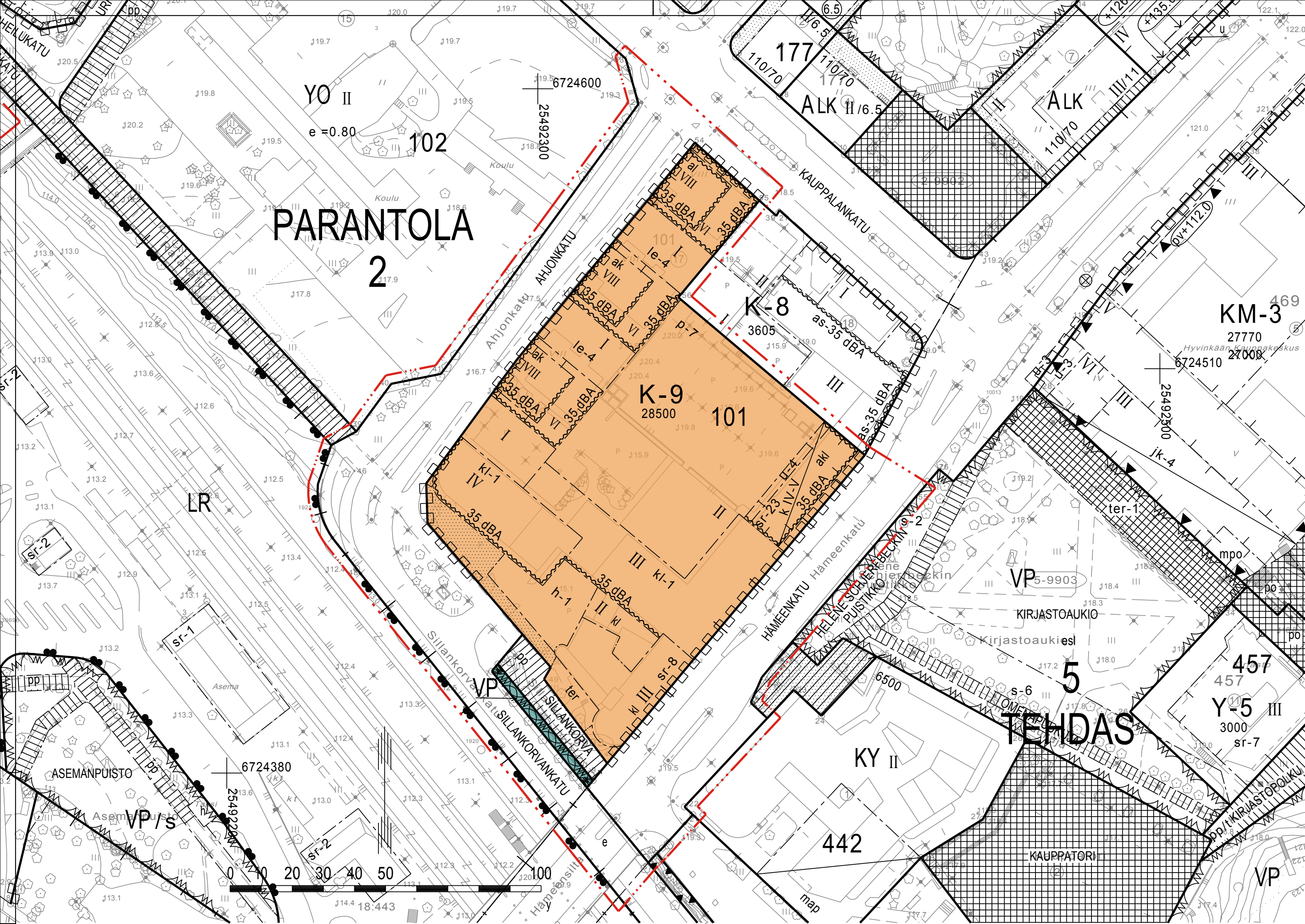




ASEMAKAAVAN MUUTOS:

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 101 TONTILLA 17 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEILLA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 101 TONTTI 17 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

K-9 LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. K-8 KORTTELIALUEEN VASTAISEEN SEINÄÄN SAA TEHDÄ IKKUNOITA, OVIA JA MUITA AUKKOJA KUITENKIN SITEN, ETTÄ IKKUNAT, OVET JA AUKOT EIVÄT SAA ESTÄÄ TONTIN RAJALLE KIINNI RAKENTAMISTA. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA MAANALAISIA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA, VÄESTÖNSUOJIA, HUOLTO- JA TEKNIISIÄ TILOJA. KORTTELIALUEELLE SAA SIIJOITTAA VIEREISEN K-8 KORTTELIALUEEN TARVITSEMIA AUTOPAIKKOJA. K-8 KORTTELIALUEEN MAANALAISISTA PYSÄKÖINTITILOISTA TULEE JÄRJESTÄÄ AJOYHTEYS K-9 KORTTELIALUEEN MAANALAISTEN PYSÄKÖINTITILOJEN KAUTTA. KORTTELIN MAANALAISET PYSÄKÖINTITILAT SAA YHDISTÄÄ ILMAN, ETTÄ TONTTIEN RAJOILLE RAKENNETAAN RAJASEINIÄ. KORTTELIALUEEN RAKENNUSOIKEUDESTA ASUMISEEN ON KÄYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 9500 K-M2. ASUNTOJA VARTEN ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 200 M2 LEIKKI- JA OLESKELUALUETTA KORTTELIALUEEN KATTOTASOLTA le-4 MERKINNÄLLÄ OSOITETULTA ALUEelta. KORTTELIALUEEN KATTOTASOLTA VOIDAAN OSOITTAA K-8 KORTTELIALUEEN TARVITSEMAT LEIKKI- JA OLESKELUTILAT le-4 MERKINNÄLLÄ OSOITETULTA ALUEelta.



PUISTO.

3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

KAUPUNGINOSAN RAJA.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo, Hämeenkatu 6

Hyvinkään kaupungin 02. kaupunginosan korttelia 101 koskeva asemakaavan muutos



02:072

HYVINKÄÄN MAALAISKUNNAN VIRASTOTALO

Asemakaavan muutos 02:072

SISÄLLYS:

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 KUVAT JA LIITTEET	3
1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ	4
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUUS.....	13
5.1 KAAVAN RAKENNE	13
5.3 ALUEVARAUKSET	13
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	14
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 13. PÄIVÄNÄ HUHTIKUUTA 2016 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Hämeenkatu 6 Asemakaava, kaava nro 02:072
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hyvinkään 02. kaupunginosan korttelin 101 tonttia 17 sekä siihen liittyvää katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Hyvinkään 02. kaupunginosan korttelin 101 tontti 17 ja siihen liittyvä katualue.
Kaavan laatija:	asemakaavasuunnittelija Jari Mettälä
Yhteystiedot:	Hyvinkään kaupunki Tekniikka ja ympäristö/Kaavoitus PL 21 05801 Hyvinkää
Vireilletulopvm.:	11.11.2015
Asemakaavaluonnos nähtävillä:	3.3.— 4.4.2016
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	6.5.— 6.6.2016
Hyväksymispvm:	04.07.2016

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue käsittää Hyvinkään ydinkeskustassa sijaitsevan korttelin 101 tontin 17 Hämeenkadun puolella sijaitsevan kiinteistön osoitteessa Hämeenkatu 6. Suunnittelualue on merkitty sijaintikarttaan.



Kuva 1. Asemakaavamuutoksen sijainti (lähde: tonttipalvelut)

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kolmikerroksiseen entiseen Hyvinkään maalaiskunnan toimitaloon on suunnitteilla kahden uuden asuinkerroksen toteuttaminen, jolloin rakennuksen kerrosluvuksi muodostuu viisi. Rakennus kuuluu Hyvinkään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (2013). Lisäkerrokset on tarkoitus sientää nykyisestä julkisivusta reilut kaksi metriä, jolloin uudisosa jää alisteiseksi julkisivuiltaan suojellulle entiselle maalaiskunnan toimitalolle. Vanhan ja uuden rakennusosan raja pyritään erottamaan selkeästi niin, että maalaiskunnan talon julkisivujen mittasuhteet eivät muutu. Tavoitteena on luoda kaupunkikuvalisesti laadukas rakennuskokonaisuus, jossa on huomioitu maalaiskunnan toimitalon suojelua koskevat määräykset. Toimijan tavoitteena on rakentaa senioripainotteisia asuntoja, joiden asukkailla on tarjolla olennaisia palveluja välittömässä läheisyydessä.

Uudisrakentamisella rahoitetaan osittain nykyisen peruskorjaus, jonka yhteydessä taloon toteutetaan hissit. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta vajaa 7 000 k-m², joka on mahdollista käyttää ainoastaan nykyisiä rakennuksia korottamalla. Hankkeen edellyttämät uudet pysäköintipaikat ovat tarkastelujen mukaan järjestettävissä tontilta.

1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

Kansikuvana on havainnekuva Hyvinkään maalaiskunnan virastotalosta pihäpuolelta.

1. Sijaintikartta.
2. Valokuva Hyvinkään maalaiskunnan virastotalosta.
3. Julkisivuun kohdistuva liikennemelu.
- 4 ja 5. rautatien aiheuttama päivä- ja yömelu.
6. Ote yleiskaavasta.
- 7: Ote ajantasa-asemakaavasta.
8. Havainnekuva Hyvinkään maalaiskunnan virastotalosta Hämeensillalta.
- 9: Leikkauskuva Hyvinkään maalaiskunnan virastotalosta ja uudisosasta.

Kansikuva sekä kuvat 8, 9 ja 10 ovat arkkitehtitoimiston DPI-U2 Arkkitehdit laatimia.

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Kaavaehdotus
3. Hoitosuunnitelmakortti, kohde numero 23
4. Arkkitehti Petri S. K. Ilmarisen laatima selvitys korttelin 101 historiallisista vaiheista
5. Lausunnot

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2013
2. Yleiskaavan selostus, 2012.
3. Ykköskorttelin asemakaavaselostus, 02:069, 2007.

2 TIIVISTELMÄ**2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen marraskuussa 2015. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 11.11.2015 kuulutuksella Aamupostissa sekä kirjeitse naapuritonttien omistajille ja haltijoille sekä muille nimetyille osallisille. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.11.—11.12.2015.

Asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville maaliskuussa kuukauden ajaksi (3.3.—4.4.2016) ja siitä pyydettiin lausunnot Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja pelastuslaitokselta. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnon lyhennelmä on kohdassa 4.3.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy ennallaan eli liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-9). Kaavaa on päivitetty asemakaavamääräysten osalta vastaamaan korttelin tämän hetkistä tilannetta rakentamisen suhteen. Uusilla määräyksillä on annettu reunaehdot Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon laajennukselle ja samalla on täsmennetty sen suojelumääräyksiä. Asumista koskevaa autopaikkamääräystä on muutettu niin, että aiemman vaatimuksen, 1 ap/asunto, tilalle on määritetty 1 ap/95k-m². Tämä vastaa parin viime vuoden aikana laadittujen keskusta-alueen täydennysrakentamista koskevien kaavojen kaavamääräystä, mm. Lasitalo ja kortteli 114. Tontin rakennusoikeuden määrä ja sen käyttöön liittyvät määräykset säilyvät ennallaan. Tonttien 17 ja 18 (Hyvinkään Kassatalo Oy) yhteisjärjestelyitä koskevat kaavamääräykset ovat myös säilyneet ennallaan.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Suunniteltu hanke on mahdollista toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Laajennusosan lopullisista pääpiirustuksista tulee pyytää Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto ja Hyvinkään kaupungin julkisivutoimikunnan hyväksyntä ennen rakennusluvan myöntämistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on kaupungin ydinkeskustan alueella, jossa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueen rakennuskanta on iältään vaihtelevaa. Kiinnostavimmat rakennukset suunnittelualueella ovat Hopealyhty (entinen Ahjon toimitalo) ja maalaiskunnan virastotalo sekä Ahjonkadun puolelle nousseet kolme kahdeksankerroksista asuintaloa ja hotellin laajennus. Kaava-alueita ympäröivät merkittävät liikenneväylät: lounaispuolella kulkee rautatie ja samansuuntaisesti kaakosta tulee Sillankorvankatu, joka yhdessä jatkeena olevan Ahjonkadun kanssa muodostaa itäisen pääkatuyhteyden. Kaakkois- ja koillispuolella ovat keskustan pääkatuluokkaiset Hämeenkatu ja Kauppalankatu.

Korttelin 101 rakennuskanta ja sen rakennettu ympäristö

Korttelissa 101 on eri-ikäistä liike-, virasto- ja asuinrakennuskantaa. Rakentuminen on osittain tapahtunut 2010-luvulle saakka pienin laajennuksin vaihteittain. Tämä on lisännyt jonkin verran korttelin kaupunkikuvallista epäyhtenäisyyttä. Rakennusoikeudesta on käytetty asuinkerrostalorakentamiseen 9 600 k-m² ja liike-, toimisto- ja hotellitoimintaan noin 12 300 k-m², jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 6 600 k-m².

Korttelissa 101 Hämeenkadun puoleisella sivulla sijaitsee Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan kuuluvia rakennuksia: entinen Ahjon toimitalo eli Hopealyhty ja Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo sekä Kassatalo, joista kaksi ensin mainittua ovat voimassa olevassa kaavassa suojeltu. Hämeenkatu 6:ssa sijaitsee entinen Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo, joka on rakennettu 1939. Rakennuksen yksikerrosta siipiosaa on korotettu vuonna 1961, jolloin rakennus sai nykyisen muotonsa. Talon takaa on purettu vanha hammashoitola pysäköintipaikkojen tieltä. Rakennus on säilynyt vuosikymmenten aikana verrattain hyvin. Hopealyhty on rakennettu 1936. Rakennuksen alkuperäistä ilmettä on vuosien varrella jonkin verran muutettu. Rakennuksen sisäpihalle on tehty laajennusosia ja sisätilat eivät enää vastaa alkuperäistä tilannetta. Kuitenkin parhaiten alkuperäinen ilme on säilynyt tärkeimmille kaupunkikuvasuunnille eli Hämeenkadulle ja rata-alueelle. Ahjossa toimivaa hotelliä on laajennettu Sillankorvankadun suuntaisesti Ahjonkadulle asti. Kolmikerroksinen laajennusosa tyylittelee funktionalismilla, lukuun ottamatta katolla olevaa massiivista iv-konehuonetta. Laajennus sisältää yli 60 hotellihuonetta ja maantasolla on muutamia liiketiloja. Entisen Ahjon toimitalon ja maalaiskunnantalon välissä on matala kaksikerroksinen liikerakennus (valmistunut v. 1973), joka pitkään toimi isona market-myymlänä, viimeisimpänä se toimi Euromarketina. Se on muutettu pienemmiksi liiketiloiksi, joissa toimii mm. vakuutusyhtiöitä ja pankkeja sekä hyvinvointi- ja terveystalvia. Korttelissa 101 sijaitseva ns. Kassatalo on valmistunut v. 1960. Se on Hämeenkadun puolella kaksikerroksinen ja Kauppalankadun puolella kolmikerroksinen. Kauppalankadun ja Hämeenkadun kulmauksesta Kauppalankadulle päin korttelissa on kevyen liikenteen väylien välissä pienehkö 1-kerroksinen liikerakennus.



