savitasanko. Kallioisiin painanteisiin jää moreenitaskuja, jotka syvemmillä metsässä ovat soisia. Rakentaminen on sijoittunut perinteisesti moreenialueille. Talouskeskuksen alueella osa asuinrakennuksista sijaitsee kallioisilla kohdilla ja talousrakennuksista muutamat savialueella. Talouskeskuksen ympäristössä rakentamiseen vaikuttaa maaperän vetisyys tai soisuus.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000 ja niitä on tarkistettu 1.3.2009.

Alueidenkäyttötavoitteet käsittävät seuraavat kokonaisuudet:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Erityistavoitteet Kytäjän kartanon talouskeskuksen kaavan kannalta:

- Lähtökohtana on kaava-alueen ja uuden rakentamisen sijoittuminen Kytäjän alueen kulttuurimaisemaan ja sen vaikutukset Kytäjän kyläalueen yhdyskuntarakenteeseen.
- Suunnittelussa on huomioitu riittävät kulkuyhteydet.
- Kunnallisten palvelujen tarpeet ja toteutustavat Kytäjän kyläalueella.

- Haitallisia terveysvaikutuksia ja onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille on jätettävä riittävän suuri etäisyys.

Kulttuuri- ja luontoperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Erytistavoitteet Kytäjän kartanon talouskeskuksen kaavan kannalta:

- Huomioitava viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit.
- Kytäjän kulttuuriympäristön ja ulkoilureitistön huomioiminen.
- Huomioitava ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet: suunnittelualueeseen rajoittuva Natura-alue.
- Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.
- Suunnittelussa huomioidaan suunnittelualan ja sen lähiympäristön hulevedet.

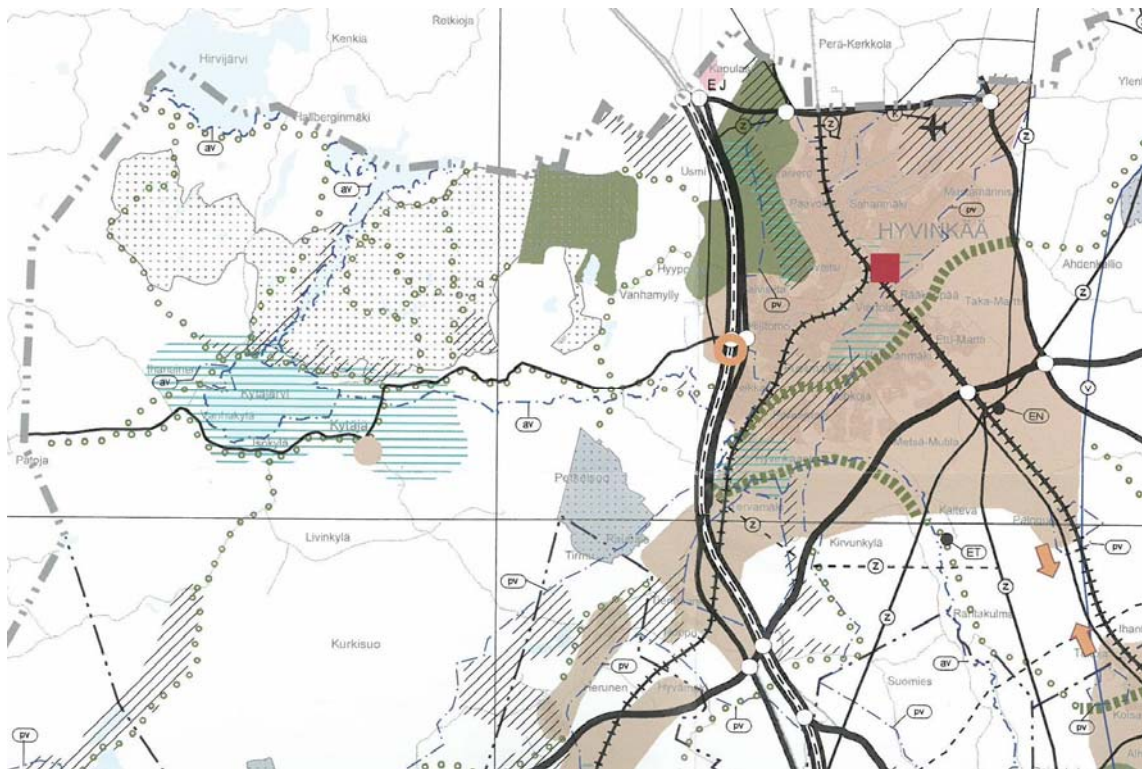
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Erytistavoitteet Kytäjän kartanon talouskeskuksen kaavan kannalta:

- Mahdollistetaan energiataloudellisten ratkaisujen käyttöedellytyksiä.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa Kytäjän kartanon alue on osoitettu vaakaviivituksella kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi. Alueen pohjoispuolella on maakuntakaavassa ulkoilureitti ja Natura 2000 verkostoon kuuluva alue. Lisäksi alue on vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue. Toisessa tai kolmannessa vaihe-maakuntakaavassa ei ole esitetty suunnittelualuetta koskevia muutoksia.



