

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ry
2204903-2

Prosessiosoite:
Riika Raunisalo
Kirkkarinkatu 9 A 8
05900 Hyvinkää

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
helsinki.hao@oikeus.fi

Hyvinkää 3.3.2021

Helsingin hallinto-oikeudelle

Vastaselitys Hyvinkään kaupungin lausunnosta Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistyksen valituksesta
Kytäjän kartanokeskuksen alueen asemakaavasta

Diaarionumero 22809/03.04.04.16/2020

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys kiittää mahdollisuudesta antaa vastaselitys kaupungin lausunnosta
Helsingin Hallinto-oikeudelle

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys että kaupungin lausunnossa ei tuoda esiin mitään uusia seikkoja,
jotka kumoaisivat aikaisemmassa valituksessamme esitetyt asiat.

Kartanon päärakennuksen suojelu

Kartanon päärakennus todetaan myös kaupungin lausunnossa rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi. Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys toteaa, että Kytäjän kartanon talouskeskuksen rakennushistoriaa koskevassa selvityksessä vuodelta 2017 on katsottu, että *kartanon päärakennus on edelleen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas*. Selvityksen mukaan päärakennus on väentuvan ohella ominaispiirteiltään hyvin säilynyt rakennus, jonka sisätiloissa on säilynyt arvokkaita rakennusosia. Hirsirunko (ikkunoineen ja ovineen), vesikatto, huonejärjestys sekä katkelmia salien paneloinneista ja useat kaakeliuunit olivat vielä säilyneet pukutöiden jäljiltä. *Toimenpiteenä suositellaan päärakennuksen kunnostamista merkittävän Kytäjän kartanon tunnuskuvana*. Päärakennusta pidetään väentuvan ohella *kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kartanoalueen ominaispiirteiden ja tunnistettavuuden kannalta olennaisena*. (Kytäjän kartanon talouskeskuksen alueen rakennushistoriaselvitys. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson. 2017.) Nämä asemakaavaa varten tehdyt päärakennusta koskevat arviot ja suositukset on kokonaan sivuutettu.

Myös Väinö Vähäkallion arkkitehtuuria tutkinut arkkitehtuurin historian professori (emerita) Aino Niskanen on Helsingin Sanomissa julkaistussa kirjoituksessaan asettunut selvityksen tekijöiden kanssa samalle kannalle. (Arkkitehtuurin professori emerita Aino Niskanen. Kytäjän kartanorakennus kannattaisi kunnostaa. HS 8.11.2020.)

Professori Niskanen on omassa perusteellisessa lausunnossaan Helsingin hallinto-oikeudelle (27.11.2021) painottanut, että päärakennus on kartanokeskuksen ja puutarhan yhdistävä sydän, linkki sen moniin

vaiheisiin. Ilman tätä ydintään muut rakennukset säilytettynäkin ja puutarha jäävät irrallisiksi fragmenteiksi. Professori Niskanen toteaa lausunnossaan, että huolimatta päärakennuksen nykyisestä ulkoisesti rapistuneesta kunnosta mahdollistavat sen runko, vesikatto ja selkeä huonejärjestys talon kunnostamisen, jopa restauroimisen modernia tekniikkaa käyttäen.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys katsoo edellä mainittuihin asiantuntijoihin tukeutuen (1) *ettei kartanon päärakennus ole menettänyt kulttuurihistoriallista, rakennustaiteellista ja maisemallista arvoaan. Se on yhä kunnostettavissa ja palautettavissa julkisivujen ja osin myös sisätilojen osalta sille kuuluvaan arvoon Kytäjän kartanon kulttuurimaiseman tunnusluvuna ja (2) ettei asemakaava näin ollen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimusta, jonka mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.*

Yhdistyksemme ei näe perusteita kaupungin lausunnon pohjalta vanhan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaan kartanorakennuksen purkamiseksi. Purkaminen myös vaarantaisi Kytäjän kartanon maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön säilymistä.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistyksen käsityksen mukaan myös Kytäjän oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole otettu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämällä tavalla asemakaavaa laadittaessa huomioon rakennetun ympäristön suojelun osalta.