Kuvassa 2 Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo Hämeenkadulta katsottuna (kuva: Hyvinkään Oili-tietopalvelu)

Korttelin 101 Ahjonkadun puolelle on rakennettu kolme kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, joista ensimmäinen valmistui vuonna 2012. Asuntoja taloissa on noin 130 ja leikki- ja oleskelualueet ovat kannen päällä. Kannen alla on pääosa pysäköintipaikoista.

Eteläpuolella on rautatie asemarakennuksineen. Korttelissa 102 sijaitsee Aseman ala-aste ja ns. Aseman puukoulu. Kauppalankadun puolella on matalaa liikerakentamista sekä paikoitusalue. Kaakkoispuolella on Kirjastoaukio ja kaksikerroksinen liikerakennus: Jussintori.

Ympäröivillä katualueilla on valmiit kunnallistekniikan verkostot.

Luonnonympäristö

Alue on nykyisin rakennettua keskustaympäristöä, jossa kasvusto on pääosin istutettua. Korttelialueiden maasto on loivapiirteistä. Kaava-alueen maastollisesti alin kohta sijoittuu Sillankorvan- ja Ahjonkadun liittymäalueelle.

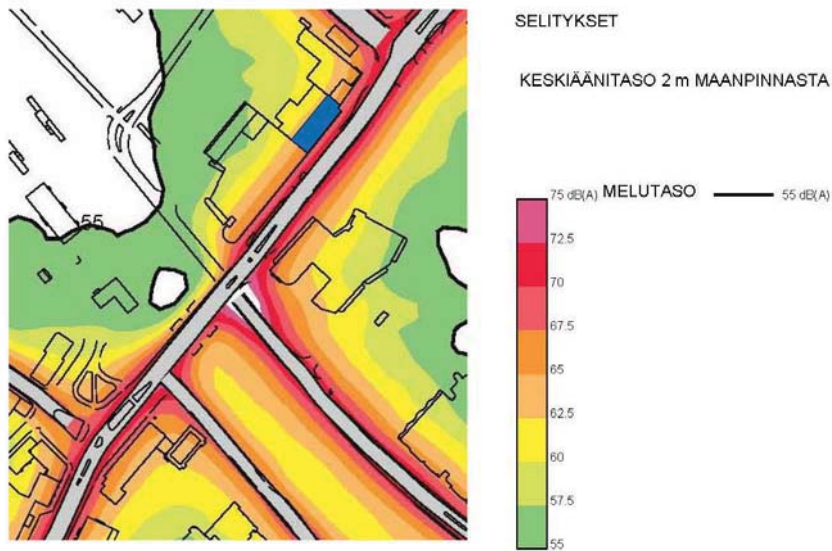
Muutosalue sijoittuu Hyvinkäätä halkovan Salpausselän harjumuodostelman keskeiselle alueelle. Alueen maaperän rakennekerrosten alapuolella on 7 – 20 metrin hiekkakerros, jonka alapuolella maaperä muuttuu hiekkamoreeniksi. Rakentamisen suhteen pohjamaa on erittäin lievästi routivaa.

Pohjavedenpinnan taso vaihtelee korttelialueella + 110,7 – 111,5 metrin tasolla siten, että pohjavesi on korkeimmillaan tontin pohjoisosassa. Koska alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, huomioidaan pohjavesialue kaavoituksessa kaavamääräyksiin.

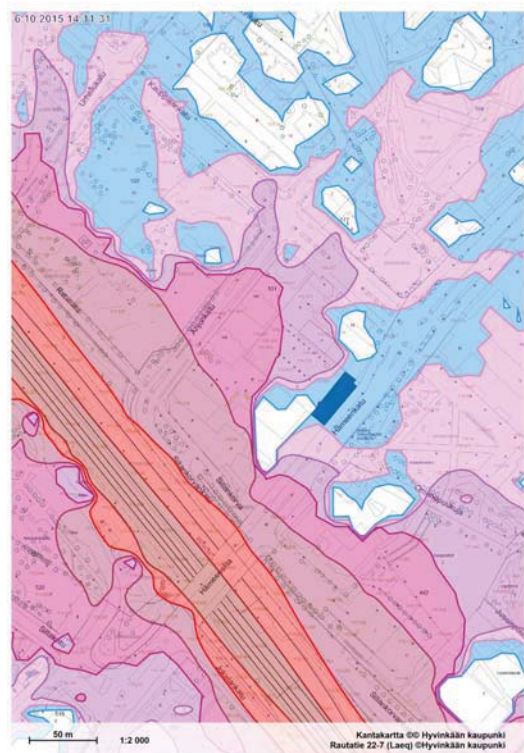
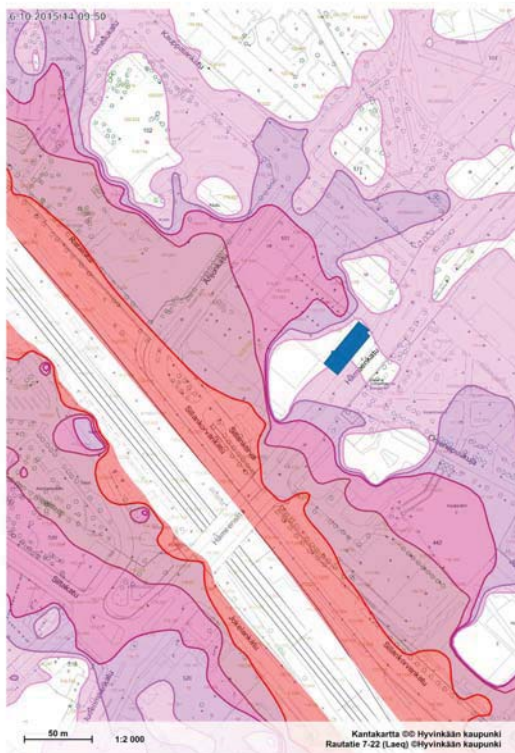
Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue on merkittävien ajoneuvoliikenneväylien ympäröimä. Tällöin runsas autoliikenne aiheuttaa melu- ja päästöhaittoja yms. koko ydinkeskustan alueella. Hämeenkadulla liikennemäärä Hämeensillan ja Torikadun välillä on 18 000—17 000 ajoneuvoa/vrk vuonna 2001. Lisäksi eteläpuolella kulkeva rautatien päärata aiheuttaa melu- sekä mahdollisesti tärinähäiriöitä kaavamuutosalueelle.

Alueella ei kuitenkaan voida katsoa esiintyvän normaalista keskusta-alueesta poikkeavia ympäristöhäiriöitä. Lisärakentamisen suunnittelussa on huomioitava liikenteen aiheuttamat haitat. Raideliikenteen melualueet ja ajoneuvoliikenteen melun kohdistuminen rakennusten julkisivuihin on kuvattu kuvissa 3—5.



Kuva 3. Kuvassa on esitetty julkisivuun kohdistuva melu päivällä (keskiäänitaso L_{Aeq} , 7-22). Maalaiskunnan virastotalon julkisivuun kohdistuva (sininen raja) melutaso on 65–70 dB(A) vuonna 2001 (Lähde: LT-konsultit, meluselvitys 2002).



Kuvat 4 ja 5. Kuvassa 4 on päiväaikainen (7–22) raideliikenteen aiheuttama melu ja kuvassa 5 on yöaikainen (22–7) melu. Maalaiskunnan virastotalon on esitetty sinisellä värillä. Värialueet tarkoittavat radan suunnasta katsottuna 70–65 dB (punainen), 65–60 dB (ruskea) 60–55 dB (tumma violetti), 55–50 dB (violetti) ja 50–0 dB (vaaleanpunainen) sekä 45–0 dB (sininen). Maalaiskunnan talo

sijoittuu raidemelun suhteen päivällä alle 55 dB alueelle ja yöllä alle 45 dB alueelle (Lähde: Hyvinkään Oili-tietopalvelu, melualueselvitys 2012).

Maanomistus

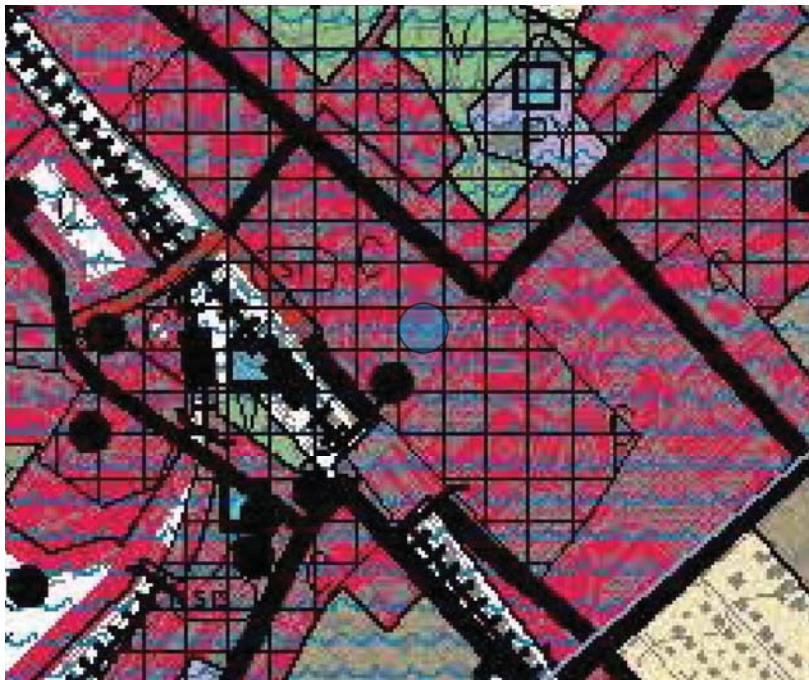
Maalaiskunnan virastotalon maapohjaa hallitsee hallinnanjakosopimuksen mukaan KOY Hyvinkään Ahjo. Kiinteistön (101-17) omistavat yhdessä As Oy Hyvinkään Asemankulma, As Oy Hyvinkään Ahjonkatu, As Oy Hyvinkään Torkkelinkulma, KOY Hyvinkään Lyhty, KOT Hyvinkään Ykkösparkki sekä KOY Hyvinkään Ahjo.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 keskustaajaman osayleiskaavan (päivätty 27.3.2012)..

Kortteli 101 sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle. Alue on varattu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (lähde: kaavoitus).

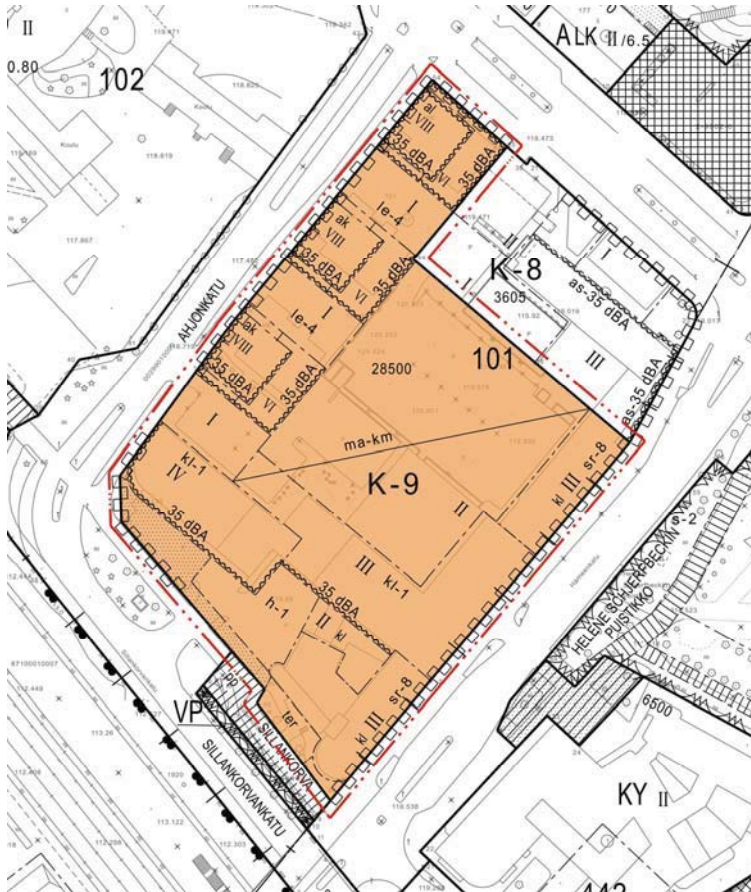
Asemakaava

Korttelissa 101 on voimassa vuonna 2008 vahvistettu asemakaava. Tontin 101-17 käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialue (K—9). Korttelialueen rakennusoikeudesta on kuitenkin käytettävä asumiseen vähintään 6 700 k-m². Tontin pinta-ala on 13 234 m². Rakennusoikeutta tontilla on 28 500 k-m². Tehokkuusluku on e=2,15.

Suojelumääräys, sr—8, kohdistuu kahteen rakennukseen: Hopealyhtyyn (entinen Ahjon toimitalo) ja entiseen maalaiskunnan virastotaloon. sr-8-merkintä tarkoittaa, että em. rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa tehtävät korjaukset on tehtävä sen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Ennen rakennuslupaa tai rakennusten korjausta, muuttamista tai muuta MRA 62§:ssä tarkoitettua toimenpidettä koskevan hakemuksen ratkaisemista on varattava maakuntamuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Täydennysrakentamisen on ulkoarkkitehtuuriltaan sovellettava suojeltavaan rakennukseen.

