

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuuotos kortteli 528

Hyvinkään kaupungin 6. kaupunginosan korttelin 528 tonttia 12 koskeva asemakaavan muutos



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksen laatiminen Hyvinkään kaupungin 6. kaupunginosan kortteliin 528.

1 SUUNNITTELUALUE / SIJAINTI

Kortteli 528 sijaitsee Hyvinkään keskusta-alueella Seitsemänmiehen-, Salon-, Helenen- ja Pappilankadun rajaamalla alueella Viertolan kaupunginosassa (kuva 1).



Kuva 1. Korttelin 528 sijainti

2 TAVOITTEET JA PERUSTEET ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE

As. Oy seittemhovi (tontti 12) ja Hyvinkään seurakunta (tontti 14 ja 15) ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamilleen tonteille. Molemmilla hakijoilla on tavoitteena sijoittaa uusi asuinkerrostalo omistamilleen tonteille (12 ja 14), joilla sijaitsee jo nykyisin kerrostalo.

Tontilla 12 sijaitseva matala myymälä- ja liikerakennus on tarkoitus purkaa tulevan kerrostalon tieltä, jolloin kaavasta poistuu myymälä- ja toimistorakentamisen osuus. Olemassa olevan asuinkerrostalon rakennusalan osalla kerrosluvuksi muodostuu asemakaavan kerrosluvun ajantasaistamisen myötä VII ja nykyisellä myymälä – ja toimistorakentamisen osalla kerrosalaksi muodostuu enintään VI. Paikotus voidaan osoittaa osaksi kahteen kerrokseen paikoituskannelle ja paikoitushalliin maaston luonnollisia korkeuseroja hyödyntäen. Em. paikoitusjärjestelyllä varmistetaan pihan vapaa-alueen riittävyys ja turvalliset kulkuyhteydet leikki- ja oleskelualueille kaikista rakennuksista.

Tontin 14 täydennysrakentamista on suunniteltu vapaana olevalle ja nykyisessä kaavassa yksikerroksille rakennukselle varatulle rakennusalueelle. Rakennuksen koko ja muoto sekä tontin uudet piha-järjestelyt oleskelu- ja pysäköintialueineen tutkitaan kaavoitustyön edetessä.

Tontilla 15 sijaitseva pappilarakennus kuuluu Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan, joka huomioidaan kaavoitustyön yhteydessä mm. tarkistamalla käyttötarkoituser-

kintää ja lisäämällä rakennuksen historiallisten ja arkkitehtonisten arvojen säilyttämistä koskevia määräyksiä.

Tonteilla 11 ja 13 mahdollisesti päivitetään kaavamerkintöjä ja määräyksiä, mutta näiden tonttien osalta ei ole varsinaisia muutospaineita muuttaa kaavan sisältöä.

Asemakaavamuutoksesta laaditaan maankäytösopimus kaupungin ja tonttien 12, 14 ja 15 maanomistajan välillä.

3 LÄHTÖTIEDOT

Nykytilanne ja alueen lähiympäristö

Tontilla 12 on Seitsemänmiehenkadun ja Salonkadun kulmassa vuonna 1976 valmistunut seitsemänkerroksinen tiiliverhoiltu elementtirakenteinen asuinkerrostalo, jossa on kuusi asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros. Tontin sisäosassa naapuritonttien kulmauksen läheisyydessä on vuotta myöhemmin valmistunut yksikerroksinen puuverhoiltu toimisto- ja liikerakennus (kansikuva).

Isohkolla tontilla 14 on vuonna 1966 valmistunut pitkänomainen lamellikerrostalo. Se on Helenenkadun puolelta kolmikerroksinen ja pihan puolelta nelikerroksinen asuinrakennus. Rakennus sijoittuu lähelle Helenenkatua, jolloin piha-alue on nykyisellään varsin avara ja puutarhamainen Pappilankadun puolella. Tontin takaosassa on kahdeksan auton tallirakennus (kuva 2).