Asemakaavan suhde Kytäjän osayleiskaavaan

Asemakaavan suhteesta Kytäjän osayleiskaavaan kaupungin lausunnossa todetaan, että osayleiskaavan yleispiirteisyys huomioiden rakentamisen määrä ei poikkea merkittävästi sallitusta rakentamisen määrästä.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys katsoo, että asemakaavassa esitetty kerrosala on n. 1,6-kertainen osayleiskaavassa sallittuun verrattuna, mitä on pidettävä merkittävänä muutoksena. Kaupungin lausunnossa viitataan Hyvinkään kaupunginhallituksen päätöksen 8.6.2020 liitteenä olevaan maankäyttösopimukseen Kytäjän kartanon alueella. Kaupungin lausunnossa vedotaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevien rakennusten kunnostukseen ja muualla olevien mahdollisten uusien rakennuspaikkojen vähenemiseen perusteena asemakaava-alueen rakennusoikeuden ylitykselle osayleiskaavaan nähden. Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ei näe asemakaava-alueen ulkopuolella olevien kohteiden suunnitelmia perusteeksi rakentamisen merkittäväksi lisäämiseksi asemakaava-alueella, koska ne eivät ole kaavatasolla sitovia eivätkä sanktioituja.

Kytäjän osayleiskaavasta (1994) on asemakaavaselostukseen sisällytetty vain ote pääkartasta, minkä lisäksi kaupungin nettisivuilta voi ladata osayleiskaavakartan ja määräykset. Sen sijaan osayleiskaavaselostusta ei tarjota sähköisissä materiaaleissa, mitä on pidettävä puutteena ja voi vähentää päättäjien ja osallisten mahdollisuuksia saada selkoa asemakaavan lähtökohdista.

Kytäjän osayleiskaavassa (1994) kartanon tilakeskuksen alue on osoitettu merkinnällä AM-1 "Maatilojen talouskeskusten ja maataloutta tukevien elinkeinojen alue" ja rakennuspaikan vähimmäiskooksi 1 ha. Rakennusoikeus määräytyy siten, että kullekin rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % rakennuspaikan pinta-alasta. Määräyksessä ei poislueta olevien (suojeltavien) tai talousrakennuksien kerrosalaa. Asemakaava-alueen pinta-ala on esitetty kaavaselostuksessa vaihtelevasti, mutta tilastolomakkeen mukaan se on 7,87 ha, mikä antaa maksimirakennusoikeudeksi 3935 kerrosneliömetriä. Kun asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on uusille rakennuksille talousrakennuksineen 5570 kem² ja vanhoille suojeltaville rakennuksille lisäksi 744 kem², yhteensä siis 6314 kem². Osayleiskaavaan nähden ylitys on 2379 kem² eli 60 % osayleiskaavan rakennusoikeudesta, mitä on pidettävä merkittävänä.

Kytäjän osayleiskaavaan sisältyy sitovasti rakennuslupaviranomaisten noudatettavaksi tarkoitettu tilakohtaisen rakennuspaikkalaskennan malli, jossa tilan pinta-ala ja lohkomishistoria vaikuttavat uusien rakennuspaikkojen lohkomismahdollisuuksiin. Kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on ilmaistu kaava-aluekohtaisissa kaavamääräyksissä, esim. AT- kyläalueilla se on 250 kem² ja AOM-1-, M-, MT- ja MU-maaseutumaisilla tai maatalousvaltaisilla alueilla se on pääsääntöisesti 300 kem² talousrakennuksineen. Poikkeuksena ovat varsinaiset maatilat, joilla rakennusoikeus on 500 kem². Osalla kaava-alueista rakennusoikeus on määritelty vain prosenttiluvulla kuten AM-1- alueella, jota uusi asemakaava käsittelee. Osayleiskaavan laskentamallin avulla on myös siirretty pinta-alaltaan suuren Kytäjän kartanon teoreettista rakennusoikeutta metsäalueilta ym. kyläalueille (esim. Kytjärven etelärannan omakotialueen asemakaavoitus).