Muita keskeisiä asemakaavassa osoitettuja määräyksiä ovat:

- Asuntoja varten on varattava vähintään 200 m² leikki- ja oleskelualueutta korttelialueen kattotasolta le-4 merkinnällä osoitetulta alueelta. Korttelialueen kattotasolta voidaan osoittaa K-8 korttelialueen tarvitsemat leikki- ja oleskelutilat le-4 merkinnällä osoitetulta alueelta.
- K-8 korttelialueen vastaiseen seinään saa tehdä ikkunoita, ovia ja muita aukkoja kuitenkin siten, että ikkunat, ovet ja aukot eivät saa estää tontin rajalle kiinni rakentamista.
- Korttelialueelle saa rakentaa maanalaisia pysäköintipaikkoja, väestönsuojia, huolto- ja teknisiä tiloja kahteen tasoon.
- Korttelialueelle saa sijoittaa viereisen K-8 korttelialueen tarvitsemia autopaikkoja. K-8 korttelialueen maanalaisista pysäköintitiloista tulee järjestää ajoyhteys K-9 korttelialueen maanalaisten pysäköintitilojen kautta. Korttelin maanalaiset pysäköintitilat saa yhdistää ilman, että tonttien rajoille rakennetaan rajaseiniä.
- Korttelialueella tulee noudattaa kaupunkikuvaan ja nykyiseen rakennuskantaan soveltuvaa yhtenäistä rakennustapaa.
- Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee lasittaa.
- Korttelialueella tulee noudattaa kaupunkikuvaan ja nykyiseen rakennuskantaan soveltuvaa yhtenäistä rakennustapaa.
- Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.
- Ennen korttelialueilla tehtävää uudisrakentamista, on selvitettävä raideliikenteen aiheuttama tärinä, joka tulee huomioida rakennussuunnittelun yhteydessä.
- Ma-km merkittyyn maanlaiseen tilaan saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköön kuuluvaa myymälätilaa enintään 5000 k-m² sekä muita myymälätiloja enintään 500 k-m². Tilaan saa myös sijoittaa henkilökunnan sosiaalitiloja sekä varasto- ja teknisiä tiloja.
- Melua koskevia määräyksiä ovat:
 - Rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
 - Alueen osa, joka on varattu kattotasolle sijoitettava leikki- ja oleskelualue varten. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että päivämelutaso ei ylitä 55 dBA.
- Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
 - Liike- ja toimistotiloille määrätyistä pysäköintipaikoista voidaan tehdä tonttikohtaisesti vähennys pysäköintilaitoksiin sijoitettavista paikoista, kun autopaikkien määrä laskennallinen tarve on 100 tai enemmän. Vähennysprosentti on autopaikkojen laskennallinen tarve jaettuna sadalla. Vierekkäisten eri tonteilla sijaitsevien, kaiverkon ulkopuolella yhteen kytkettyjen pysäköintilaitosten pysäköintipaikat saadaan laskea yhteen tonttikohtaisista vähennysprosenttia määriteltäessä. Vähennysoikeus ei koske asunnoille osoitettujen tai maantasossa olevia pysäköintipaikkoja. Eikä niitä oteta huomioon vähennystä laskettaessa.
 - 1 ap / asunto.
 - 1 autopaikka / 35 m² vähittäiskaupan suuryksikön myymälätilaa, jossa myydään elintarvikkeita ja koko on yli 2000 k-m² sekä lisäksi 1 autopaikka / 50 m² muuta liiketilaa.
 - 1 autopaikka / 140 m² toimistokerrosalaa.
 - 1 autopaikka / 200 m² majoitustilaa.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta (lähde: kaavoitus).

Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (2013):

Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo kuuluu Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (kohde 23). Hoitosuunnitelma on kaupunginvaltuuston hyväksymä 17.6.2013. Kyseisen virastotalo on osa laajempaa Hyvinkään keskustassa olevaa funktionalististen rakennusten kokonaisuutta (liite 3).

Suunnitelmassa todetaan, että Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo edustaa Hyvinkään kaupungin kehityshistoriassa funktionalistisen aikakauden julkista rakennusta. Rakennuksen alkuperäinen ark-kitehtuuri tulee säilyttää. Julkisivumainonnan tulee olla rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaa.

Liitteessä 4 on arkkitehti Petri S. K. Ilmarisen (DPI-U2 Arkkitehdit) laatima selvitys korttelin 101 historiallisista vaiheista ja tietoa rakennuksen suunnittelijasta sekä talon vanhoja rakennuspiirustuksia.

Asemakaavan luonnos perustuu hankkeesta tehtyihin alustavat luonnossuunnitelmiin, joita on laadittu ja tarkennettu kaavoitusprosessin aikana. Asemakaavaa ja hanketta havainnollistamaan varten on laadittu erilaisia havainnekuvia, joiden avulla on tutkittu mm. uuden rakennusmassan liittymistä rakennettuun ympäristöönsä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Uudisrakentamisella rahoitetaan osittain nykyisen peruskorjaus, jonka yhteydessä taloon toteutetaan hissit. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta vajaa 7 000 k-m², joka on mahdollista käyttää ai-noastaan nykyisiä rakennuksia korottamalla. Hankkeen edellyttämät uudet pysäköintipaikat on tarkastelujen mukaan järjestettävissä tontilta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Ennen kaavaprosessin käynnistämistä täydennysrakentamisen mahdollisuuksista neuvoteltiin hankkeen edustajien, Keski-Uudenmaan maakuntamuseon ja kaavoitusyksikön kanssa. Kahden lisäkerroksen rakentamisesta entisen maalaiskunnan virastotalon päälle laadittiin useita vaihtoehtoja ennen kuin kaavoituspäätöksen tekemistä. Suunnitelmaa on edelleen kehitetty eteenpäin luonnosvaiheessa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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: kuntatekniikka (kadunsuunnittelu, liikennesuunnittelu), tonttipalvelut, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelu.
 - sivistystoimi: kulttuurihistoriallinen osasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikennevirasto, Rautatieosasto

Vireilletulo

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen marraskuussa 2015. Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 11.11.2015 kuulutuksella Aamupostissa sekä kirjeitse naapuritonttien omistajille ja haltijoille sekä muille nimetyille osallisille. Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille on ilmoitettu sähköpostitse. Vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.11.—11.12.2015 ja siihen on voinut tutustua kaavoitusyksikössä sekä kaupungin www-sivuilla.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville maaliskuussa kuukauden ajaksi ja siitä pyydettiin lausunnot Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja pelastuslaitokselta.

Asemakaavaluonnoksesta antoi lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, joka pitää Hämeenkatu 6:n korottamista mahdollisena. Korostusosan tulee kuitenkin mittakaavallisesti olla selkeästi alisteinen suojellulle rakennukselle. Näin ollen maakuntamuseo esittää, että uudisosan maksimikorkeutta mataloitettaisiin esitetystä kahdeksasta metristä. Uuteen suojelumääräykseen tulee lisätä myös alkuperäisten ikkunoiden säilyttäminen tai mahdollinen uusiminen alkuperäisten yksityiskohtien

ja materiaalien mukaisina. Suojelumääräyksellä pyritään suojellun rakennuksen julkisivujen säilymiseen ennallaan. Melumääräyksen (35 dBa) toteuttaminen saattaa olla ristiriidassa vanhan osan julkisivujen säilyttämisen kanssa. Kaavamääräys tulee olla sellainen, että julkisivujen säilyminen on mahdollista. Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine:

Kaavassa merkittyä uudisosan maksimikorkeutta on mahdollista laskea 7,5 metriin. Kahdeksan metrin korkeus perustui kaavaluonnoksen pohjaksi laadittuun suunnitelmaan, jossa ko. korkeudella on haettu rakennukseen näyttävämpää visuaalista ilmettä. Julkisivuja koskevaa määräystä täsmennetään niin, että määräyksessä mainitaan yksityiskohdat (ikkunat) ja materiaalit. Kaavaluonnoksessa osoitettu melumääräys 35 dBa koskee vain uudisosaa: merkintä on kohdistettu uudisosan rakennusalan reunaan.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kolmikerroksiseen Hyvinkään maalaiskunnan toimitaloon on suunnitteilla kahden uuden asuinkerroksen toteuttaminen, jolloin rakennuksen kerrosluvuksi muodostuu viisi. Rakennus kuuluu Hyvinkään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (2013). Lisäkerrokset on tarkoitus sisentää nykyisestä julkisivusta reilut kaksi metriä, jolloin uudisosa jää kadun tasolta katsottuna alisteiseksi julkisivultaan suojellulle maalaiskunnan toimitalolle. Vanhan ja uuden rakennusosan raja pyritään erottamaan selkeästi niin, että maalaiskunnan talon julkisivujen mittasuhteet eivät muutu. Tavoitteena on luoda kaupunkikuvallisesti laadukas rakennuskokonaisuus, jossa on huomioitu maalaiskunnan toimitalon suojelua koskevat määräykset. Toimijan tavoitteena on rakentaa senioripainotteisia asuntoja, joiden asukkaille on tarjolla olennaisia palveluja välittömässä läheisyydessä.



Kuva 8. Näkymä Hämeensillalta. Maalaiskunnan talon katolle sijoittuva uudisosa erottuu ympäristöstään korkeampana rakennusmassana. Se on kuitenkin sisennetty niin, että olemassa olevan rakennuksen muoto säilyy katukuvassa hyvin. Uudisosan värimaailma noudattaa nykyistä rakennusta ja uutuudesta kertoo isot lasipinnat.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksen pinta-ala on 2,63 hehtaaria, josta liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-9) on noin 1,32 hehtaaria ja katualuetta on noin 1,29 hehtaaria. Lisäksi alueella on pieni puistoalue, jonka pinta-ala on noin 145 m². Rakennusoikeus säilyy kaavamuutoksessa ennallaan ja sitä on tontilla 28 500 k-m². Myös asumiseen vähintään varattavan rakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan eli 6 700 k-m². Käytännössä asumista on kortteliin jo toteutunut lähes 10 000 k-m². Kaava mahdollistaa täydennysrakentamisen siten, että tontin 17 Hämeenkadun puoleisia rakennuksia on mahdollista korottaa rakentamalla uusia kerroksia, lukuun ottamatta Ahjon liikerakennusta.

5.3 ALUEVARAUKSET

Korttelialueet

Korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä säilyy ennallaan eli liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K-9). Kaavaa on päivitetty asemakaavamääräysten osalta vastaamaan korttelin tämän hetkistä tilannetta rakentamisen osalta. Uusilla määräyksillä on annettu reunaehdot Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon laajennukselle. Asumista koskevaa autopaikkamääräystä on muutettu niin, että aiemman vaatimuksen, 1 ap/asunto, tilalle on määritetty 1 ap/95k-m². Tämä vastaa parin viime vuoden aikana laadittujen keskusta-alueen täydennysrakentamista koskevien kaavojen kaavamääräystä, mm. Lasitalo ja kortteli 114.

Muut alueet

Kaavamuutokseen sisältyvät katualueet ovat mukana vain kaavateknisistä syistä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksen pääasiallinen vaikutus kohdistuu kaupunkikuvaan. Nykyinen Hyvinkään maalaiskunnan toimitalo on kolmikerroksinen ja se on Hämeenkadun puolelta Jussintorin kohdalta katsottuna noin kerroksen korkeampi kuin Kassatalo ja noin ½-kerrosta korkeampi kuin entisen Euromarketin liikerakennus. Kauppakeskus Willan suunnasta katsottuna Hyvinkään maalaiskunnan toimitalo jää osittain Kassatalon taakse. Kassatalon sisäänpäin vedetyt kolmas- ja ullakkokerros nostavat sen em. suunnasta katsottuna hallitsevaksi rakennukseksi Kauppalankadun ja Hämeenkadun kulmassa. Suunniteltu laajennus on kahden kerroksen korkuinen, mikä muuttaa nykyistä asetelmaa. Laajennusosa tulee olemaan noin 2,5 metriä sisäänpäin vedetty, jolloin noudattelee Kassatalon ideaa. Tällöin Hämeenkadun puolella nykyinen Hyvinkään maalaiskunnan toimitalon julkisivu toimii itsenäisenä ja uudisosa on sille alisteinen. Kaksikerroksisen laajennusosan päätyjen suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota, jotta ne eivät näytä tötterömäisiltä. Rakennusten siluetteja peilattaessa pidemmältä matkalta Hämeen- tai Uudenmaankatua, voisi sanoa niiden olevan korkeussuhteiltaan varsin vaihtelevia ja siinä mielessä ko. toimitalon korottaminen on perinteen mukaista. Tulevaisuudessa on mahdollista, että myös Kassataloa laajennetaan ylöspäin, jolloin Hämeenkadun ja Kauppalankadun kulmaukseen saattaa muodostua merkittävä rakennuskokonaisuus. Silloin se vastaisi kauppakeskus Willan nelikerroksista toimisto-osaa, joka sijaitsee noin 30 metriä eteenpäin kadun toisella puolella.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alue on merkittävien ajoneuvoliikenneväylien ympäröimä. Tällöin runsas autoliikenne aiheuttaa melu- ja päästöhaittoja yms. koko ydinkeskustan alueella. Lisäksi eteläpuolella kulkeva rautatien päärata aiheuttaa melu- sekä mahdollisesti tärinähäiriöitä kaavamuuosaluueelle. Alueella ei kuitenkaan voida katsoa esiintyvän normaalista keskusta-alueesta poikkeavia ympäristöhäiriöitä. Asuinkerrostalojen suunnittelussa on huomioitava liikenteen aiheuttamat haitat.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaava sisältää kaksi merkittävää määräystä, joilla pyritään huomioimaan Hyvinkään maalaiskunnan toimitalo säilyminen kaupunkikuvassa.

Kaavaan on räätälöity uusi suojelumerkintä sr-23. Se tarkoittaa että Hyvinkään maalaiskunnan toimitalo on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaukset on suoritettava sen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Ennen rakennuslupaa tai rakennuksen korjausta, muuttamista tai muuta MRA 62§:ssä tarkoitettua toimenpidettä koskevan hakemuksen ratkaisemista on varattava maakuntamuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Täydennysrakentamisen on ulkoarkkitehtuuriltaan sovellettava suojeltavaan rakennukseen mittasuhteiden materiaalien, värityksen ja muodon suhteen. Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon Hämeenkadun puoleisen nykyisen julkisivun aukotus, yksityiskohdat (kuten ikkunat) ja materiaalit tulee säilyttää. Uudisrakennusosa tulee porrastaa vähintään 2,4 metriä sisäänpäin Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon nykyisestä Hämeenkadun puoleisesta julkisivupinnasta.