Kuva 2. Tontin 14 lamellikerrostalo Helenenkadun varressa.

Tontilla 15 on 1920-luvulla valmistunut keltaiseksi rapattu entinen kirkkoherranpappila, joka on pääosin yksikerroksinen, lukuun ottamatta rakennuksen keskiosaa, joka on kaksikerroksinen. Rakennus on kerrosalaltaan n. 517 k-m² suuruinen (ks. kohta kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma).

Tontin 12 lounaispuolella olevalla naapuritontilla (11) on vastaavanlainen seitsemänkerroksinen punatiilinen asuinkerrostalo. Tontin luoteispuolella (13), Helenenkadun ja Salonkadun kulmassa, on 1990-luvulla valmistunut ruskean sävyinen viisikerroksinen kerrostalo. Salonkadun toisella puolella olevan korttelin 578 rakennukset ovat 5-7-kerroksisia 1960-luvun alkupuolella rakennettuja asuinker-

rostaloja. Seitsemänmiehenkadun kaakkoispuolella on pienkerros- ja rivitaloalue, joka ei ole kaikilta osin toteutunut, vaan alueella on myös vanhoja omakotitaloja.

Korttelin 528 sisällä maasto laskeutuu Helenenkadun tasolta noin +117 Seitsemänmiehenkadun tasolle noin + 109,5, joten täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon asuintalojen maastoon soveltaminen. Korttelin rakenne on nykyisin suhteellisen väljää, joten tonteilla kasvaa myös runsaasti hyväkuntoista puustoa. Kortteli sijaitsee myös tärkeällä pohjavesialueella.

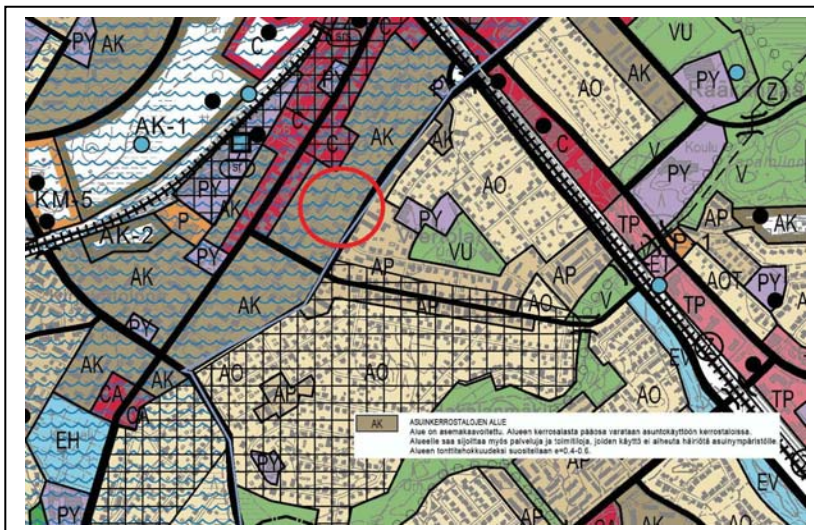
Maanomistus

Kaavan muutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tontin 12 omistaa As Oy Seittenhovi ja tontit 14 ja 15 omistaa Hyvinkään seurakunta. Tontti 11 on puolestaan As Oy Seittenkartanon ja tontti 13 on As Oy Seittenlinnan omistuksessa.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 keskustaajaman osayleiskaavan ja se on saanut lainvoiman 26.11.2014.

Kortteli 528 sijoittuu yleiskaavassa asuinkerrostalojen korttelialueelle. Alueen kerrosalasta pääosa varataan asuntokäyttöön kerrostaloissa. Alueelle saa sijoittaa myös palveluja ja toimitiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asuinympäristölle. Alueen tehokkuudeksi suositellaan $e=0,4 - 0,85$.



Kuva 3. Ote keskustaajaman osayleiskaavasta.