Kytäjän osayleiskaavan laskentamallin pohjalta kartanokeskuksen asemakaavaa koskeva rakennusoikeuden nousun kompensoiminen rakennuspaikkojen vähennyksinä muualla, niin kuin Hyvinkään kaupungin lausunnossa 1.2.2021 esitetään, on ongelmallista. Kaupungin ja maanomistajan välisessä maankäyttösopimuksessa (8.6.2020) on yhtenä kohtana, että kartanokeskuksen uutta asemakaava-alueetta kohdellaan neljänä rakennuspaikkana, joista kaupungin myöhemmän lausunnon mukaan yksi on Kytäjän osayleiskaavan perua ja käytössä. Kolme rakennuspaikkaa katsottaisiin lisäyksiksi, jotka vähentävät kartanon muiden alueiden potentiaalia uusien rakennuspaikkojen muodostamiselle. Kaupunki ei ole missään asiakirjassa selvittänyt, miten tällaiseen lukuun on päästy ja missä suhteessa se voisi olla riittävä kompensoitio asemakaava-alueen rakennusoikeuden nousulle. Jos rakennuspaikan rakennusoikeusmittarina käytettäisiin 250- 300 kem², tulisi asemakaava-alueen 2379 kem²:n ylitystä vastaan vähentää 8-10 asuintalon rakennuspaikkaa muualta. Prosenttilukupohjaisen rakennusoikeuden muuntamiselle numeropohjaiseksi rakennusoikeudeksi ei kuitenkaan ole Kytäjän osayleiskaavassa esitetty välineitä ja asemakaavassa siirtooperusteita ei voi esittääkään kaava-alueen ulkopuolisten alueiden osalta.

Asemakaava-alueella suojeltavien rakennusten tarvitseman kerrosalan ylitys sallittuun rakennusoikeuteen nähden voi olla joltain osalta perusteltua kannustuksena korjaustoimiin, mutta kartanokeskuksen asemakaavassa laskettu 744 kem² on sekin lähes 12 % koko asemakaava-alueen rakennusoikeudesta, mitä ei voi pitää vähäisenä. Edelleen on otettava huomioon, että asemakaavassa kaava-alueen käyttötarkoitus on RAM "Matkailupalvelurakennusten ja maatilakeskuksen rakennusten korttelialue", mikä osoittaa mahdolliseksi osayleiskaavaan nähden paljon arvokkaampaa ja taajamaluonteisempaa maankäyttöä. Tämä on osittain ristiriidassa asemakaavamääräykseen liitetyn ympäristön säilyttämisvaatimuksen kanssa. Rakennusoikeuden kasvusta, rakennuspaikkojen kompensoinnista ja käyttötarkoituksen muutoksesta herää

kysymys, olisiko hankkeen edellytykset pitänyt selvittää ennen asemakaavaa ensin osayleiskaavatasoisesti muutoksena 1994 hyväksytyyn Kytäjän osayleiskaavaan.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistyksen käsityksen mukaan Kytäjän oikeusvaikutteista osayleiskaavaa ei ole otettu maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämällä tavalla asemakaavaa laadittaessa huomioon alueen rakennusoikeuden osalta. Asemakaavassa osoitettu merkittävä rakennusoikeuden lisäys osayleiskaavaan nähdään vaarantaa Kytäjän alueen maanomistajien tasavertaisuuden, koska asemakaavahanketta ei ole perusteltu riittävän laajalla osayleiskaavan muutoksella.

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys vaatii edelleen Hyvinkään kaupunginvaltuuston päätöksen (19.10.2020 § 68) kumoamista ja samalla Kytäjän kartanon talouskeskuksen asemakaavan kumoamista.

Riika Rauninsalo

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ry.

puheenjohtaja

Matti Nummelin

Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys ry.

varapuheenjohtaja