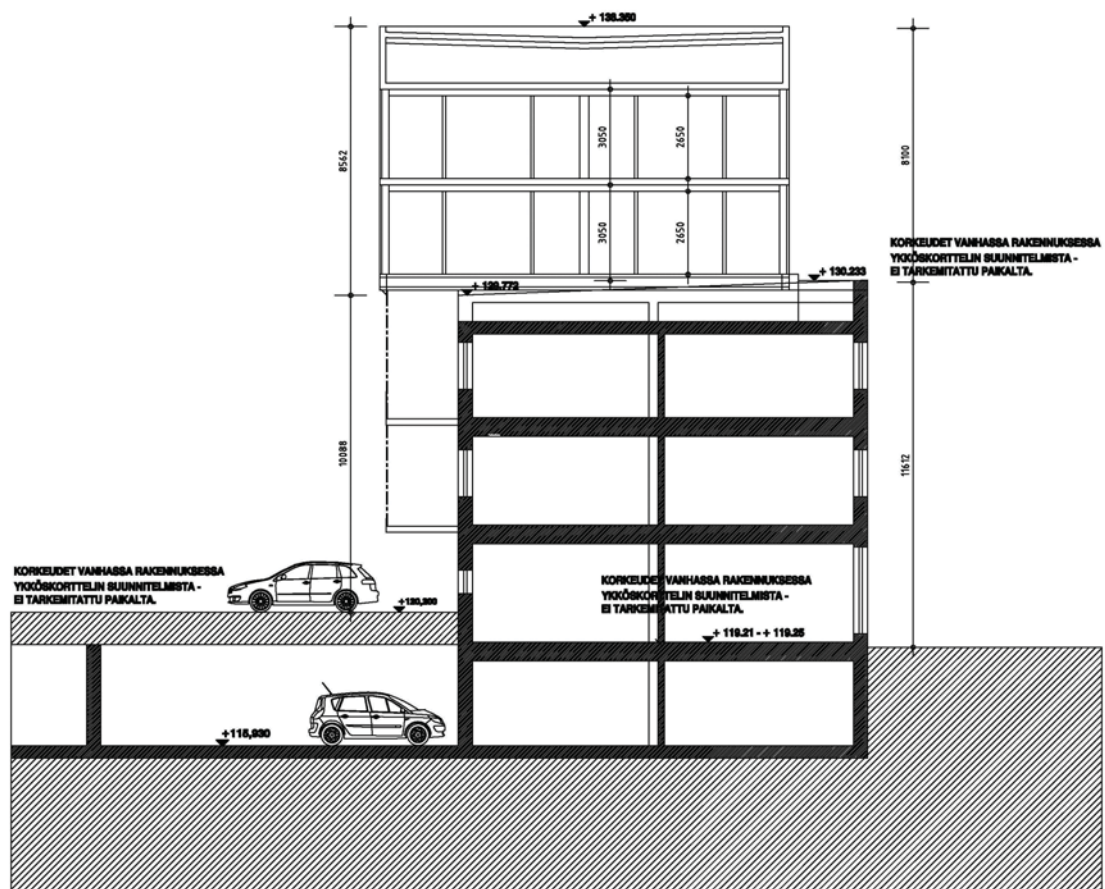
Asemakaavassa on osoitettu erikseen neljännen ja viidennen kerroksen lisärakentamisen paikka. Uudisosalle on annettu maksimikorkeus, joka on enintään 7,5 m.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Suunniteltu hanke on mahdollista toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan. Laajennusosan lopullisista pääpiirustuksista tulee pyytää Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto ja Hyvinkään kaupungin julkisivutoimikunnan hyväksyntä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Hyvinkäällä 13.päivänä huhtikuuta 2016

Anne Jarva
kaavoituspäällikkö



Kuva 9. Leikkauskuva nykyisestä rakennuksesta ja suunnitellusta uudisosasta sekä pysäköintitilasta (kuva: DPI-U2 Arkkitehdit).



Kuvassa10 on esitetty Hämeenkadulta katsottuna Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon päälle sijoittuva kaksikerroksinen laajennusosa (kuva: DPI-U2 Arkkitehdit).

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	106 Hyvinkää	Täyttämispvm	13.04.2016
Kaavan nimi	Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.04.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	10602072
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6296	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6296

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

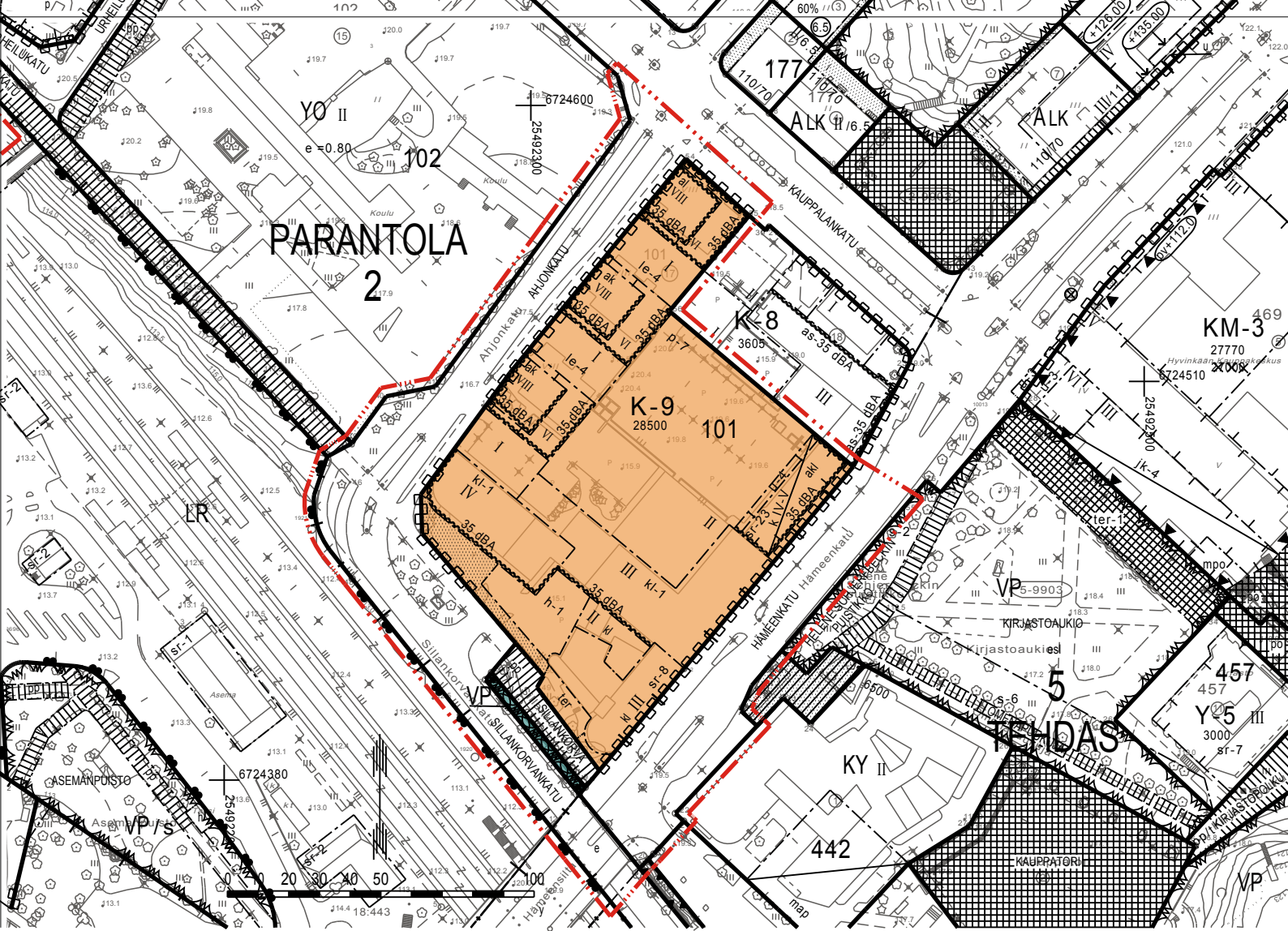
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6296	100,0	28500	1,08	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3234	50,3	28500	2,15	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0145	0,6				
R yhteensä						
L yhteensä	1,2917	49,1				
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	2,6296	100,0	28500	1,08	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,3234	50,3	28500	2,15	0,0000	0
K	1,3234	100,0	28500	2,15	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0145	0,6				
VP	0,0145	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	1,2917	49,1				
Kadut	1,2478	96,6				
Kev.liik.kadut	0,0439	3,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOS

02:072

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 101 TONTILLA 17 SEKÄ
VIRKISTYS- JA KATUALUEILLA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

2. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 101 TONTTI 17 SEKÄ
VIRKISTYS- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. K-8 KORTTELIALUEEN VASTAISEEN SEINÄÄN SAA TEHDÄ IKKUNOITA, OVIA JA MUITA AUKKOJA KUITENKIN SITEN, ETTÄ IKKUNAT, OVET JA AUKOT EIVÄT SAA ESTÄÄ TONTIN RAJALLE KIINNI RAKENTAMISTA. KORTTELIALUEELLE SAA RAKENTAA MAANALAISIA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA, VÄESTÖNSUOJIA, HUOLTO- JA TEKNISIÄ TILOJA. KORTTELIALUEELLE SAA SIIJOITTAA VIEREISEN K-8 KORTTELIALUEEN TARVITSEMIA AUTOPAIKKOJA. K-8 KORTTELIALUEEN MAANALAISISTA PYSÄKÖINTITILOISTA TULEE JÄRJESTÄÄ AJOYHTEYS K-9 KORTTELIALUEEN MAANALAISTEN PYSÄKÖINTITILOJEN KAUTTA. KORTTELIN MAANALAISET PYSÄKÖINTITILAT SAA YHDISTÄÄ ILMAN, ETTÄ TONTTIENTEN RAJOILLE RAKENNETAAN RAJASEINIÄ. KORTTELIALUEEN RAKENNUSOIKEUDESTA ASUMISEEN ON KÄYTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 9500 K-M2. ASUNTOJA VARTEN ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 200 M2 LEIKKI- JA OLESKELUALUETTA KORTTELIALUEEN KATTOTASOLTA le-4 MERKINNALLÄ OSOITETULTA ALUEELTA. KORTTELIALUEEN KATTOTASOLTA VOIDAAN OSOITTAA K-8 KORTTELIALUEEN TARVITSEMAT LEIKKI- JA OLESKELUTILAT le-4 MERKINNALLÄ OSOITETULTA ALUEELTA.
	PUISTO.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGINOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	POIKKIVIIVA OSOITTAA RAJAN SEN PUOLEN, JOHON MERKINTÄ KOHDISTUU.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIOMETREINÄ.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	ASUINKERROSTALOJEN RAKENNUSALA.
	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN RAKENNUSALA.
	RAKENNUSALA, JOHON SAA SIIJOITTAA ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTOTILOJEN LISÄKSI HOTELLI- JA MAJOITUSTOIMINTAAN LIITTYVIÄ TILOJA.
	RAKENNUSALA, JOHON SAA SIIJOITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA.
	RAKENNUSALA, JOHON SAA SIIJOITTAA LIIKETILOJEN LISÄKSI HOTELLI- JA MAJOITUSTOIMINTAAN LIITTYVIÄ TILOJA.
	RAKENNUKSEN UUDISOSAN NELJÄNNEN JA VIIDENNEN KERROKSEN RAKENNUSALA. RAKENNUSOSAN KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 7,5 METRIÄ.
	ALUEEN OSA, JOLLE SAADAAN RAKENTAA RAKENNUKSEN ULOKE. ULOKKEEN ALAPUOLEISEN VAPAAN KORKEUDEN TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 2,5 METRIÄ.
	ALUEEN OSA, JOKA ON VARATTU LASTAUS- JA HUOLTOPIHALLE. LASTAUS- JA HUOLTOPIHA ON AIDATTAVA UMPINAISELLA SEINÄLLÄ. SISÄÄNAJOAUKOT ON VARUSTETTAVA UMPINAISILLA OVILLA. ALUEELLE SAA SIIJOITTAA KORKEINTAAN 10 PYSÄKÖINTIPAIKKAA.
	MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dBA.
	ALUEEN OSA, JOKA ON VARATTU KATTOTASOLLE SIIJOITTUVAA LEIKKI- JA OLESKELUALUETTA VARTEN. LEIKKI- JA OLESKELUALUE ON SUOJATTAVA LIIKENNEMELULTA SITEN, ETTÄ PÄIVÄMELUTASO EI YLITÄ 55 dBA.
	PYSÄKÖINTIKANSI, JOLLE SAA RAKENTAA TEKNISIÄ TILOJA JA RAKENNELMIA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	ERITASORISTEYS.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

	RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIALLISESTI JA KAUPUNKIKUVALLISTESTI ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSESSA TEHTÄVÄT KORJAUKSET ON SUORITETTAVA SEN ALKUPERÄISTÄ ARKKITEHTUURIA KUNNOITTAEN. ENNEN RAKENNUSLUPAA TAI RAKENNUKSEN KORJAUSTA, MUUTTAMISTA TAI MUUTA MRA 62§:SSÄ TARKOITETTUA TOIMENPIDETTÄ KOSKEVAN HAKEMUKSEN RATKAISEMISTA ON VARATTAVA MAA-KUNTAMUSEOLLE TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ON ULKOARKKITEHTUURILTAAN SOVELLUTTAVA SUOJELTAVAAAN RA-KENNUKSEEN.
	RAKENNUSTAITEELLISESTI, HISTORIALLISESTI JA KAUPUNKIKUVALLISTESTI ARVOKAS RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA. RAKENNUKSESSA TEHTÄVÄT KORJAUKSET ON SUORITETTAVA SEN ALKUPERÄISTÄ ARKKITEHTUURIA KUNNOITTAEN. ENNEN RAKENNUSLUPAA TAI RAKENNUKSEN KORJAUSTA, MUUTTAMISTA TAI MUUTA MRA 62§:SSÄ TARKOITETTUA TOIMENPIDETTÄ KOSKEVAN HAKEMUKSEN RATKAISEMISTA ON VARATTAVA MAA-KUNTAMUSEOLLE TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN. TÄYDENNYSRAKENTAMISEN ON ULKOARKKITEHTUURILTAAN SOVELLUTTAVA SUOJELTAVAAAN RA-KENNUKSEEN. HYVINKÄÄN MAALAIKUNNAN VIRASTOTALON HÄMEENKADUN PUOLEISEN NYKYISEN JULKISIVUN AUKOTUS, YKSITYISKOHDAT (KUTEN IKKUNAT) JA MATERIAALIT TULEE SÄILYTTÄÄ. UUDISRAKENNUSOSA TULEE PORRASTAA VÄHINTÄÄN 2,4 METRIÄ SISÄÄNPÄIN HYVINKÄÄN MAA-LAIKUNNAN VIRASTOTALON NYKYISESTÄ JULKISIVUPINNASTA.
	YLEISET MÄÄRÄYKSET:
	KORTTELIALUEILLA RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTIN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTEINÄ, AUTOJEN TAI PYÖRIEN PYSÄKÖINTIINON ISTUTETTAVA.
	ASUINUONEISTOJEN PARVEKKEET TULEE LASITTAA.
	KORTTELIALUEELLA TULEE NOUDATTAA KAUPUNKIKUVAAN JA NYKYISEEN RAKENNUSKANTAAN SOVELTUVAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA.
	ENNEN KORTTELIALUEILLA TEHTÄVÄÄ UUDISRAKENTAMISTA, ON SELVITETTÄVÄ RAIDELEIKENTEEN AIDHEUTTAMA TÄRINÄ, JOKA TULEE HUOMIOIDA RAKENNUSSUUNNITTELUN YHTEYDESSÄ.
	ALUE ON YHDYSKUNTIENTEN VEDENHANKINNALLA TÄRKEÄÄ POHJAVESIALUETTA. ALUEELLA TULEE KIINNITTÄÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA POHJAVEDEN SUOJELEMISEEN. ALUEELLA ON KIELLETTY SELLAISEN KEMIKAALIEN JA JÄTTEIDEN LAITOSMAINEN KÄSITTELY JA VARASTOINTI, JOKA SAATTAA VAIKUTTAA HAITALLISESTI POHJAVEDEN LAATUUN. ÖLJYSÄILIÖT ON SIIJOITETTAVA RAKENNUSTEN SISÄTILOIHIN TAI SUOJA-ALTAASEEN, JONKA TILAVUUS VASTAA VÄHINTÄÄN VARASTOITAVAN ÖLJYN ENIMMÄISMÄÄRÄÄ. RAKENTAMINEN, OJITUKSET JA MAANKAIVU ON TEHTÄVÄ SITEN, ETTEI AIHEUDU POHJAVEDEN LAATUMUUTOKSIA TAI PYSYVIÄ MUUTOKSIA POHJAVEDEN KORKEUTEEN. ENNEN KAAVA-ALUEELLA TEHTÄVIEN KAIVUTÖIDEN ALOITTAMISTA TULEE SELVITTÄÄ POHJAVESIOLOSUhteet JA POHJAVEDEN TASO SEKÄ RYHTYÄ TARPEELLISIIN TOIMENPITEISIIN POHJAVEDEN SUOJELEMISEKSI.
	KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.
	AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:
	LIIKE- JA TOIMISTOTILOILLE MÄÄRÄTYISTÄ PYSÄKÖINTIPAIKOISTA VOIDAAN TEHDÄ TONTTIKOHTAI-SESTI VÄHENNYS PYSÄKÖINTILAITOKSIIN SIIJOITETTAVISTA PAIKOISTA, KUN AUTOPAIKKANORMIEN MÄÄRÄÄMÄ LASKENNALLINEN TARVE ON 100 TAI ENEMMÄN. VÄHENNYSPROSENTTI ON AUTO-PAIKKOJEN LASKENNALLINEN TARVE JAETTUNA SADALLA. VIEREKKÄISTEN ERI TONTEILLA SIIJAIT-SEVIEN, KATUVERKON ULKOPUOLELLA YHTEEN KYTKETTYJEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN PYSÄKÖIN-TIPAikat SAADAAN LASKEN YHTEEN TONTTIKOHTAISTA VÄHENNYSPROSENTTIA MÄÄRITELTÄESSÄ. VÄHENNYSOIKEUS EI KOSKE ASUNNOILLE SIIJOITETTUIJEN TAI MAANTASOSSA OLEVIA PYSÄKÖIN-TIPAIKKOJA. EIKÄ NIITÄ OTETA HUOMIOON VÄHENNYSTÄ LASKETTAESSA.
	- 1 AUTOPAIKKA / 95 M2 ASUNTOKERROSALAA
	- 1 AUTOPAIKKA / 50 M2 LIIKETILAA
	- 1 AUTOPAIKKA / 140 M2 TOIMISTOTILAA
	- 1 AUTOPAIKKA / 200 M2 MAJOITUSTILAA
	HYVINKÄÄN KAUPUNKI TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ, KAAVOITUS
	ASEMAKAAVAN MUUTOS
	2. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 101 TONTILLA 17 SEKÄ VRKISTYS- JA KATUALLUEILLA
	PVM 13.04.2016
	MK 1:2 000
	SUUNN JM
	PIIRT M-LS
	TARK
	TEKLA
	KH
	NÄHT 12.11.2015-11.12.2015 03.03.2016-04.04.2016
	KV
	HYV
	VOIM
	KAAVA NO
	02:072