Asemakaava

Korttelialueella on voimassa kolme asemakaavaa, jotka ovat tulleet voimaan vuosina 1964 (tontit 13, 14 ja 15), 1976 (tontti 11) ja 1994 (tontti 12).

Asemakaavoissa korttelin 528 kaikki tontit on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jossa kerros- ja rakennusoikeudet vaihtelevat tontikohtaisesti.

Asemakaava 1964:

Tonteilla 13, 14 ja 15 on asemakaavassa määrätty, että asuinhuoneistojen keskipinta-alaksi tulee olla 50 m² suurempi. Leikkialuetta on oltava 10 m² asuinhuoneistoa kohti. Autopaikkoja tulee olla yksi paikka asuinhuoneistoa kohti. Tästä määrästä voi kuitenkin toteuttaa tontille vain 1/3 osan.

Rakennusoikeuden suhteen tonttien 13, 14 ja 15 tilanne on erilainen. **Tontille 13** (pinta-alaltaan 2 321 m² suuruinen ja kerrosluku on viisi) on asemakaavassa osoitettu 1 200 k-m² rakennusoikeutta ja se on käytetty kokonaan. Tontin tehokkuus on, e=0,52. **Tontin 14** pinta-ala on 4 666 m² ja sen rakennusoikeus on yhteensä 2 350 k-m², josta 200 k-m² on osoitettu yksikerroksisten rakennusten rakennusalalle. Rakennusoikeutta on käyttämättä n. 200 k-m². Tontin kerrosluvut ovat kolme ja yksi ja sen tehokkuus on 0,50. **Tontti 15** on 2 785 m² suuruinen ja sillä on rakennusoikeutta 557 k-m² (e=0,2), josta käyttämättä on n. 40 k-m². Kerrosluku tontilla on yksi.

Asemakaava 1976:

Tontille 11 (pinta-alaltaan 3 529 m²) on osoitettu rakennusoikeutta 1750 k-m², joka on kokonaan käytetty. Tontin kerrosluku on kuusi ja tonttitehokkuus on 0,5. Tontille voi asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä sekä ilman lisävelvoitetta autopaikkojen suhteen rakentaa maanpäälliseen kellarikerrokseen yhteiskäyttöön tarkoitettuja lasten päivähoitoa, kerho- ja askartelutiloja yms, kuitenkin enintään viisi prosenttia asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta. Leikki- ja oleskelualueita on oltava 10 m² asuinhuoneistoa kohti. Porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys leikki- ja oleskelualueelle. Autopaikkoja on varattava yksi asuntoa kohti, kuitenkin vähintään 1 ap/75 k-m².



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Asemakaava 1994:

Tontille 12 on osoitettu rakennusoikeutta 1950 k-m², josta 1750 k-m² on varattu erilliselle rakennusalalle asuintiloiksi ja 200 k-m² erilliselle rakennusalalle myymälä- ja toimistotiloiksi. Nämä rakennusoikeudet on käytetty kokonaan. Tontin rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Tontin pinta-ala on 3 314 m², jolloin tonttitehokkuus on 0,62. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa 90 k-m² lasten päivähoitotilaa, kerhohuoneistoa tai asukkaiden yhteiseen käyttöön varattua kerrosalaa. Tämä osuus rakennusoikeudesta on käyttämättä. Tontille saa varata oman ammatin harjoittamiseen

tarkoitettua ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työ-, toimisto- ja palvelutilaa enintään 10 % rakennetusta kerrosalasta. Kerrosluku on Seittemänmiehenkadun varrella ½ VI, jota ei ole osoitettu pakollisena. Tontin sisäosassa myymälä- ja toimistorakentamisen osalla kerrosluku on I.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / asunto ja 1 ap / 50 m² myymälä- tai toimistokerrosalaa.

Tontilta on liittymäkielto Seittemänmiehenkadulle ja liittymärajoitus Salonkadulle.

