

Dnro TEKLA:1051/2015
Tekla 27.10.2015 § 174

(valmistelija: asemakaavasuunnittelija Jari Mettälä, puh. 040 155 4221)

HAKEMUS

KOY Hyvinkään Ahjo hakee kaupunginhallitukselta hallitsemalleen kiinteistön osalla olevalle rakennukselle asemakaavamääräysten osittaista muuttamista. Kaavamuutos koskee koko korttelin 101 tonttia 17. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen kolmikerroksisen asuin- ja liikekerrostalon korottaminen kahdella asuinkerroksella. Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo kuuluu Hyvinkään keskustaaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (2013). Hankkeen tavoitteena on luoda kaupunkikuvalisesti laadukas rakennuskokonaisuus, jossa on huomioitu maalaiskunnan virastotalon suojelua koskevat määräykset.

Toimijan tavoitteena on rakentaa senioripainotteisia asuntoja, joiden asukkaille on tarjolla olennaisia palveluja välittömässä läheisyydessä. Uudisrakentamisella on tarkoitus rahottaa 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 on tarkastelujen mukaan järjestettävissä tontilta.

TONTIN 101/17 NYKYTILANNE

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 vaiheittain. Tämä on lisännyt jonkin verran korttelin kaupunkikuvalista epäyhtenäisyyttä. Tontin 101—17 rakennusoikeudesta on käytetty asuinkerrostalorakentamiseen 9 600 k-m² ja liike-, toimisto- ja hotellitoimintaan noin 12 300 k-m², jolloin käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 6 700 k-m².

Korttelissa 101 Hämeenkadun puoleisella sivulla sijaitsee Hyvinkään keskustaaajaman 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 Hyvinkään maalaiskunnan virastotalo, joka on rakennettu 1939. Rakennuksen alkuperäistä 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 eivätkä sisätilat vastaa alkuperäistä. Kuitenkin parhaiten alkuperäinen ilme on säilynyt tärkeimmille kaupunkikuvasuunnille eli Hämeenkadulle ja rata-alueelle. Ahjossa toimivaa hotellia on laajennettu Sillankorvankadun suuntaisesti Ahjonkadulle asti. Kolmikerroksinen laajennusosa tyyllitelee 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 toimi pitkään isona market -myymälänä, viimeisimpänä se oli Euromarket. Se on nyt muutettu pienemmiksi liiketiloiksi, joissa toimii mm. vakuutusyhtiöitä ja pankkeja sekä hyvinvointi- ja terveyspalveluja.

Kassatalo on valmistunut v. 1960. Se on Hämeenkadun puolella kaksikerroksinen ja Kauppalankadun puolella kolmekerroksinen. Kauppalankadun ja Hämeenkadun kulmuksesta Kauppalankadulle päin korttelissa on kevyen liikenteen väylien välissä pienehkö 1-kerroksinen liikerakennus.

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. Osa kunnallisteknisistä johdoista kulkee korttelin 101 läpi, Kauppalankadulta Sillankorvan kadulle ja osa nykyistä Ahjokatua pitkin.

Asemakaava

Korttelissa 101 on voimassa vuonna 2008 vahvistettu asemakaava. Tontin 101-17 käyttötarkoitukseksi on kaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K—9). Tontin pinta-ala on 13 234 m². Rakennusoikeutta tontilla on 28 500 k-m², josta on kuitenkin käytettävä asumiseen vähintään 6 700 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. Täydennyserakentamisen on ulkoarkkitehtuuriltaan sovelluttava suojeltavaan rakennukseen.

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.

Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma (2013)

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

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

ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

Kolmikerroksiseen Hyvinkään maalaiskunnan toimitaloon on suunnitteilla kahden uuden asuinkerroksen toteuttaminen, jolloin rakennuksen kerrosluvuksi muodostuu viisi. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluvuksi on osoitettu kolme. Lisäkerrokset on tarkoitus sisentää nykyisestä julkisivusta reilut kaksi metriä, jolloin uudisosa jää alisteiseksi julkisivuiltaan suojellulle maalaiskunnan toimitalolle. Vanhan ja uuden rakennusosan raja pyritään erottamaan selkeästi niin, että maalaiskunnan talon julkisivujen mittasuhteet eivät muutu.

Asemakaavamuutokseen liittyen on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Suunnitelmassa on käsitelty yleispiirteisesti kaavan laadinnan lähtötietoja, kaavaprosessia ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä.

ASEMAKAAVAN KÄSITTELY JA LASKUTUS

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille kiinteistön omistajan aloitteesta ja palvelee em. kiinteistöosakeyhtiön etua, joten hakijaa laskutetaan asemakaavan muutoksesta teknisen lautakunnan 24.9.2013 / 163 § tekemän päätöksen mukaisilla korvauksilla.

Haettu muutos ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 27 § :n tarkoittama vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, mutta ei myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n tarkoittama vaikutukseltaan merkittävä asemakaavan muutos. Tällöin hakijalta peritään muutoksesta yhteensä 6 000 € sekä lisäksi tarpeelliset kuulutukset a' 400 €. Korvaukset ja kuulutuskustannukset peritään kahdessa erässä siten, että puolet kiinteästä palkkiosta suoritetaan ennen kaavamuutoksen laadinnan käynnistymistä ja loppuosa palkkiosta sekä kuulutuskustannukset muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus ja se on nähtävillä 30 päivää.

Liitteenä: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Eesitys

Kaavoituspäällikkö

Esitetään kaupunginhallitukselle laadittavaksi asemakaavamuutos edellä esitetyin periaattein.

Päätetään periä hakijailta teknisen lautakunnan 24.9.2013 / 163 § mukainen palkkio 6 000 € sekä tarpeelliset kuulutukset 400 € / kuulutus. Korvaukset ja kuulutuskustannukset peritään kahdessa erässä siten, että puolet kiinteästä palkkiosta suoritetaan ennen kaavamuutoksen laadinnan käynnistymistä ja loppuosa palkkiosta sekä kuulutuskustannukset muutoksen tultua lainvoimaiseksi.

Päätös

Täytäntöönpano
Kaupunginhallitukselle

Laskutus: tekninen keskus, Kankurinkatu 4—6, 05800 Hyvinkää / Bra kiinteistöt Oy, Matti Rantalainen, Donnerinkatu 3, 05800 Hyvinkää

Tiedoksi:
Tonttipalvelut
Rakva