KAVAEHDOTUS
LIITE 2

HYVINKÄÄN KESKUSTAAJAMAN KULTTUURIRYMPÄRISTÖN HOITOSUUNNITELMA

23. ENTINEN MAALAISKUNNAN VIRASTOTALO Hämeenkatu 6



Voimassa oleva asemakaava hyväksytty 16.6.2008

Suunnittelija

Väinö Vähäkallio ja Antero Pernaja

Kuvas

Hyvinkään maalaiskunta sai oman toimitalon 1940. Kolmikerroksisen funktionaalisen rakennuksen julkisivut ovat terrastirappausta. Rakennuksen alakerrassa on liiketiloja.

Kohteen valintaperusteet

Hyvinkään kaupungin kehityshistoriaan liittyvä julkinen rakennus funktionalismin aikakaudelta.

Kaavatilanne

Asemakaavassa K-merkintä – liike- ja toimistorakentamisen korttelialue. rakennuksella sr-merkintä, suojeltu rakennus.

Hoitoehdotus

Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri tulee säilyttää. Julkisivumainonnan tulee olla rakennuksen arkkitehtuuriin sopivaa.

Muuta, lähteet

Maria Alanko 1985: Hyvinkään kulttuuriympäristön historiallinen kuvaus. Unelma kaupungista. Suunnittelua ja rakentamista Hyvinkäällä. Hyvinkää 1994.

Aino Niskanen: Väinö Vähäkallio ja hänen toimistonsa. Arkkitehdin elämäntyö ja verkostot. Helsinki 2005.

Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 26.1.2000, kohdealue A12, Hyvinkäänkatu - Hämeenkatu



Hämeenkatu 6, Hyvinkää | Maalaiskunnan toimitalo

Hämeenkadun ja Hyvinkään historiaa:

Hyvinkäästä tuli kauppa-alue vuonna 1926. Laaja maalaiskunta ympäröi kauppala-aluea ja 1960-1969 Hyvinkään kaupunkia.

Ensimmäinen uuden keskusta-alueen mukainen rakennus valmistui vuonna 1934. Se oli arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelema Hyvinkään Säästöpankin punatiilinen liiketalo. Rakennusta on myöhemmin laajennettu Uudenmaankadun puolelle. Vähäkallio suunnitteli myös nykyisen Hyvinkään Musiikkiopiston talon, joka rakennettiin vuonna 1936, alunperin Kansallis-Osake-Pankin liiketaloiksi. Vuodesta 1917 lähtien oli pankki toiminut eri rakennuksissa ja laman jälkeisen nousun alkaessa voitiin rakentaa oma rakennus. Shellin huoltamo valmistui vuonna 1935 ja sen piirustukset on allekirjoittanut Raoul Hollmström. Talossa toimii nykyään hampurilaisravintola. Ahjon uusi talo rakennettiin vanhan, pääkadusta sivuun jääneen talon tilalle vuonna 1936. Sen rakennutti Kulutusosuuskuntien Keskusliitto ja suunnitteli arkkitehti Georg Jägerroos. Rakennusta on sisätiloiltaan ja osiltaan ulkopuolelta muutettu vuosien kuluessa. Muutosten myötä rakennus on menettänyt osan alkuperäisestä ilmeestään. Väinö Donner, Villatehtaan isännöitsijä, teki aloitteen 1920-luvulla Pohjoismaiden Yhdyspankin (PYP) saamisesta Hyvinkäälle. Hyvinkäällä toimi jo silloin KOP ja Hyvinkään Säästöpankki. Keskustan funkispankkien jälkeen valmistui PYP:lle oma liiketalo arkkitehti Ole Gripenbergin suunnitelmien mukaan vuonna 1938. Funktionalistinen **Hyvinkään maalaiskunnan talo valmistui Ahjon viereen vuonna 1939 Väinö Vähäkallion*) Liite 1: arkkitehti - suunnitelmien mukaan.** Sen alunperin yksikerroksista siipiosaa on korotettu samankorkuiseksi alkuperäisen rakennuksen korkeamman osan kanssa arkkitehti Eero Eerikäisen toimesta 1961 kahdella kerroksella ja jatkettu lisärakennusosalla takapuolelle 1961-62 jolloin rakennus sai nykyisen ulkomuotonsa.



Ykköskorttelin ja Maalaiskunnan talon historiaa:

Hämeenkatu 6:dessä sijaitsi Maalaiskunnan toimitalo, jossa sijaitsi myös kunnan sairaala ja esimerkiksi Osuuskassa, valmistui vuonna 1939. Rakennuksen idänpuoleinen matala liikesiipi korotettiin myöhemmin 1961 arkkitehti Eero Eerikäisen toimesta, tarkalla silmällä katsottuna rakennuksen maalaus kertoo laajennusosan rajat. Rakennuksen 1939

piirustukset tehtiin Väinö Vähäkallion arkkitehtitoimistossa, rakennus on kaavalla suojeltu.



Maalaiskunnan rakennuksen kivijalka ja liikkeiden rappuset on Hyvinkäältä louhittua gabroa ”mustaa graniittia”, samaa kiveä kuin muun muassa tavaratalo Helsingin Stockmannin kivijalka.

Valmistuessaan Maalaiskunnan talo oli alueensa korkein rakennus. Rakennus on elänyt voimakkaasti Hyvinkään keskustakehityksen mukana kohta 70 vuotisen historiansa aikana ja sen toiminta ja sisätilat ovat aina päivittyneet kulloisenkin tarpeen mukaan.

2000-luvulla Hyvinkään ykköskortteli koki suuren muutoksen korttelin sisä- ja takaosien mittavan täydennysrakentamisen seurauksena. Korttelin rakennuskokonaisuus - liikekeskus 20 toimijalle - toimiikin ajalle ominaisesti monialaisena palvelukeskuksena hotellipalveluista Terveystaloon ja pankkitoimintaan, Maalaiskunnan toimitalon perinteiden mukaisesti. Maalaiskunnan toimitalossa toimii tällä hetkellä mm. Hyvinkään Sosiaalitoimi.

Ykköskortteli on Hyvinkään vanhimpia keskustakortteleita, jota rajaavat pääkatu Hämeenkatu, Kauppalankatu, Ahjonkatu ja Sillankorvankatu. Ykköskorttelin koheneminen on osa mittavaa Hyvinkään keskustan kehittämissuunnitelmaa.

Funktionalistista tyyliä edustava Hopealyhdyn – ja muiden hotelli Cumuluksen ravintoloiden – talo osoitteessa Hämeenkatu 2 on vuodelta 1935. Suunnittelija oli arkkitehti Georg Jägerroos ja talo alun perin Osuusliike Ahjolle rakennettu. Ahjo oli tiettävästi Suomen ensimmäinen tavaratalo Helsingin ulkopuolella. Talo on suojeltu.

Vieressä Hämeenkatu 4:ssä on liikerakennus, jossa viimeksi ennen saneerausta toimi Euromarket. Sen julkisivu henki 1970-luvun marketmaista tyyliä. Viimeisenä jonossa, Hämeenkatu 6:ssa on Maalaiskunnan talo, joka on valmistunut vuonna 1940. Sen suunnitteli arkkitehti Väinö Vähäkallio. Myös tämä talo on suojeltu.

Nämä kolme taloa korttelissa olivat saneerauksen ja uudisrakentamisen lähtökohta. Rakennuttajana toimi korttelin omistaja Bra Kiinteistöt Oy. Pääsuunnittelijana työskenteli arkkitehti Harri Koskinen Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:stä. Vuokrattavaa liiketilaa on 11 800 neliömetriä ja toimijoita 20. Suurimpiin toimijoihin kuuluu Cumulus-hotelli, joka sai uudisrakennukseen 66 hotellihuonetta lisää. Muita suuria toimijoita ovat Terveystalo, liikunta- ja hyvinvointikeskus Lady-Atlas, Adecco, Tapiola, Sampo-pankki, If-vakuutusyhtiö ja Handelsbanken. Ykköskortteli on nyt terveys- ja hyvinvointipalveluiden ja finanssialan keskittymä. Palvelutarjontaa täydentävät vielä hotelli ravintoloihin ja lukuisat pienemmät liikkeet.

30 vuoden aikana on ollut ainakin kuusi erilaista suunnitelmaa Ykköskorttelin kehittämiseksi. Bra Kiinteistöjen tultua omistajaksi 2000-luvulla, suunnitelmissa oli aluksi kauppakeskus hotelli Cumuluksen

laajennuksen lisäksi. Kauppakeskuksesta luovuttiin, ja tilalle alettiin suunnitella pienimuotoisempaa liikekeskusta, joka itse asiassa lopulta sopii kortteliin erittäin hyvin. Asemakaavan muutos sisältää edelleen noin 7 000 neliötä enemmän rakennusoikeutta kuin nyt on käytetty.

Saneerausten ja uudisrakennuksen lisäksi korttelin keskiosiin rakennettiin kaksi pysäköintikantta. Olennainen osa korttelia ovat myös Ahjonkadun puolelle nousevat kolme kahdeksankerroksista kerrostaloa, joihin tuli 130 asuntoa. Ensimmäinen talo valmistui joulukuussa 2012. Vanhat rakennukset ovat Hämeenkadun varressa, ja täydennysrakentaminen sijoittui niiden taakse korttelin sisään. Aika pieni osa uudesta ykköskorttelista näkyy tällä htekillä Hämeenkadun puolelle – niin hyvin se on häivytetty korttelin sisään.

Kolmesta vanhasta rakennuksesta keskimäinen, entinen Euromarketin talo, koki ulospäin näkyvimvät muutokset: sen betonijulkisivun 1970-luvun henkistä kennomaisuutta häivytettiin alafriiseillä ja ikkunasäleiköillä. Arkadi säilyi melko maltillisin korjauksin itse asiassa hyvin. Kun molemmin puolin on suojellut rakennukset, rakennusta sopeutettiin ympäristöön, Taloon on rakennettu uusia sisäänkäyntejä ja puhkottu kaavan edellyttämä läpikulku korttelin sisäosiin. Alakertaan sijoittuvat liikunta- ja hyvinvointikeskus Lady-Atlas ja Terveystalo, jolla on tiloja myös uudisrakennuksessa. Maalaiskunnan suojeltu talo, Hämeenkatu 6, jätettiin ulkonäöltään saneerauksessa melko ennalleen. Sen takaa purettiin vanha hammashoitola, jotta saatiin pysäköinnille tilaa. Ahjon suojeltu funktionalismia edustava talo, Hämeenkatu 2, jäi sisätiloiltaan suureksi osaksi saneerauksen ulkopuolelle – lukuun ottamatta talotekniikkaa ja esimerkiksi hotellin aulan uusimista sekä välttämättömiä laajennusosiaan liittyviä käytäviä ja poistumisjärjestelyjä. Kolmikerroksinen uudisrakennus on linjakas ja funktionalismia noudatteleva pyöreätä kulmaansa myöten. Julkisivu on perinteistä vaaleata rapattua pintaa ja lasia.



Hyvinkään kaupungin pääkatuna Hämeenkadun katumaisema on



muuttunut osin hyvinkin moderniksi kehikseksi keskustan vanhoille arvokennuksille.

Hämeenkatu 6 Jatkokehittämistavoitteet

Hyvinkään keskustan täydennysrakentamisen ja tiivistämisen hengessä Maalaiskunnan toimitalon suunnitellaan uusien kattokerroshuoneistojen toteuttamista. Tavoitteena on luoda kaupunkikuvallisesti ehjä laadukas kokonaisuus, jossa syntyisi senioripainotteisia asuntoja keskustakortteliin välittömästi kiinni olennaisimpiin palveluihin, kuten terveydenhuolto- ja muihin hyvinvointipalveluihin samassa rakennuskokonaisuudessa. Samassa yhteydessä vanhaan rakennukseen toteutettaisiin hissit. Ykköskorttelissa voimassa oleva asemakaava sisältää edelleen noin 7 000 neliötä enemmän rakennusoikeutta kuin nyt on käytetty, joten sen osalta ei ol esteitä jatkokehittämiselle.

1930 luvun lopulla klassismista edetessään arkkitehtonisesti selkeää linjakasta modernismia töissään edustanut Väinö Vähäkallio toteutti Maalaiskunnan toimitalon eleettömäksi rapattupintaiseksi kaupunkitaloksi mustaksi rapatulla katutasokerroksella. Samaan aikaan Vähäkalliolla oli Salmisaari suunnitteilla ja rakenteilla, joten samankaltainen selkeä rytmikäs aukotus ja silet ulkopinnat ovat toteutuneet tähän kin rakennukseen konservatiivisemmalla julkisivurytmyksellä.