Maantasossa sijaitseville asunnoille voidaan rakentaa näkösuojatut yksityispihat. Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Jäteastiat ja tomutuspaikat on ympäröitävä suojaistutuksilla ja – aitauksilla ja ne on sijoitettava erilleen leikki- ja oleskelupaikoista. Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin ja istutuksin. Korttelin olemassa olevaa kasvillisuutta on suojeltava ja säilytettävä. Rakentamatta jätettävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen paikoitukseen, on istutettava.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomioita pohjavesien suojeluun.

Hyvinkään keskustaaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma

Hyvinkään seurakunta rakennutti kirkkoherranpappilan vuonna 1932 rakennusmestari Heikki Siikosen laatiman suunnitelman mukaan. Entinen Nokkalankatu muutettiin samalla Pappilankaduksi. Vaa-leaksi rapatun klassistisen rakennuksen pääjulkisivua hallitsee leveä frontoni, jonka kohdalla on pyl-väiden kannattelema pergola. Hyvinkään seurakunta rakensi 1966 viereiselle tontille työntekijöilleen lamellikerrostalon, jonka suunnitteli niin ikään Heikki Siikonen. Kolmikerroksisen rakennuksen julkisivut ovat mineriittiä, rappausta ja uritettua betonia.

Kohteen valintaperusteena on, että Pappila liittyy kiinteästi Hyvinkään seurakunnalliseen historiaan. Se edustaa 20-luvun klassismia ja sillä on tärkeä merkitys kaupunkikuvassa. Rakennuksen hoitoehdotuksena on, että pappilarakennus tulee säilyttää ja sitä tulee ylläpitää siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo turvataan.



Kuva 5. Entinen kirkkoherranpappila kuvattuna Pappilankadulta.

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 uuden rakentamisen sopeutumiseen ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen. Vaikutusten arvioinnilla tarkennetaan myös alueen suunnittelun tavoitteita. Korttelin 528 tontin 12 täydennysrakentamisessa pyritään noudattamaan hahmoltaan ja yleisilmeeltään ympäröiville korttelialueille rakentunutta kerrostaloympäristöä. Tontin 14 täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon mm. entinen kirkkoherranpappila. Täydennysrakentamisen alueet sijoittuvat tontinosaan, joihin on nykyisessä kaavassa osoitettu yksikerroksista rakentamista. Asuinrakentamisen lisääminen esitetyllä tavalla parantaa Hyvinkään keskustan vetovoimaa erityisesti asuinalueena.

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), tonttipalvelut, rakennusvalvonta, Hyvinkään Vesi
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Caruna Oy ja TeliaSonera sekä Hyvinkään Lämpövoima Oy

6 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireilletulo

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen tammikuussa 2015. Asemakaavamuutoksen 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.

Luonnosvaihe (kevät – kesä 2015)

Asemakaavamuutoksen luonnos valmisteluaineistoinen laitetaan nähtäville 30 päivän ajaksi Teknisen keskuksen kaavoitusyksikön ilmoitustaululle (Suutarinkatu 2, 2. krs.) sekä kaupungin verkkosivuille. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan nimetyille osallisille ja yhteistyötahoille joko kirjallisella 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 (syksy 2015)

Suunnitelma muokataan asemakaavan muutosehdotukseksi, jonka kaupunginhallitus asettaa teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (Tekninen kes-

kus/kaavoitusyksikkö). Tässä vaiheessa nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa ja kaavaehdotuksesta saa tarvittaessa jättää kirjallisen muistutuksen kuulutuksessa esitetyllä tavalla.

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

Asemakaavan muutosehdotus hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Hyväksymisestä ilmoitetaan niille, jotka ovat sitä nähtävilläoloaikana kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymispäätöksestä voi edelleen valittaa 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 ARVIOINTISUUNNITELMASTA

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 nähtävillä mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

VALMISTELIJA

Asemakaavasuunnittelija Jari Mettälä

Yhteystiedot:

p. 040 155 4221

email: jari.mettala@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 17. marraskuuta 2014