Kuvassa 6 on ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

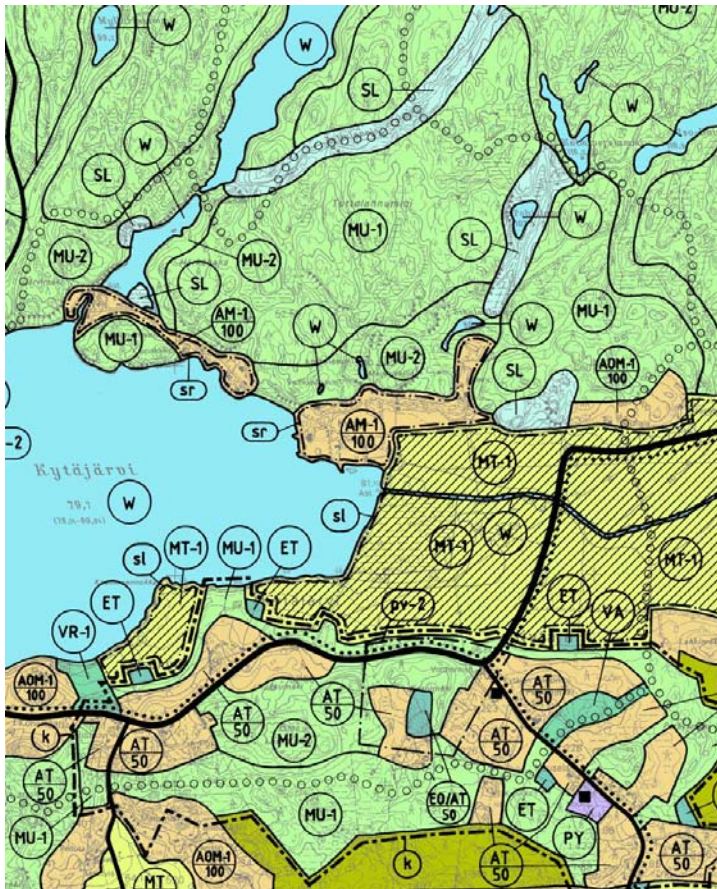
Suunnittelualue kuuluu Hyvinkään kaupungin toimesta laadittuun Kytäjän osayleiskaavaan, jonka Uudenmaan ympäristökeskus on vahvistanut 24.5.1995.

Asemakaavoitettava alue on osoitettu yleiskaavassa maatilojen talouskeskusten ja maataloutta tukevien elinkeinojen alueeksi (AM-1). Aluetta koskee lisäksi osa-aluemerkintä sr, jonka mukaan alueen rakennettu ympäristökuva on säilytettävä.

AM-1 –aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen harjoittamisen kannalta tarpeellisia asuin- ja muita rakennuksia. Alueelle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 5% rakennuspaikan pinta-alasta.

Osa-aluetta sr koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueeseen liittyy kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja. Olemassa olevia rakennuksia korjattaessa ei saa heikentää niiden kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa. Lisä- ja uudisrakennukset on sijoitettava ympäristöä täydentäen ja niiden on sopeuduttava materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan olemassa oleviin rakennuksiin. Lisäksi kielletään rakentamista tai suorittamista muita toimenpiteitä niin, että sr-alueen kulttuurihistorialliset tai rakennustaiteelliset arvot heikkenevät.

Osayleiskaavassa Kytäjän kartanon laajoilta metsäalueilta on siirretty rakennusoikeus pois ja merkittävin osa siitä on sijoitettu yleiskaavassa osoitetulle Kytäjän kylävyöhykkeelle (k). Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu tilakohtainen rakennuspaikkojen enimmäismäärä.



Kuvassa 7 on ote Kytäjän osayleiskaavasta.

Asemakaava

Kyseessä olevalle alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Asemakaavoja on laadittu 2000-luvulla Kytäjärven eteläpuolelle omakotiasumista varten Isokylän, Ollilan ja Karjunmäen alueelle.

Suunniteltavan alueen viereen Kytäjän Keimonnaimeen on suunnitteilla ranta-asemakaava, jonka päätavoitteena on suunnitella alueelle Kytäjän kartanoalueeseen ja golfiin liittyvien toimintojen ja palvelujen kehittämistä tukeva loma- ja matkailupalvelujen aluekokonaisuus. Kytäjän alueelle on laadittu lähiaikoina ranta-asemakaavat Pojanjärven ja Kavettoman ranta-alueille, joista Pojanjärven kaavan on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 3.3.2014 ja Kavettoman 14.4.2014. Kyseisten ranta-asemakaavojen hyväksymispäätöksiä koskevat valitukset ovat tällä hetkellä Helsingin hallinto-oikeuden käsittelyssä.

Muut suunnitelmat

Maanomistaja teettää uudisrakennushankkeista luonnossuunnitelmat kaavan laadinnan pohjaksi. Kaavan laadinnan edetessä voi tulla esiin myös muita selvitystarpeita. Tällaisia maanomistajan toimista tehtäviä selvityksiä ovat muun muassa rakennuskantaa, maisemaa ja kiinteitä muinaisjäännöksiä koskevat tutkimukset.

4 VAIKUTUSTEN ARVIONTI

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Tämän alueen kaavaa laadittaessa erityistä huomiota kiinnitetään alueen toiminnan ja virkistyskäytön kehittämiseen, mutta myös Kytäjän kulttuurimaiseman säilyttämiseen, sekä uuden rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön. Uudisrakentamisessa ja vanhan rakennuskannan säilyttämisessä on tärkeää huomioida kartanon talouskeskuksen alueen historiallinen tausta merkittävänä osana kulttuuriympäristöä sekä kyseisen alueen kyläkuvallinen ja toiminnallinen kokonaisuus niin, että kartanon alue voi toimia Kytäjällä edelleen elinvoimaisena keskuksena. Vaikutusten arvioinnilla tarkennetaan myös alueen suunnittelun tavoitteita.

5 OSALLISET

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat sekä muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Kaupungin toimialat:
 - tekniikka ja ympäristö: kunnallistekniikka (kadunsuunnittelu, liikennesuunnittelu, puistoyksikkö), kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelu, ympäristöterveydenhuolto, Hyvinkään Vesi
 - keskushallinto: tilapalvelu
 - sivistystoimi: liikuntapalvelut, kulttuurihistoriallinen osasto, perusturva
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kytäjän kyläyhdistys
- Verkonrakentajat:
 - Caruna Oy, Fingrid Oyj, TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, DNA Palvelut Oy.

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireilletulo (talvi 2015)

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen x.3.2015. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa sekä kirjeitse naapuritonttien omistajille ja haltijoille sekä muille nimetyille osallisille. Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille ilmoitetaan sähköpostitse. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma laitetaan nähtäville ja siihen voi tutustua kaavoitusyksikössä sekä kaupungin www-sivuilla. Kaavahankkeen lähtökohdista pidetään keväällä viranomaisneuvottelu.

Luonnosvaihe (syksy 2015)

Asemakaavaluonnos valmisteluaineistoinen laitetaan nähtäville 30 päivän ajaksi Teknisen keskuksen kaavoitusyksikön ilmoitustaululle (Suutarinkatu 2, 2. krs.) sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan nimetyille osallisille ja yhteistyötahoille joko kirjeellä tai sähköpostin välityksellä. Lisäksi luonnosvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa ja kaupungin www-sivuilla.

Tässä vaiheessa osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä joko kirjallisesti tai suullisesti ilmoituksessa mainittuna ajankohtana. Mielipiteet tutkitaan kaavoitusyksikössä ja huomioidaan tavoitteiden puitteissa mahdollisuuksien mukaan. Mielipiteitä käsitellään tarvittaessa kaavakäsittelyn yhteydessä teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

Ehdotusvaihe (talvi 2016)

Suunnitelma muokataan asemakaavaehdotukseksi, jonka kaupunginhallitus asettaa teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (Tekninen keskus/kaavoitusyksikkö). Tässä vaiheessa nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa ja kaavaehdotuksesta saa tarvittaessa jättää kirjallisen muistutuksen kuulutuksessa esitetyllä tavalla. Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten jälkeen pidetään toinen viranomaisneuvottelu, jossa käsitellään em. palautteiden lisäksi kaavalle asetettujen lähtökohtaisten tavoitteiden täyttymistä.

Nähtävillä olon jälkeen mahdolliset muistutukset käsitellään teknisessä lautakunnassa ja kaupungin hallituksessa ja tutkitaan suunnitelman muuttamistarve. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen sen jälkeen, kun asia on käsitelty teknisessä lautakunnassa.

Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 30 vrk kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusajan päätyttyä kaavan voimaantulosta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa sekä kaupungin internet-sivuilla www.hyvinkaa.fi.

Koko kaavaprosessin ajan kaavoituksen kotisivuilta (www.hyvinkaa.fi) löytyy tietoja kaavasta ja sen etenemisestä.

7 PALAUTE OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASTA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta määrätään MRL:n 63 §:ssä. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ja se on mahdollisine päivityksineen koko kaavaprosessin ajan nähtävillä kaavoituksen verkkosivuilla sekä saatavilla kaavayksiköstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavayksikköön asian valmistelijalle, asemakaavasuunnittelija Jari Mettälälle.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64§) nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

VALMISTELIJAT

kaavoituspäällikkö Anne Jarva ja asemakaavasuunnittelija Jari Mettälä

Yhteystiedot:

p. 040 155 4220
email: anne.jarva@hyvinkaa.fi

p. 040 155 4221
email: Jari.Mettälä@hyvinkaa.fi

Käyntiosoite:

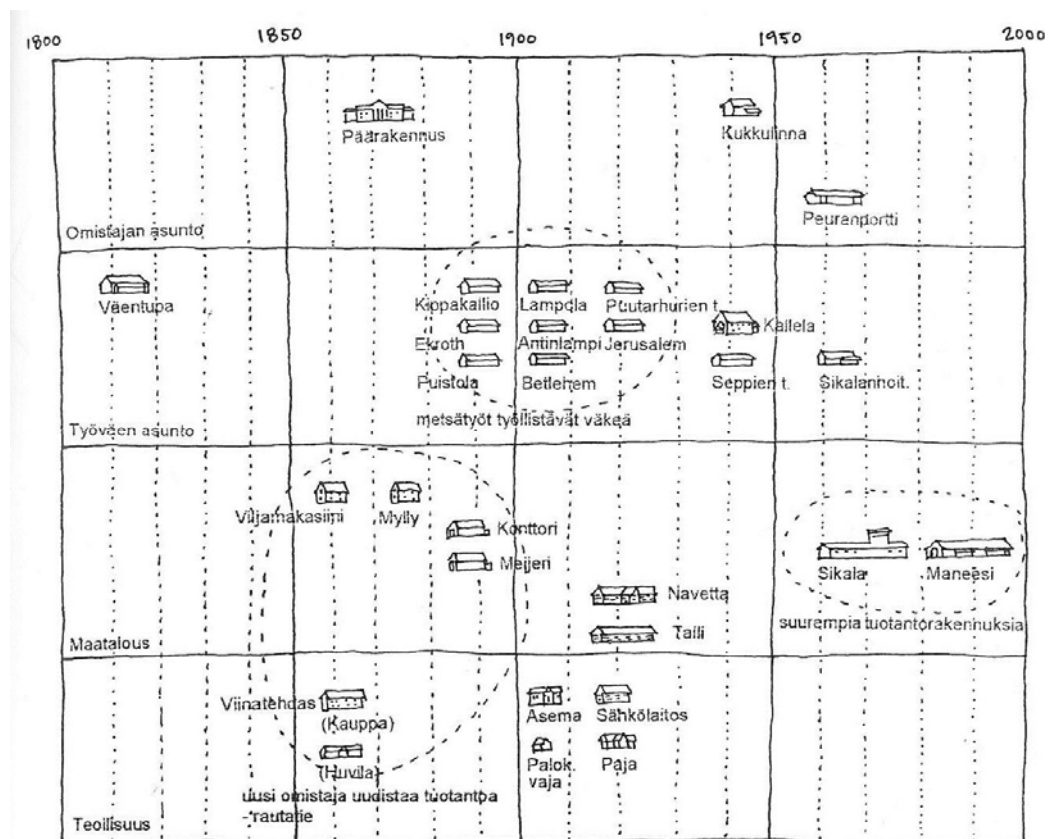
Tekninen keskus/Kaavoitus
Suutarinkatu 2 D, Hyvinkää (II kerros)

Postiosoite:

HYVINKÄÄN KAUPUNKI
TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ
Kaavoitus
PL 21
05801 Hyvinkää

PÄIVÄYS

Hyvinkäällä 16. helmikuuta 2015



Kuva 8. Kartan talouskeskustalouden rakennustyypien rakentamisajankohdat (Lähde: Teija Mäkelän diplomi-työ vuodelta 2000. *Kytäjän kartano. Talouskeskuksen kehittämissuunnitelma*).