Julkisivuiltaan suojellun rakennuksen katolle sijoittuva suunniteltu uusi täydennysrakentaminen pyrkiikin eleettömään voimakkaasti lasi-ilmeiseen, funkkista henkivään ratkaisuun: tavoitteena on toteuttaa täydennysrakentaminen siten, että se soveltuu alisteisesti nykyiseen ja jättää vanhalle rakennusosalle sen arvon edellyttämän tilan. Nykyisen rakennuksen julkisivujen mittasuhteet eivät muutu: uusi rakentaminen suunnitellaan siten, että uuden ja vanhan raja on selkeä, räystäslinja säilyy koskemattomana ja kokonaisuuden ikäkerrostumat helposti asitittavissa. Uusi rakennusosa asettuisi räystäslinjan sisäpuolelle pienellä seinälinjan sisäänvedolla selkeyttääkseen vanhan ja uuden rakennusmassan olemusta.

Lisärakentamiseen sijoittuisi yhtenäiseen, eleettömään julkisivuun upotettuine parvekkeineen senioripalveluasuntotasoisia kattoasuntohuoneistoja.

Rakennuksen portaikkojen ja hissivaihtoehtojen sijoittelua ja vaihtoehtoja lisärakentamiseen on tutkittu. Vaihtoehtoina on tutkittu erilaisia 2-kerroksisia, 1 ½ kerroksisia ja 1-kerroksisia vaihtoehtoja kaupunkikuvallisesti (Liite 3*: kaupunkikuvalliset illustraatiot).

Rakentamisen mielekkyyden kannalta 1-kerroksiset eivät ole kuitenkaan taloudellisesti mahdollisia, joten niiden arvo selvityksessä on lähinnä vertailullinen, mutta ei mahdollinen ratkaisu.

Katto on piilotettu loiva lapekatto osin konesaumatuilla kuparilla ja osin erilaisilla saumatuilla peltikatto-osilla. Kaikissa vaihtoehdoissa nykyinen vesikatto joudutaan purkamaan rakenteen vahvistamiseksi, erityisesti jos ratkaisut ovat sisennettyjä julkisivulinjasta tai -linjoista, joten vanhan katon tilalle tulisi itsenäisesti kantava tukirakenne, joka ottaisi kantonsa kolmesta kantavasta päälinjasta: julkisivujen sisäkuorista ja rakennuksen keskellä sijaitsevasta pilarilinjasta.

Samoin Vähäkallion arkkitehtuurin kehityksen suuntaa arvioimalla on päädytty hyvin suoraviivaiseen ja niukkaan muotokieleen, kuten hänen tuotannostaan 30-, 40- ja 50-luvuilla saattaa päätellä. Aiempi 20-luvulla käytetty enemmän Jugend tyylinen muotokieli oli jo 1939 väistynyt ja edelleen se pelkistyi ja modernisoitui. Kaupunkikuvalliset tutkielmat on

laadittu tätä silmällä pitäen, yrittäen pitää mahdollinen lisärakentaminen sisennettynä nykyisistä julkisivupinnoista ja luonteeltaan läpikuultavana lasisena ilman voimakkaita ylimääraisiä aiheita.
Kaavamuutoksessa kerroslukumäärää pitäisi korottaa sallimaan kaksi lisärakennuskerrosta.

Bra Kiinteistöt Oy:n puolesta:

Petri S.K. Ilmarinen
Arkkitehti SAFA, M.Sc.Arch.USA

DPI-U2 Arkkitehdit | Design Petri Ilmarinen Oy
Veneentekijäntie 14
00210 Helsinki

puh. 050 5267707

HYVINKÄÄN KUNNAN
TOIMI JA LIIKETALO
SUHDE 1:100

*Luovutuskastus 9/11/1939.
Kts. Rak. tark. lsh. luv. n:o 108.
Timo J. Rissanen,
rak. tarkastaja.*

Hotelli

MAATALOUS OSAKE PANKKI
KATUFASAADI

AHJONKATU

HÄMEENKATU

ASEMAPIIRROS 1:500

KATU

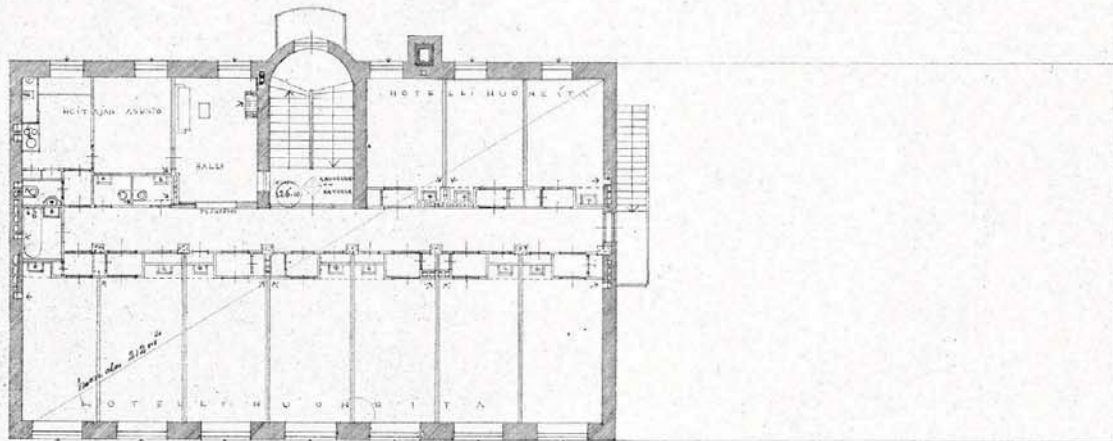
KELLARI

1939

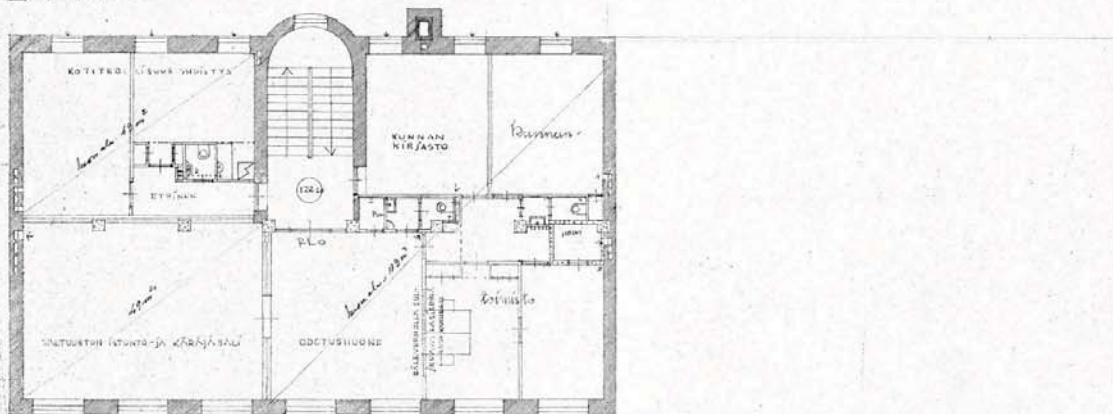
Antti Rissanen

1939 Pääjulkisivu, asemapiirros, leikkaus, kellari.

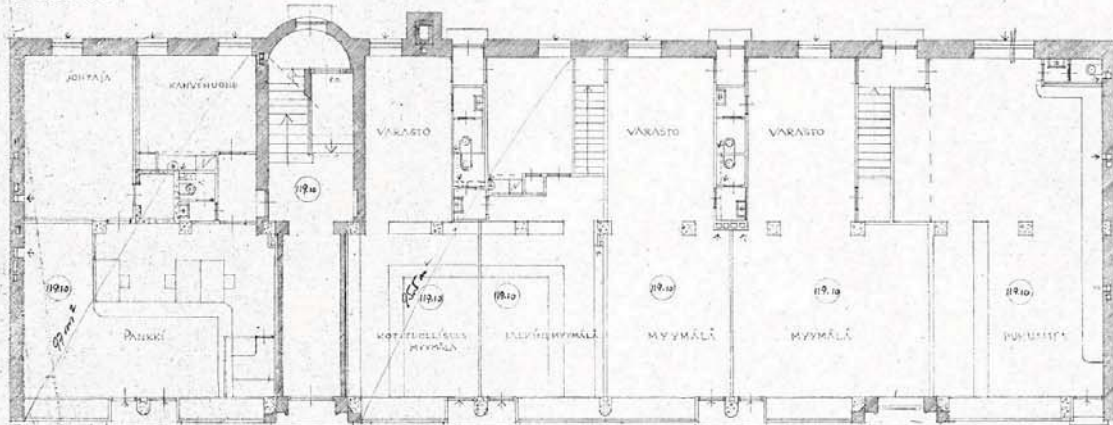
HYVINKÄÄN KUNNAN
TOIMI- JA LUKKOTALO
SUURDE 1:100



III KERROS



II KERROS



I KERROS

1939 Pohjapiirrokset 1.-, 2.- ja 3. kerros, rakennuslupakuva.

The architectural floor plan of the Hotel Elti Hungaria shows a symmetrical layout. At the top, a semi-circular entrance leads to a central staircase area. To the left of the stairs is a large hall labeled 'HALL' and a room labeled 'HOTEL ELTI HUNGARIA'. To the right of the stairs is another large hall labeled 'HOTEL ELTI HUNGARIA'. Below the central staircase area is a long corridor with several rooms on either side. The rooms are numbered, including 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200. The bottom of the plan shows the entrance area with the text 'HOTEL ELTI HUNGARIA' repeated.

Architectural floor plan of the first floor of the building at 122A. The plan shows various rooms including a kitchen (KITCHEN), dining room (DINING ROOM), living room (LIVING ROOM), and a large hall (HALL). There are also several smaller rooms, a staircase, and a central corridor. The plan is labeled with room names in English and Finnish, and includes a central number '122A'.

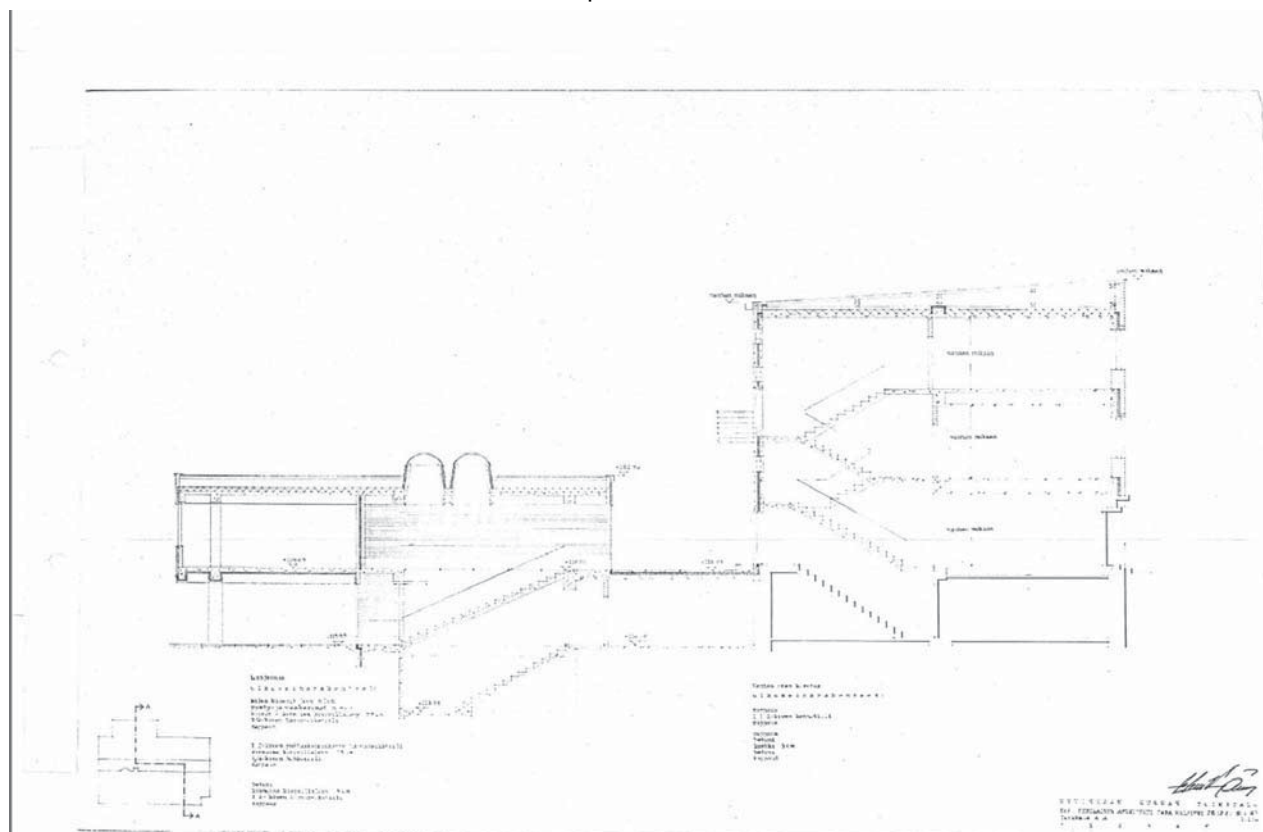
KERROS

Putres Penaja

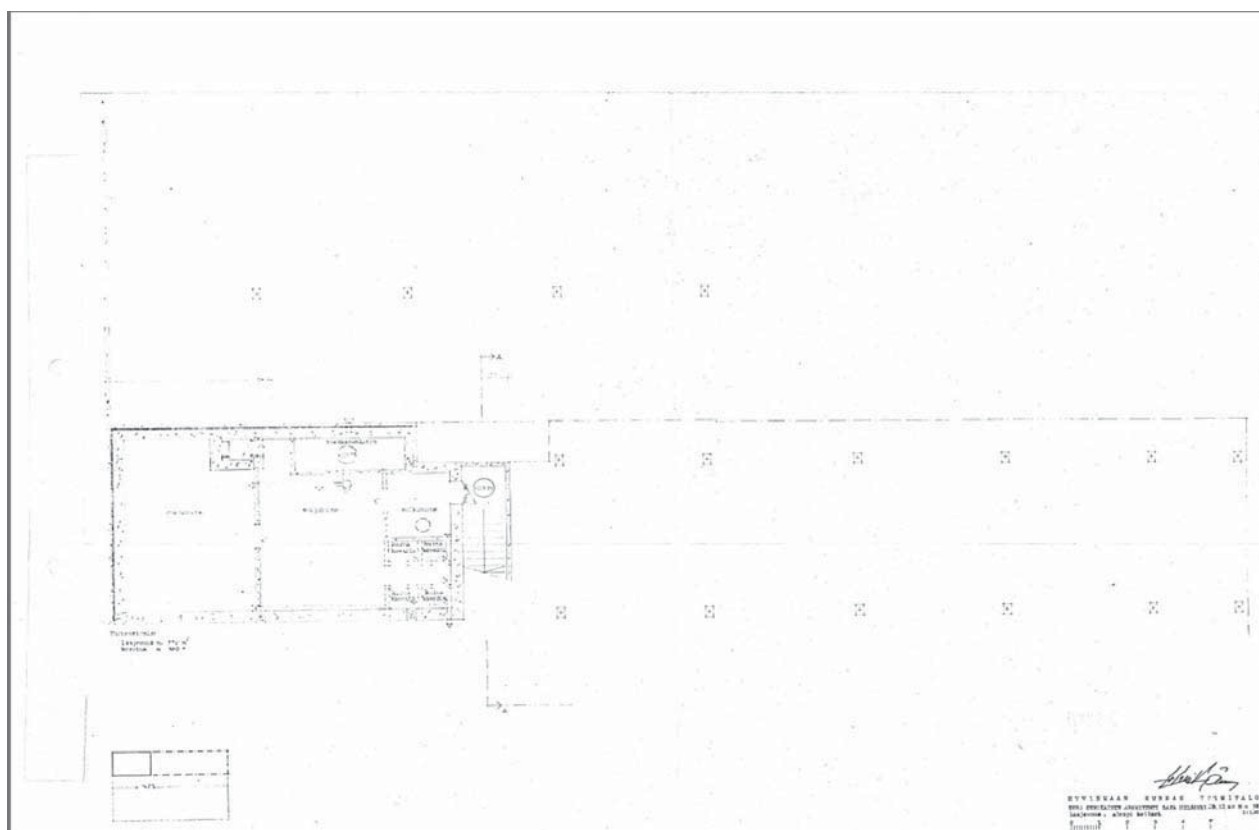
1939 Pohjapiirroksset 1.-, 2.- ja 3. kerros, lopputarkastuskuva.



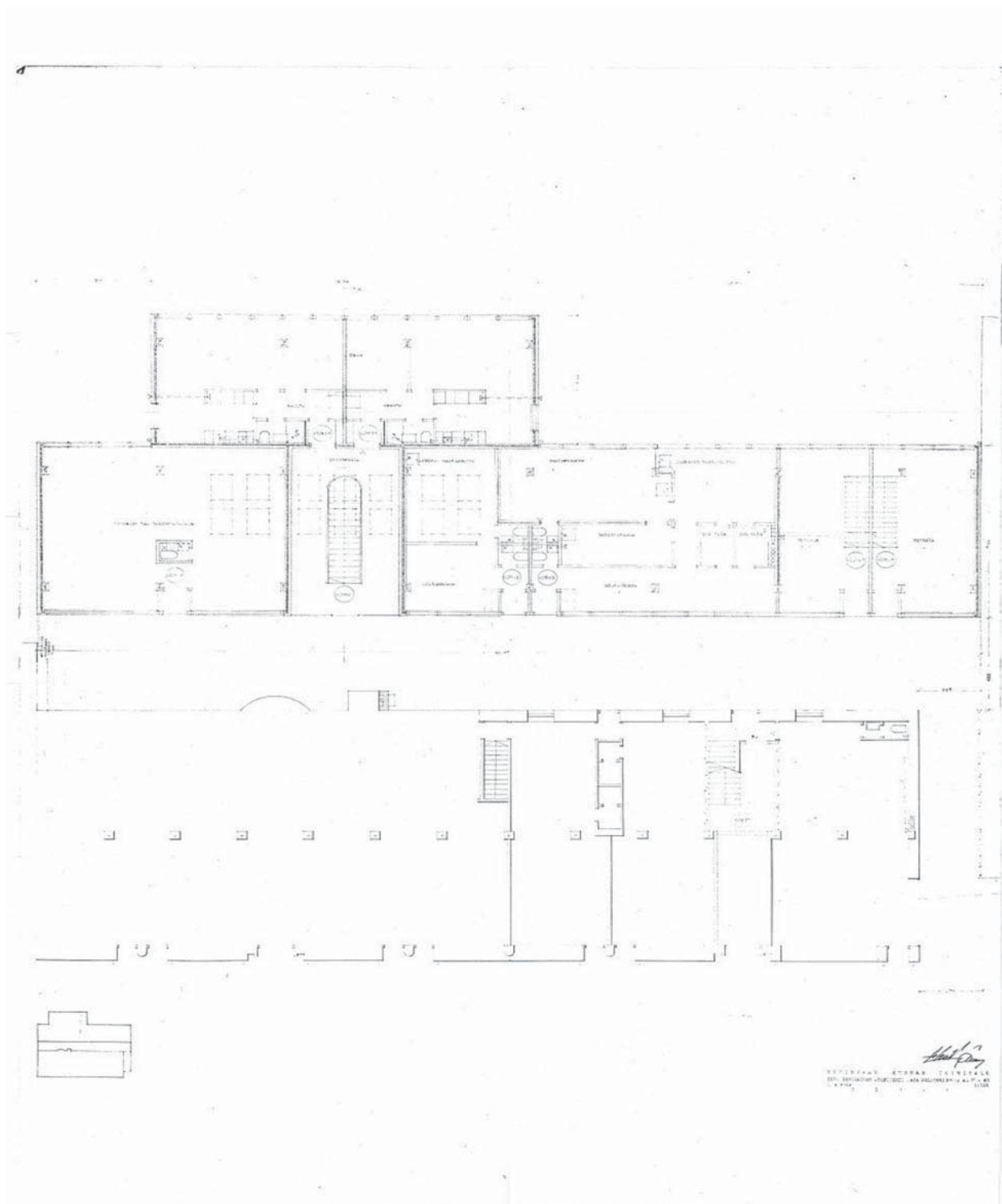
1961 Julkisivu sisäpihalle.



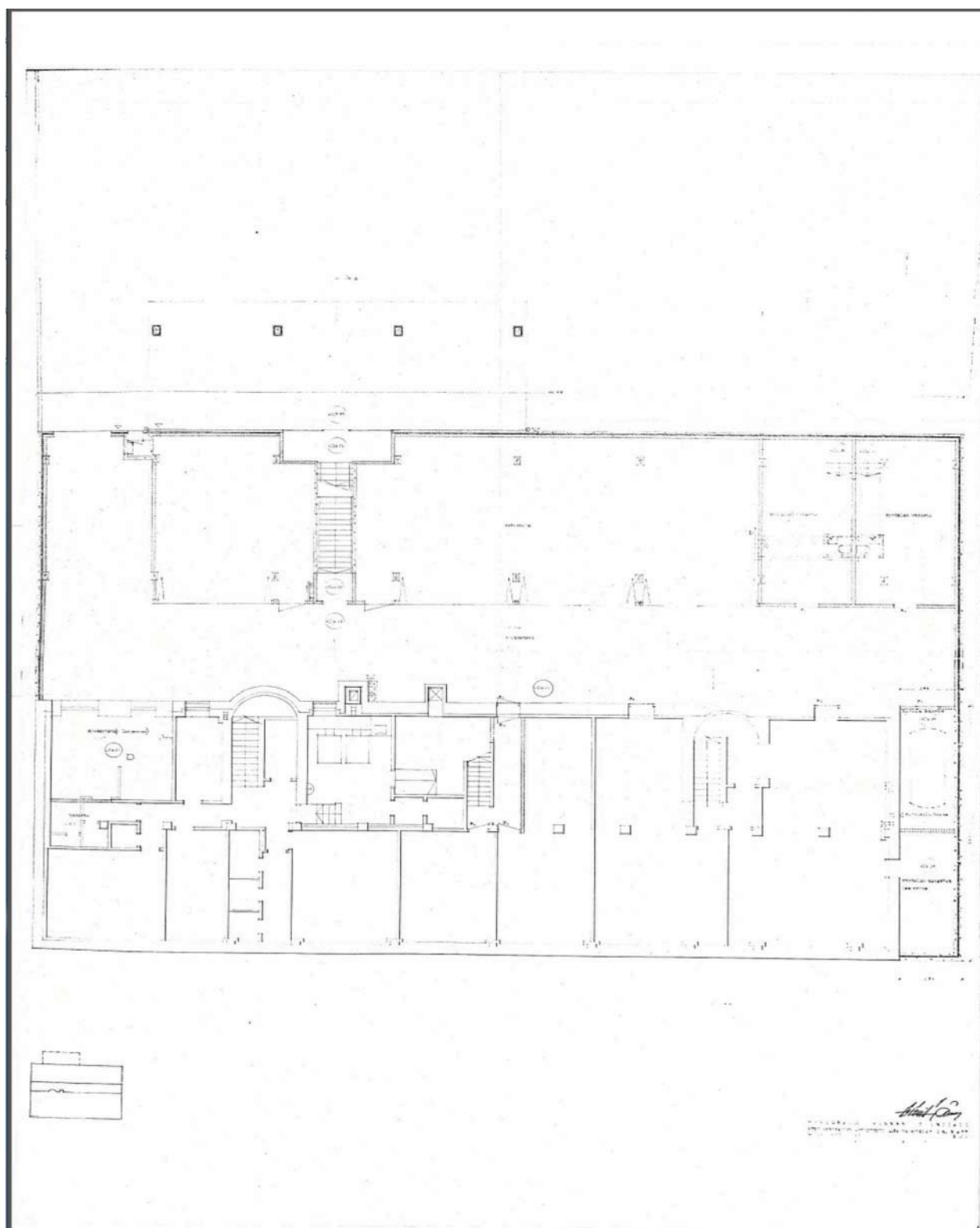
1961 Leikkaus.



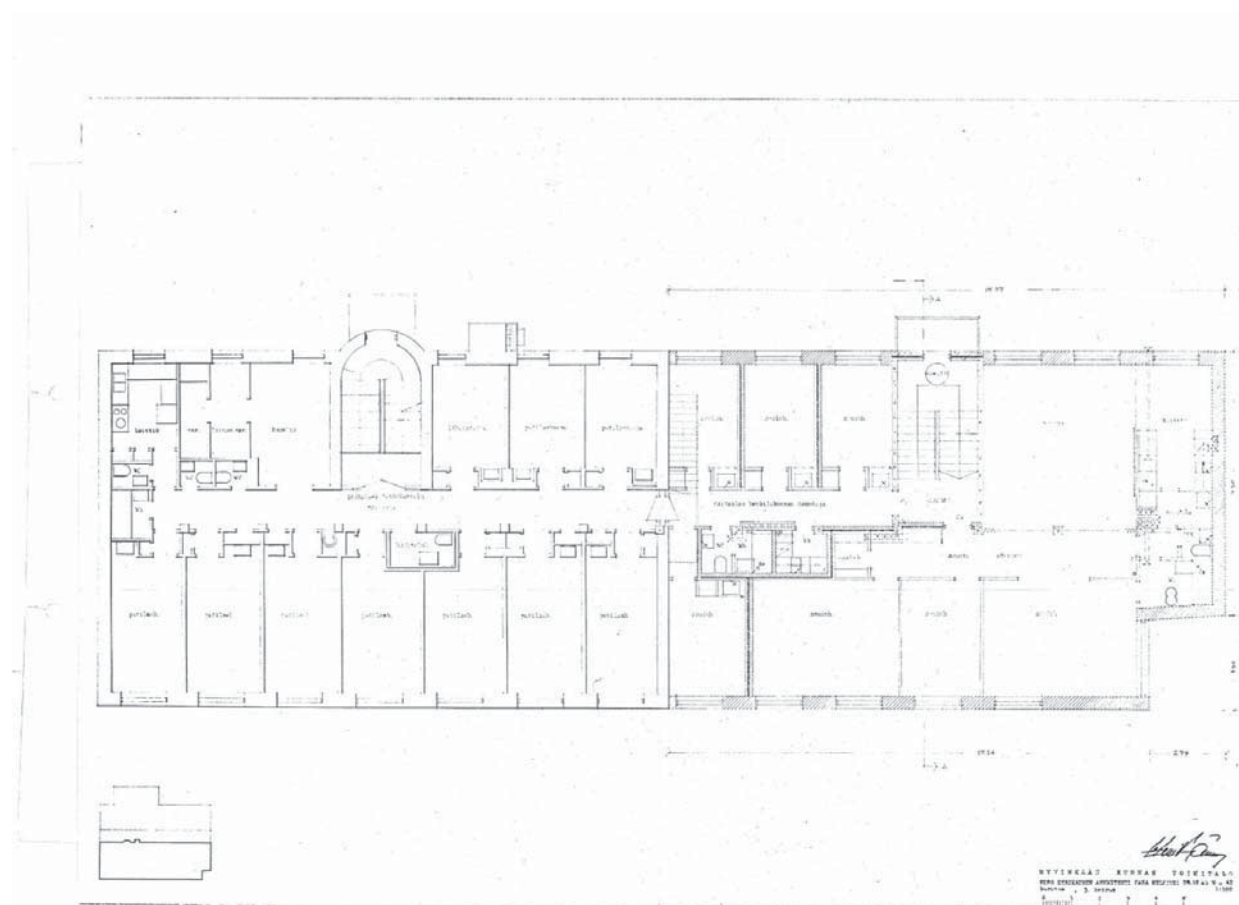
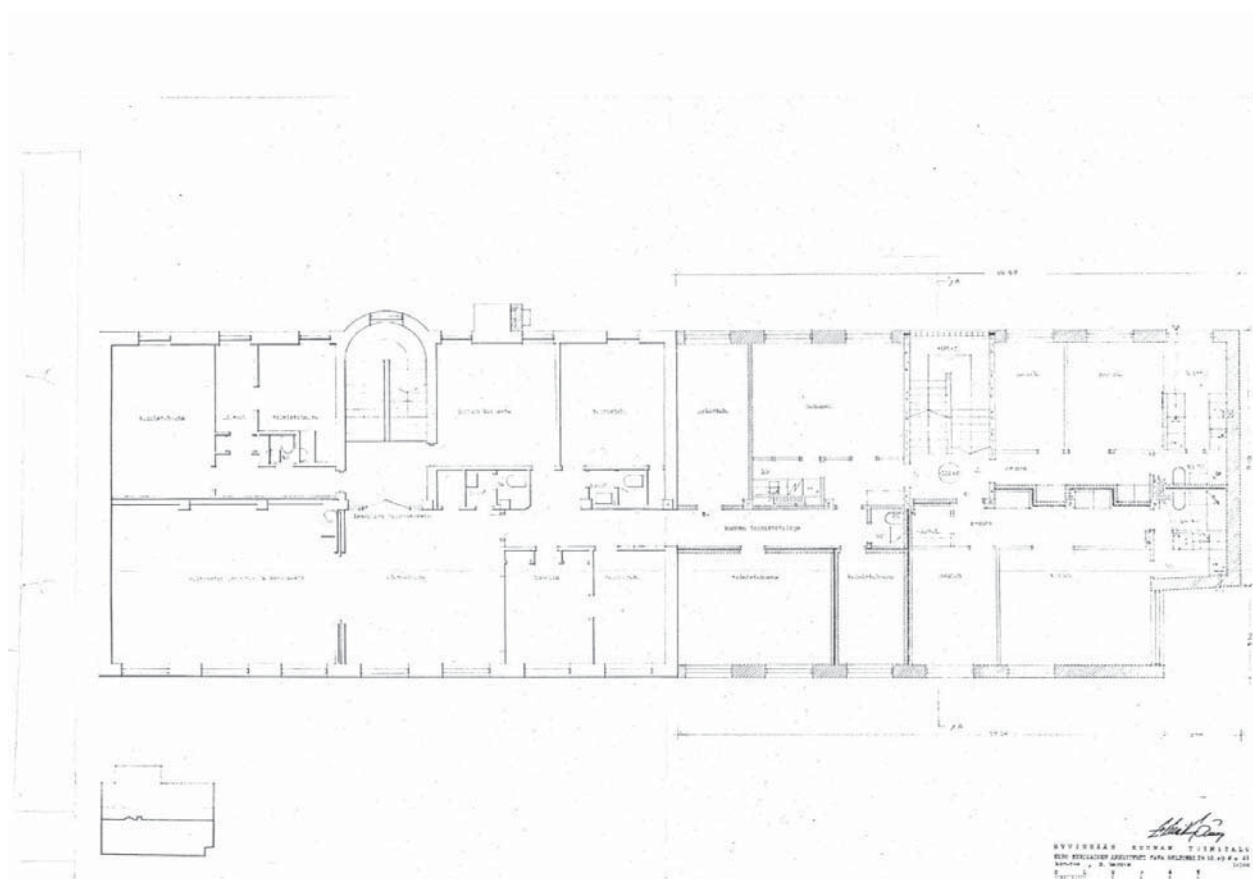
1961 Kellari.



1961 Pohjapiirroksset.



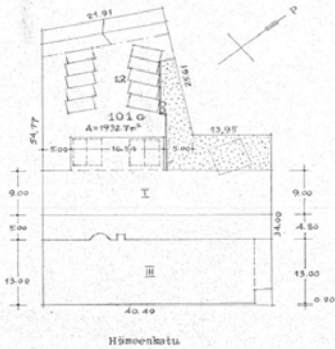
1961 Pohjapiirros.



1961 Pohjapiirros.

autopaikat:

pihalla I k:n alla	4
avopihalla	10
yhteensä	14 auton

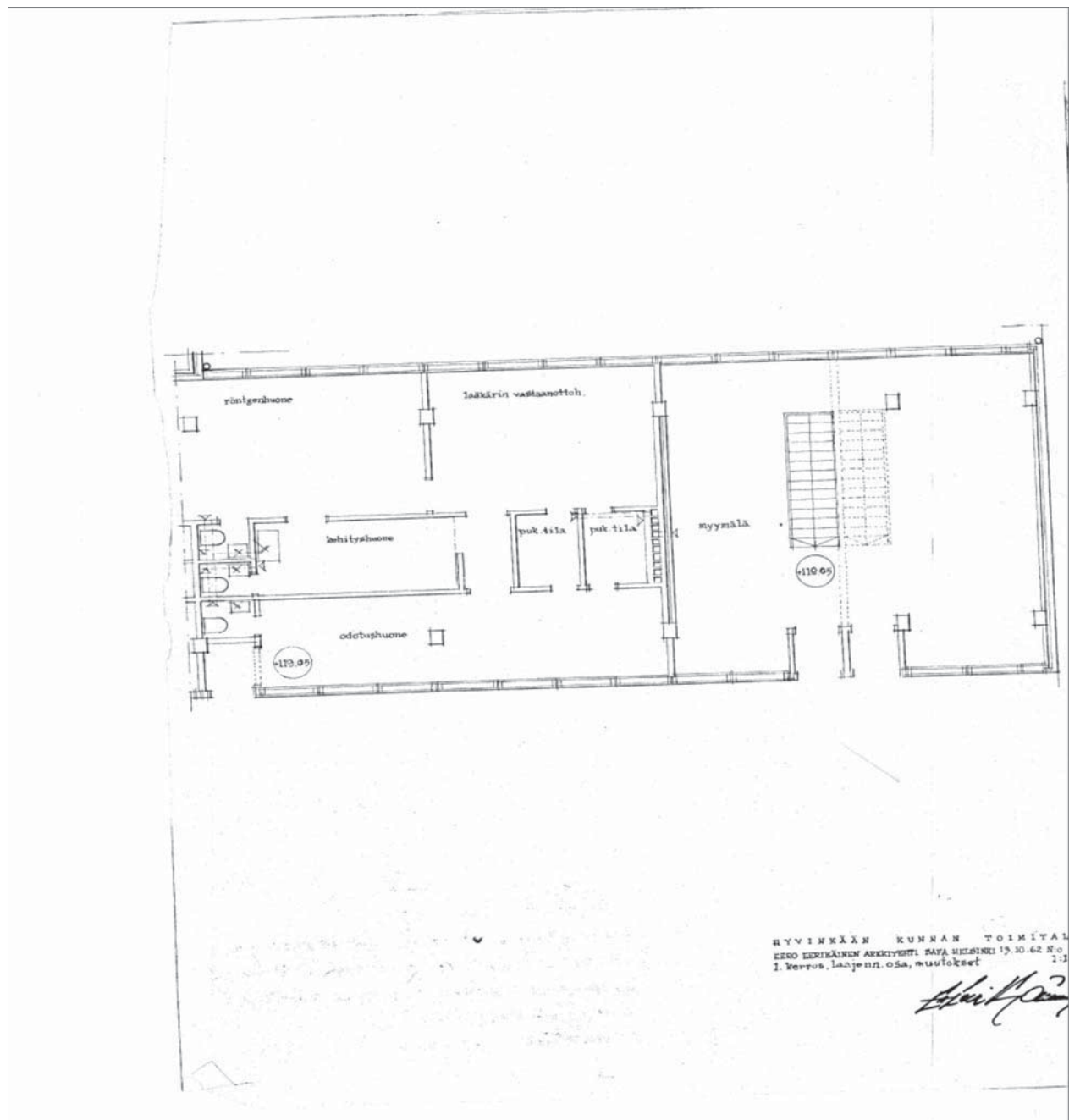


ASEMAPIIRROS

- 1 [H/3.1] rakennusala, jolle rakennettavan rakennuksen 2.3 m korkeiden kerrosten luku saa olla enintään yhtäsuuri kuin sille määrätty normaalinen numero osoittaa ja jonka korkeus saa olla enintään yhtäsuuri kuin jalkimääräisen luvun ilmoittama korkeus metroissa.
- 2 [H] rakennusala, jolle rakennettavan rakennuksen kerrosluku saa olla enintään yhtäsuuri kuin sille määrätty normaalinen numero osoittaa.
- 3 [50/40] tontti, jolle rakennettavan rakennuksen kerrosten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään yhtäsuuri kuin tontin ala kerrottuna enimmäisen luvun ilmoittamalla prosenttiluvulla ja jonka rakennusala saa olla enintään yhtäsuuri kuin tontin ala kerrottuna jalkimääräisen luvun ilmoittamalla prosenttiluvulla.
- 4 [H/3.1] tontin vapaa-ala, joka on järjestysoikeuden vastaisessa istutettava. Järjestysoikeus voi antaa määräyksiä myös muun rakennettomien tonttien alen hoidosta.
- 5 [H/3.1] yleisellä viikkovälillä varten vapautus pidettävä tontin osa.
- 6 rakennettavassa osittain kahden tontin välisajasta on rakennus sijaitettava vähintään 5 m etäisyyteen tästä.
- 7 rakennettavassa kahden tontin välisajasta kiinni ei rajalle olevan seinän saa tehdä aukkoja.
- 8 tontilla, jolla rakennusten sallittu ala on enintään kuin 60% tontin alasta, saa asuinhuoneistoja olla enintään 12% kerrosluvusta.
- 9 tontilla, jolla rakennusten sallittu ala on 40 - 60% tontin alasta, saa asuinhuoneistoja olla enintään 30% kerrosluvusta.
- 10 tontilla on järjestettävä paikoitus tilaa 1 autopaikka kukaakin 200 asuinm² kohti ja 1 autopaikka kukaakin 150 m² kohti kerrosluvusta, jolla on suunniteltu kiertäjäkerrosta.
- 11 rakennusten välisajasta senalla tontilla tulee olla vähintään yhtäsuuri kuin suurenna rakennuksen korkeus, ei kuitenkaan alle 3 m. Järjestysoikeus voi tästä myöntää poikkeuksen, millöin esteellistä hoitoa ei ole olemassa.
- 12 järjestysoikeudella on oikeus määrätä, että tontit on jätettävä joko osittain tai kokonaan rakennettomiksi.

HYVINKÄÄN KUNNAN TOIMITALO
 EERO EERIKÄINEN ARKKITEHTI SÄPÄ HELSINKI 10.60 N:o 9
 asemapiirros, muutos

1962 Asemapiirros.



1962 pohjapiirroksia.

Rakennuksen tiloista ja julkisivuista on joka vuosikymmeneltä rakennuskuvia, mutta rakennusmassan osalta suurempia muutoksia ei ole ollut ennen 2000-luvun koko korttelin muutosta.



31.3.2016

Yksikön päällikkö

Hyvinkään kaupunki
Suutarinkatu 2 D, PL 21
05801 Hyvinkään kaupunki

**Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto Hyvinkään Hämeen-
tie 6:n, kortteli 101 tontti 17, asemakaavaluonnoksesta**

HEL 2016-002614 T 10 03 03

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Entistä Hyvinkään maalaiskunnan toimitaloa osoitteessa Hämeenkatu 6 aiotaan korottaa kahdella kerroksella. Rakennus kuuluu Hyvinkään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (2013). Sen on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio. Rakennuksen ensimmäinen vaihe valmistui 1940. Toisen vaiheen suunnittelija oli arkkitehti Antero Pernaja. Tuolloin rakennus sai nykyisen muotonsa. Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo edustaa Hyvinkään kaupungin rakennuskulttuurissa funktionalistisen aikakauden julkista rakennusta. Kolmikerroksinen rakennus on tasakattoinen ja sen kadunpuoleiset julkisivut ovat terastirapatut. Katutasossa on liiketiloja, toimistotilat sijaitsevat rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa. Rakennuksen arkkitehtuuri on selkeää ja ajatonta, se edustaa aikakaudelleen tyypillistä laadukasta liike- ja toimistorakentamista. Rakennus on säilynyt vuosikymmenten aikana verrattain hyvin. Pihan puolelta on purettu vanha hammashoitola pysäköintipaikkojen tieltä.

Kaavamuutosalue on Hyvinkään ydinkeskustaa ja paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Entisen Ahjon toimitalon ja maalaiskunnantalon välissä on matala kaksikerroksinen liikerakennus (valmistunut v. 1973), joka pitkään toimi isona market-myymlänä. Se on muutettu pienemmiksi liiketiloiksi, joissa toimii mm. vakuutusyhtiöitä ja pankkeja sekä hyvinvointi- ja terveystalveluja. Korttelissa 101 sijaitseva ns. Kassatalo on valmistunut v. 1960. Se on Hämeenkadun puolella

kaksikerroksinen ja Kauppalankadun puolella kolmikerroksinen. Ahjonkadun puolella ympäristö on merkittävästi muuttunut uusien kahdeksankerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen jälkeen. Läheisyysdes-

Postiosoite
PL 4300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginmuseo@hel.fi

Käyntiosoite
Sofiankatu 4
Helsinki 00170
<http://www.hel.fi/helsinginkaupunginmu->
seo +358 9 310 36630
Faksi +358 9 310 36664

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



31.3.2016

Yksikön päällikkö

sä Hämeenkadun eteläpuolella sijaitsee myös uudehko kauppakeskus. Vaikka ympäristössä on tapahtunut muutoksia, Hämeenkadun varren rakennukset muodostavat edelleenkin kaupunkikuvallisesti merkittävän ja tunnistettavan kokonaisuuden Kirjastoaukiota vastapäätä.

Korttelissa 101 on voimassa vuonna 2008 vahvistettu asemakaava. Tontin 101-17 käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Suojelumääräys, sr-8, kohdistuu kahteen rakennukseen: Hopealyhtyyn (entinen Ahjon toimitalo) ja entiseen maalaiskunnan virastotaloon. Suojelumääräyksessä todetaan, että rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaukset on tehtävä sen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen kolmikerroksisen toimisto- ja liikerakennuksen korottaminen kahdella asuinkerroksella. Toimijan tavoitteena on rakentaa senioripainotteisia asuntoja, joiden asukkaille on tarjolla olennaisia palveluja välittömässä läheisyydessä.

Kaavaan on räätälöity uusi suojelumerkintä sr-23. Se tarkoittaa että Hyvinkään maalaiskunnan toimitalo on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaukset on suoritettava sen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Ennen rakennuslupaa tai rakennuksen korjauksen, muuttamista tai muuta MRA 62§:ssä tarkoitettua toimenpidettä koskevan hakemuksen ratkaisemista on varattava maakuntamuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Täydennysrakentamisen on ulkoarkkitehtuuriltaan sovellettava suojeltavaan rakennukseen mittasuhteiden materiaalien, värityksen ja muodon suhteen. Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon Hämeenkadun puoleisen nykyisen julkisivun aukotus ja materiaali tulee säilyttää. Uudisrakennusosa tulee porrastaa vähintään 2,4 metriä sisäänpäin Hyvinkään maalaiskunnan virastotalon nykyisestä Hämeenkadun puoleisesta julkisivupinnasta. Asemakaavassa on osoitettu erikseen neljännen ja viidennen kerroksen lisärakentamisen paikka. Uudisosalle on annettu maksimikorkeus, joka on enintään kahdeksan.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitää Hämeenkatu 6:n korottamista mahdollisena. Korostusosan tulee kuitenkin mittakaavallisesti olla selkeästi alisteinen suojellulle rakennukselle. Näin ollen maakuntamuseo esittää, että uudisosan maksimikorkeutta mataloitettaisiin esitetystä kahdeksasta metristä. Uuteen suojelumääräykseen tulee lisätä myös alkuperäisten ikkunoiden säilyttäminen tai mahdollinen uusiminen alku-

Postiosoite
PL 4300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginmuseo@hel.fi

Käyntiosoite
Sofiankatu 4
Helsinki 00170
<http://www.hel.fi/helsinginkaupunginmuseo>
Puhelin
+358 9 310 36630
Faksi
+358 9 310 36664

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



31.3.2016

Yksikön päällikkö

peräisten yksityiskohtien ja materiaalien mukaisina. Suojelumääräyksellä pyritään suojellun rakennuksen julkisivujen säilymiseen ennallaan. Melumääräyksen (35 dBA) toteuttaminen saattaa olla ristiriidassa vanhan osan julkisivujen säilyttämisen kanssa. Kaavamääräys tulee olla sellainen, että julkisivujen säilyminen on mahdollista.

Maakuntamuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoslunnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Riitta Pakarinen
vs. yksikön päällikkö

Tiedoksi

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus