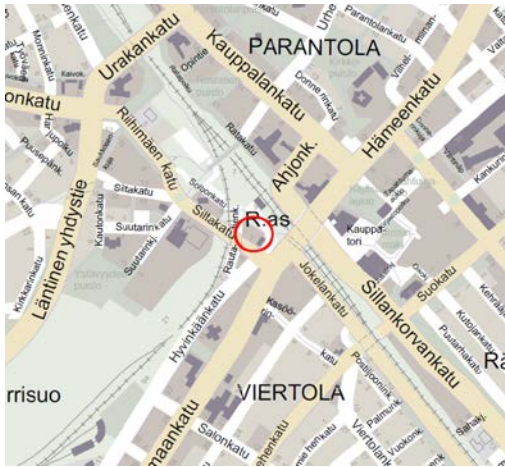


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Musiikkiopiston kortteli



Hyvinkään kaupungin 06. kaupunginosan korttelin 520 tonttia 3 koskeva asemakaavan muutos

KORTTELIN 520 TONTTIA 3 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos 06:105

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	4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia	4
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Hyvinkään rautatieasemien valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö	7
3.1.4 Korttelin 520 ja sen lähiympäristön kaavoitukseen liittyvää historiaa	8
3.1.5 Tekninen huolto ja liikenne	8
3.1.6 Maanomistus	9
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava	9
3.2.3 Keskustaajaman osayleiskaava 2030	10
3.2.4 Asemakaava	11
3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	12
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	12
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	13
4.3.1 Osalliset	13
4.3.2 Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	13
4.3.3 Luonnosvaihe (touko-kesäkuu 2015)	13
4.3.4 Ehdotusvaihe (loppuvuosi 2015-2016)	14
4.3.5 Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo	14
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	14
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus	15
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	17
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	19
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
-	19
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1 KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1 Mitoitus	19
5.1.2 Palvelut	19
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3 ALUEVARAUKSET	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	19
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3 Muut vaikutukset	20
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	20
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	22

5.7 NIMISTÖ.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 00. PÄIVÄNÄ TOUKOKUUTA 2015 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kaavan nimi:	Musiikkiopiston kortteli Korttelin 520 tonttia 3 koskeva asemakaavan muutos, kaava nro 06:105
Kaava-alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee Hyvinkään 06. kaupunginosan korttelin 520 tonttia 3 sekä siihen liitettävää katualuetta.
Kaavan laatija:	Kaavoituspäällikkö Anne Jarva Suunnitteluharjoittelija Linnea Löytönen Kaavasuunnittelija Lauri Kopposela
Yhteystiedot:	Hyvinkään kaupunki Tekniikka ja ympäristö/Kaavoitus PL 21 05801 Hyvinkää
Vireilletulopvm.:	29.1.2014
Asemakaavaluonnokset nähtävillä:	18.5.-17.6.2015
Asemakaavaehdotus nähtävillä:	0.0.-0.0.0000
Hyväksymispvm:	__._.200_

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Musiikkiopiston kortteli (520) sijaitsee Hyvinkään keskustassa lähellä rautatieasemaa, osoitteessa Hyvinkääncatu 1. Korttelin pinta-ala on n. 0,33 ha.



Kuva 1. Kaava-alue on osoitettu punaisella ympyrällä. Se sijoittuu Siltakadun, Hyvinkäänkadun, Rautatiekadun ja Asemapuiston rajaamalle alueelle.

XXXXXX

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Musiikkiopiston rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vaaliminen sekä täydennysrakentamisen sovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

1.4 KUVAT JA LIITTEET

Kuvat:

1. Kaava-alueen sijainti
2. Viistoilmakuva Hyvinkään keskusaukiosta ja Rautatieaseman seudusta
3. Musiikkiopiston rakennus Hyvinkäänkadulta katsottuna
4. Asemapiirros vuodelta 1978
5. Musiikkiopiston rakennus pihan puolelta
6. Suunnittelualueen vesijohto- ja viemäriverkko
7. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Hyvinkäällä
8. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta
9. Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta.
10. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta
11. Suunnittelualue ja voimassa olevat asemakaavat
12. Vaihtoehdon 1 kaupunkikuvallinen havainnollistus
13. Vaihtoehdon 2 kaupunkikuvallinen havainnollistus
14. Vaihtoehdon 3 kaupunkikuvallinen havainnollistus
15. Vaihtoehdon 4 kaupunkikuvallinen havainnollistus
16. Hyvinkään keskustakehäsuunnitelma
17. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu (Hyvinkään meluselvitys)
18. Pääradan raideliikenteestä aiheutuva melu, päivämelutaso 7-22
19. Pääradan raideliikenteestä aiheutuva melu, yömelutaso 22-7
20. Hangonradan raideliikenteestä aiheutuva melu

Taulukot:

1. Korttelin 590 tontin 3 pysäköintilaitoksen paikkojen käyttö.

Liitteet: **lisätään luonnosvaiheen jälkeen**

1. Musiikkiopiston tontin puusto, kartoitus 30.11.2009
2. Valtuustoaloite sekä kuntalaisaloitteet musiikkiopiston tontin kaavan muuttamiseksi, KV 21.6.2010
3. Tilastolomake
4. Asemakaavaluonnos, havainnekuva ja leikkaus/julkisivukuva

1.5 MUUT KAAVAN LAADINTAAN LIITTYVÄT AINEISTOT

1. Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 17.6.2013, Lauri Putkonen ja Hyvinkään kaupunki (kohde 5)
2. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY: www.rky.fi > Hyvinkää > Hyvinkään rautatieasemat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.1.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 29.1.2014 – 28.2.2014.

Kaavaluonnos kaupunkikuvallisine vaihtoehtoineen on nähtävillä 18.5.2015 – 17.6.2015. Siitä pyydetään Uudenmaan maakuntamuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen, VR-yhtymän, Liikenneviraston, Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistyksen ja Hyvinkää-seuran lausunnot.

2.2 ASEMAKAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on nykyisin musiikkiopistona toimivan, entisen pankkirakennuksen suojelu ja tontille sijoittuvan uudisrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan ja erityisesti Hyvinkään rautatieasemien valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Valmisteluvaiheessa tutkitaan neljää vaihtoehtoa, joissa uudisrakennusoikeus sijoitetaan tontille eri tavoin. Entinen pankkirakennus säilyy kaikissa vaihtoehtoisissa ennallaan. Alustava asemakaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatavan palautteen perusteella yhden tai useamman vaihtoehdon pohjalta. Lopullinen asemakaavaehdotus laaditaan yhteistyössä uudisrakennushankkeen toteuttajan kanssa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Hyvinkään kaupunki selvittää asemakaavamuutoksen laadinnan aikana mahdollisuuksia Musiikkiopiston tontin ja rakennuksen myymiseen. Tarkoituksena on, että kiinteistöstä järjestetään tontinluovutuskilpailu sen jälkeen, kun kaupunkikuvalliset peruslähtökohdat ja tontille sijoitettava rakennusoikeus on selvitetty asemakaavamuutoksen valmistelun aikana. Tavoitteena on laatia lopullinen asemakaavaehdotus yhteistyössä tulevan kiinteistönomistajan kanssa.

Tontin ympäristön rakennuskanta ja kunnallistekniikka on valmis, jolloin kaavan toteuttaminen on mahdollista kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja historia

Musiikkiopiston talo (Hyvinkääkatu 1) on olennainen osa Keskusaukiota, jonka muita arvokkaita kohteita ovat entinen Hyvinkään Säästöpankin liiketalo (Uudenmaankatu 1) sekä Hyvinkääkadun huoltoasema (Hyvinkääkatu 3). Rakennukset edustavat 1930-luvun funktionalismia ja ne on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio (huoltoasema mahdollisesti Raoul Hollmström). Rakennukset

syntyivät osana 1930-luvulla alkanutta Hyvinkään keskustan uudisrakentamista, jolloin vanha rakennuskanta sai väistyä uuden "funkkis"-keskustan tieltä.



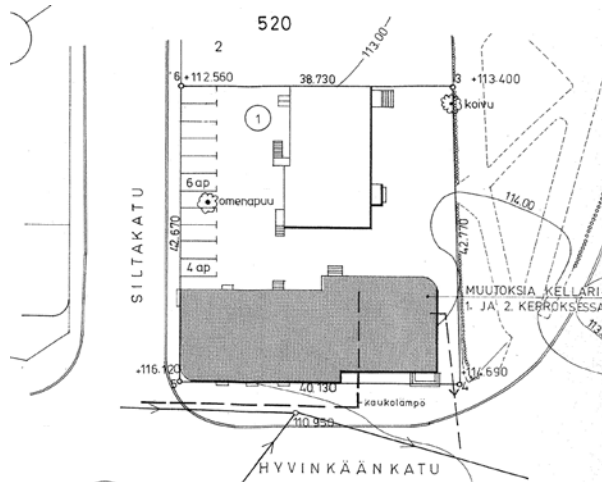
Kuva 2. Viistoilmakuva Hyvinkään keskusaukiosta ja Rautatieaseman seudusta



Kuva 3. Musiikkiopiston rakennus Hyvinkäänkadulta vahan Postitalon suunnasta (idästä) nähtynä (kuva: Lauri Putkonen)

Kansallisosakepankki rakennutti nykyisin musiikkiopistona toimivan rakennuksen toimitalokseen vuonna 1936. Kaksikerroksisen tasakattoisen rakennuksen Siltakadun puoleinen kulma on pyöristetty. Alakerran näyteikkunoita on uusittu.

Tontilla on aiemmin sijainnut puinen hotellirakennus, joka rakennettiin alun perin yksikerroksiseksi vuonna 1875 ja korotettiin toisella kerroksella muutamaa vuotta myöhemmin. Talon eteläinen pääty purettiin vuonna 1936 pankkirakennuksen tieltä ja jäljelle jäänyt osa rakennuksesta vuonna 1980 Musiikkiopiston pysäköintitarpeen sanelemana.



Kuva 4. Vuoden 1978 rakennuslupakuvien (muutos) asemapiirroksessa näkyy vielä hotellirakennuksen pääty.

Musiikkiopiston talo, entinen Kansallis-Osake-Pankki, kuuluu Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (kv17.6.2013), jonka mukaan rakennusta tulee vaalia siten, että sen arkkitehtuuri ja kulttuurihistoriallinen arvo säilyvät. Kadunkulman oviaukon ja näyteikkunoiden palauttamista on harkittava. Rakennus esitettiin suojeltavaksi myös edellisessä, 26.1.2000 hyväksytyssä kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa.

Musiikkiopiston rakennuksen käytetty kerrosala on noin 1050 k-m² ja kellarissa olevat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat mukaan lukien kokonaiskerrosala on noin 1500 k-m². Rakennus on Hyvinkäänkadun suuntaan osittain kaksikerroksinen ja rautatieaseman sekä pihan suuntaan kolmikerroksinen. Rakennuksen korkeus on 9,5-10 m, korkeimmillaan n. 11 metriä.



Kuva 5. Musiikkiopiston rakennus pihan puolelta (kuva: Linnea Löytönen)

Pysäköintialueen pinta-ala on noin 1 100 m² ja tontilla on tällä hetkellä noin 30 autopaikkaa. Hyvinkäänkatu on tonttiliittymän tasolla +115,1 ja Rautatiekatu tontin kohdalla on noin tasolla 113,1. Asemanpuisto on varsinkin tontin kaakkoispään kohdalla jonkin verran ylempänä, tasoeroa on lähes metri.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontilla on suhteellisen runsas puusto ja ns. jalopuut sijoittuvat pysäköintialueen molemmin puolin. Asemanpuiston puoleisella reunalla on vanhempia jalopuita ja koristepensaita. Siltakadun puoleiset serbiankuuset on istutettu pysäköintialueen rakentamisen yhteydessä 1980-luvun alussa. Tontin Hangonradan puoleisessa päässä on lähes pelkästään koivuja, pihlajia ja vaahteroita, Alueella olevia puita ei vuonna 2008 tehdyn puustokartoituksen sekä alustava kuntoarvion mukaan ole tarpeen erityisesti suojella.

Kaupunginpuutarhuri Terhi Parkkali-Reskolan laatima muistio (30.11.2009)

”Musiikkiopiston tontilla on sekä luonnonpuustoa että istutettuja puita ja pensaita. Luonnonpuustona on iäkkäitä koivuja sekä myös pihlajia, tuomia ja vaahteroita, kaksi jalavaa ja tammi. Luonnonpuuston on syntynyt ennen 1990-luvun lopulla tehtyä siistimistä, jolloin tontin takaosa otettiin säännöllisemmän nurmikon leikkuun piiriin. Istutettuna tontilla kasvaa vanha kanadantuija ja serbiankuusia. Kanadantuija lienee varsin iäkäs ja kuulunee jo musiikkiopistoa edeltäneen ajan istutuksiin. Puu on kuitenkin pahasti harsuuntunut ja kuivumassa. Serbiankuuset, jotka ovat pääasiassa hyväkuntoisia ja muodostavat sillalta katsoen miellyttävää kaupunkikuvaa, on todennäköisesti istutettu vuoden 1980 tienoilla.

Tontin koivuista vain pari on välttävässä kunnossa, muut ovat huonokuntoisia. Koivuissa on kuivalatvaisuutta, joka kielii runkolahosta, runkovaurioita ja onkaloita sekä kääpiä ja sieniä juurenniskassa. Koivuista osa olisi kaadettava välittömästi. Koivujen kunto ei kestä muutoksia juuristoalueella, niiden säästäminen rakennusvaiheessa ei olisi järkevää.

Muu luonnonvarainen puusto on pääasiassa monirunkoista ja osittain kooltaankin pensasmaista. Vaikka puulajistossa on monia jaloja lehtipuita, ovat kaikki syntyneet tuulen tai lintujen kantamista siemenistä, eikä niistä muun puuston puristuksessa ole kehittynyt erityisen kaunismuotoisia puuyksilöitä.

Pensaskasvillisuutena on lumimarjapensaita, marjaomenapensaita ja euroopantuhkapensaita sekä syreenejä. Pensasistutukset on todennäköisesti tehty samaan aikaan serbiankuusten istuttamisen kanssa. Lajisto ei ole erityisen arvokasta. Pensasistutukset ovat kohtuullisessa kunnossa. Rajalla, Asemanpuiston puolella on ruostehappomarjapensaita, jotka ovat arvokkaita ja suojattava tai siirrettävä mahdollisen rakentamisen tieltä.”

Puustokartoitus vuodelta 2008 on liitteenä. Puustokartoituksen tekemisen jälkeen alueen puusto on arvokkaiden yksilöiden osalta säilynyt ennallaan. Luonnosvaiheen ehdotuksiin liittyen pyydetään erikseen lausunto Hyvinkään kaupunginpuutarhurilta.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle, mikä tulee huomioida kaavamääräyksissä.

3.1.3 Hyvinkään rautatieasemien valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Musiikkiopisto liittyy Hyvinkään rautatieasemien valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hyvinkään asemaseudulla on keskeinen asema rautatiehistoriassa aikanaan vilkkaana kolmen radan risteyspaikkana. Risteysasemasta on jäljellä Helsinki-Hämeenlinna –radan asema (Hyvinkään rautatieasema) ja posti (Vanha postitalo) sekä kauempana Hyvinkäänkadun varressa museoksi muutettu Hangon radan asema (Suomen Rautatiemuseo).

Suomen ensimmäisen rautatien, Helsinki-Hämeenlinna –radan Hyvinkään asema on yksi neljästä säilyneestä lääninarkkitehti Edelfeltin suunnittelemaasta asemasta. Asemarakennus valmistui vuonna 1862 ja sitä laajennettiin vuonna 1891 molemmista päistä Bruno Granholmin suunnitelman mukaan. Rakennus on säilyttänyt varsin hyvin 1800-luvun uusrenessanssiasunsa.

Asemarakennuksen vieressä, Musiikkiopistoa vastapäätä Hyvinkäänkadun toisella puolella, on jugendtyylinen postirakennus vuodelta 1907. Postirakennusta on laajennettu 1911 ja 1928. Nykyisin siinä toimii Taito Hyvinkään kutomo ja käsityömyymälä.

Musiikkiopiston tonttiin rajoittuva Asemanpuisto periytyy 1870-luvulta, ja sen merkitystä korostaa rautateiden keskuspuutarhan sijainti aikanaan Hyvinkäällä. Puistossa on vuoden 1918 sodassa kaatuneiden saksalaisten muistomerkki.

3.1.4 Korttelin 520 ja sen lähiympäristön kaavoitukseen liittyvää historiaa

Korttelin 520 asemakaavan lähtökohdat ovat Carolus Lindbergin vuonna 1932 vahvistetussa asemakaavassa. Asemakaava määritteli tontille sallitun rakentamisen määrän sekä kerrosluvun, joka oli IV ja rakennuksen korkeus enintään 15 metriä sekä rakennustavan puusta ja kivistä. Rakennus määrättiin ulotettavaksi tontin laidasta toiseen kadun pituussuunnassa. Näin tontin rakennusoikeus nousi kovinkin korkeaksi. Tavoitteena oli tiivis keskustarakenne. Korttelin alueella sijaitsi tuolloin vuonna 1875 rakennettu Aseman hotelli. (Mm. entinen Säästöpankin talo on rakennettu vuoden 1932 kaavan mukaisesti ja tontti on rakennettu tehokkuudella $e=2,1$.)

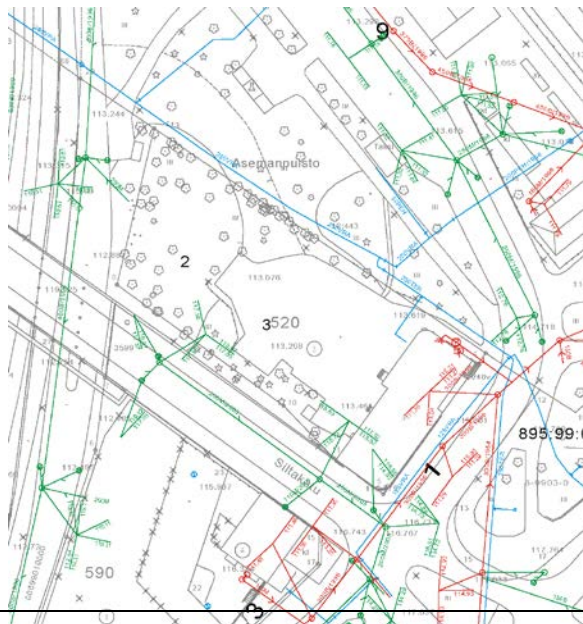
Asemakaavan muuttaminen käynnistettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 9.1.1984 liittyen Hyvinkään Säästöpankin aloitteeseen viereisten korttelien 518 ja 519 asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutoksen tavoitteet määräytyivät silloisen keskustan osayleiskaavan sekä kaupunkisuunnittelutoimikunnan antamien tarkennusten pohjalta. Korttelin 520 rakennusoikeudeksi määriteltiin kaupunkisuunnittelutoimikunnassa 5400 k.m² +/- 10%, lisäksi asemakaavaan oli varattava Siltakadun sillan alittava katuylhteys. Asemakaava vahvistettiin 7.3.1985.

Musiikkiopisto aloitti toimintansa entisessä Kansallis-Osake-Pankin talossa vuonna 1974 ja sai koko talon käyttöönsä 1979 järjestysoikeuden (rakennusvalvonnan) siirryttyä nykyiseen kaupungintaloon. Musiikkiopiston tilakysymyksistä virisi melko pian kuitenkin keskustelu ja erilaisia vaihtoehtoja tutkittiin. Tilakysymystä käsiteltiin kaupunginhallituksessa ja erillisessä kh:n seminaarissa 1980-luvun puolivälistä aina vuoteen 1989. Musiikkiopistoa varten kaavoitettiin päätösten pohjalta Kauppalankadun varteen kortteli 116, joka tätä nykyä on poikkeusluvalla osittain varattu viereisen Urakantalon pysäköintiin. Musiikkiopiston laajentamista korttelissa 520 sekä mahdollisia muita vaihtoehtoja tutkittiin kuitenkin useaan otteeseen. Asian keskeneräisyyden tähden Musiikkiopiston tonttia ei katsottu tarkoituksenmukaiseksi ottaa aseman ympäristön asemakaavaan eikä myöhemmin laadittuun Hyvinkäänkadun alkupään asemakaavaan, joilla mm. Hyvinkäänkadun alkupään rakennukset suojeltiin aseman rakennusten sekä Asemanpuiston lisäksi.

Keväällä 2015 on tutkittu musiikkiopiston sijoittamista tulevan keskuslukion yhteyteen (keskuslukion sijaintiselvitys 27.4.2015, FCG ja Hyvinkään kaupunki). Päätöksiä asiasta tehtäneen vuoden 2015 aikana.

3.1.5 Tekninen huolto ja liikenne

Alueen kunnallistekninen verkosto on kunnossa ja Musiikkiopiston rakennus on kytketty kaukolämpöverkkoon. Vesihuollon osalta kortteli liittyy Asemanpuistossa, tontin rajan tuntumassa kulkevaan vesijohtoon. Myös toinen liittymä on mahdollista järjestää, mikäli kaavamuuos tätä edellyttää. Viemäröinti on mahdollista johtaa Musiikkiopiston alla sijaitsevan pumppaamon kautta.



Kuva 6. Suunnittelualueen vesijohto- ja viemäriverkko. Vesijohtot on merkitty sinisellä, viemäröinti punaisella ja hulevesiviemäröinti vihreällä.

Suunnittelualan ympäristössä on valmis katuverkosto. Tontille ajo tapahtuu tällä hetkellä hetkellä Hyvinkäänkadun puolelta, mutta ajoneuvoliittymä Rautatiekadulle on mahdollista toteuttaa.

Voimassa oleva asemakaava sallii suunnittelualan kulkuyhteyden rakentamisen Siltakadun alitse korttelin 590 pysäköintilaitokseen.

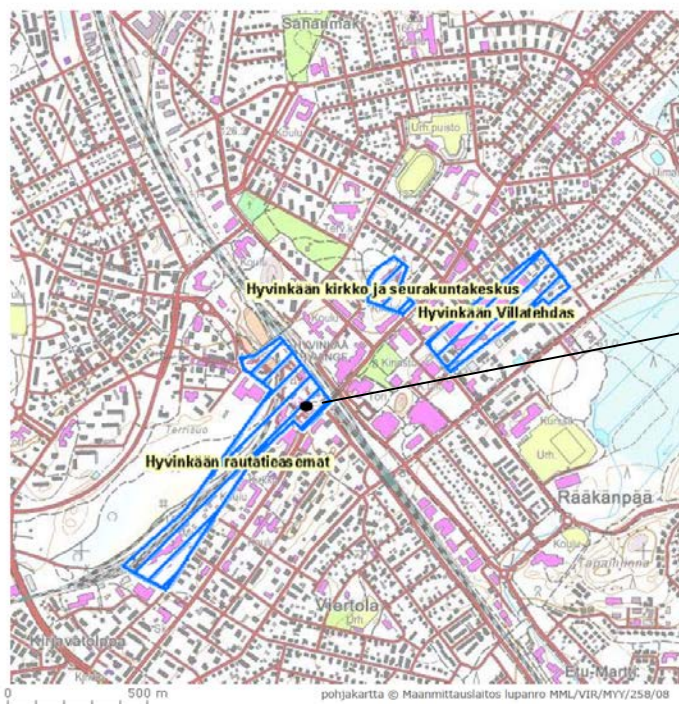
3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on Hyvinkään kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt säilyvät. Musiikkiopiston tontin asemakaavaa muutettaessa on otettava huomioon rakentamisen sopeutuminen Hyvinkään rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (www.rky.fi > Hyvinkää > Hyvinkään rautatieasemat). Kulttuuriympäristön on kuvattu edellä luvussa 3.1. selvitys suunnittelualan oloista.



Musiikkiopiston talo

Kuva 7. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Hyvinkäällä

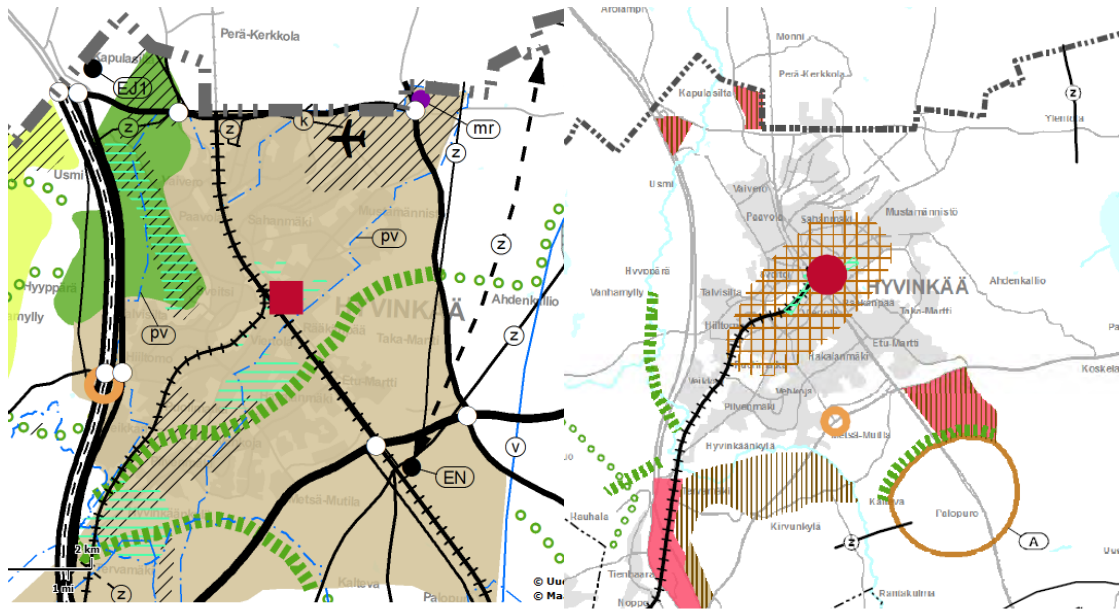
Kunta: Hyvinkää
Nimi: Hyvinkään rautatieasemat
julkaisupäivämäärä 22.12.2009

3.2.2 Maakuntakaava

Musiikkiopiston tontti sijoittuu voimassa olevan maakuntakaavan mukaiselle taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueelle. Se on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta sekä pohjavesialuetta. 30.10.2014 vahvistetussa Uudenmaan 2. vaihemaa- ja kuntakaavassa

Hyvinkään keskusta Musiikkiopiston tontti mukaan lukien on lisäksi osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Luonnoksena 20.2.2015 asti nähtävillä olleessa Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, ks. kuva 12).

Asemakaavan muutos tukee tiivistämistavoitetta ja Musiikkiopiston rakennuksen rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo huomioidaan suojelumerkinnällä.

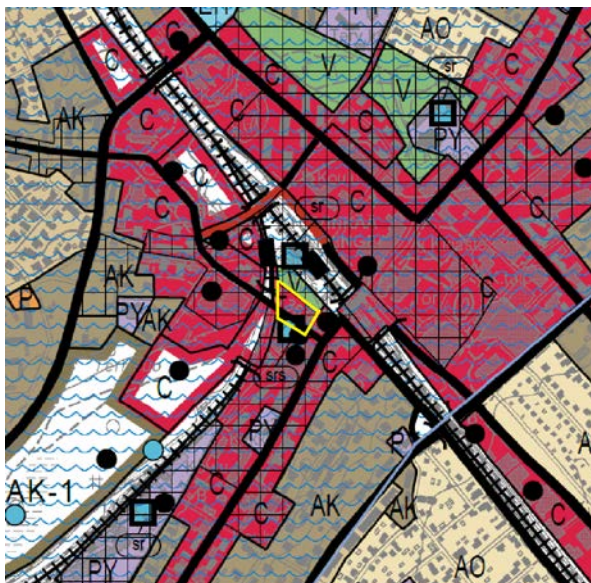


Kuva 8 (vasen). Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta. Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (vihreä vaakaviivitus) ja pohjavesialueella (sinisen pistekatkoviivan rajaamat alueet).

Kuva 9 (oikea). Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualue sijaitsee tiivistettäväksi määrättyllä alueella (ruuturasteri).

3.2.3 Keskustaajaman osayleiskaava 2030

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

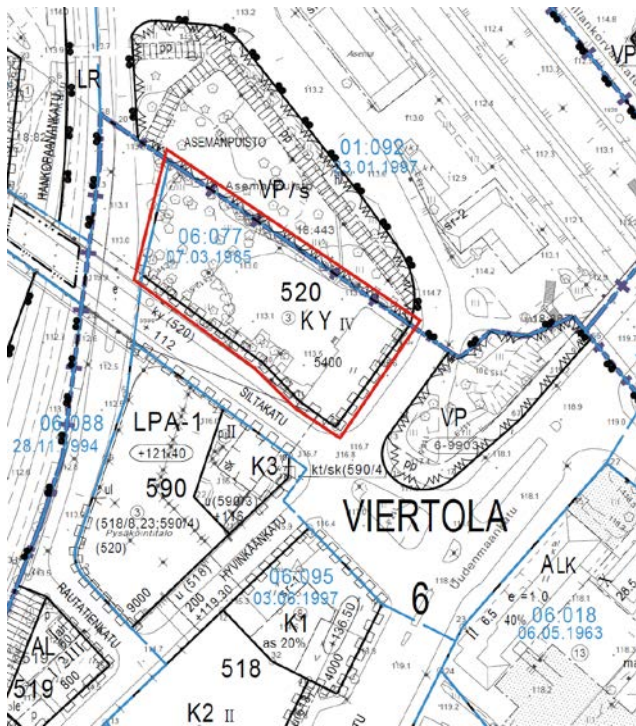


Kuva 10. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty keltaisella. Se sijaitsee keskustatoimintojen alueella (punainen) ja tärkeällä pohjavesialueella (aaltoviiva).

Kortteli 520 sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle. Sitä koskee kaavamerkintä: ”Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue. Arvokas kulttuuriympäristöalue. Alueen arvokkaat piirteet tulee säilyttää asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä.” Alue on lisäksi tärkeää pohjavesialuetta.

Asemakaavan muutos on käyttötarkoitukseltaan keskustaajaman osayleiskaavan mukainen.

3.2.4 Asemakaava



Kuva 11. Suunnittelualue ja voimassa olevat asemakaavat.

Musiikkiopiston tontilla on voimassa 7.3.1985 vahvistettu asemakaava, jonka mukaan tontti kuuluu liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialueeseen KY. Tontin pinta-ala on 3105 m² ja rakennusoikeus on 5400 kerrosneliometriä ja suurin sallittu kerrosluvu 4. Tehokkuudeksi muodostuu $e=1,74$. Asemakaavassa on osoitettu mahdollisuus sijoittaa Siltakadun alle mm. yhteys Sillan toisella puolella olevaan pysäköintilaitokseen. Liikennöinti kortteliin tapahtuu asemakaavan mukaan pääosin Rautatiekadulta.

Muita määräyksiä:

- Korttelialueelle ei saa rakentaa 200 k-m² suurempia elintarvikemyymälöitä
- Korttelin autopaikkoja saa sijoittaa kortteliin 590 eli Siltakadun toisella puolella olevaan pysäköintilaitokseen (1 ap/50 m² liikekerrosalaa, 1 ap/70 m² toimistokerrosalaa sekä 1 ap/100 m² yleisiin tarkoituksiin varattua kerrosalaa).
- Korttelialueelle saa rakentaa tonttikohtaisesti enintään kaksi asuinhuoneistoa kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten

Rautatieaseman alueella on voimassa 23.1.1997 vahvistettu ”Aseman ympäristön alueen” asemakaava. Asemakaavassa Asemanpuisto on suojeltu merkinnällä VP/s eli ”Puistoalue, jota tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen alkuperäinen luonne säilyy. Rakennuslain 135 §:n 1 mom nojalla määrätään, että alueella sijaitsevia muistomerkkejä ja puurivejä ei saa muuttaa siten, että puiston rakennustaiteellinen ja kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Alueella olevia puita tulee säilyttää ja

suojella ja tarvittaessa uusia kokonaisuuteen soveltuvilla istutuksilla.” Asemanpuiston lisäksi asemarakennus, Vanha posti, maakellari sekä entinen asemapäällikön konttori on merkitty suojeltaviksi.

Valtuustoaloite sekä kuntalaisaloitteet Musiikkiopiston tontin kaavan muuttamiseksi

Musiikkiopiston tontin asemakaavan muuttamisesta ja tontin rakentamisesta on jätetty vuonna 2009 valtuustoaloite ja kolme kuntalaisaloitetta. Aloitteiden johdosta on annettu selvitys kaupunginvaltuustolle 21.6.2010 / 50 §. Selvityksessä todetaan yhteenvetona, että korttelin 520 asemakaavaa tulee muuttaa seuraavin reunaehdoin:

- Rakennusoikeus tulee laskea nykyisestä 5400 k-m²:stä noin 3500 k-m²:een, mistä olevan rakennuksen osuus on 1050-1550 k-m². Lopullinen rakennusoikeus täsmentyy asemakaavan muutosprosessin kestäessä.
- Musiikkiopiston sijoittumisen periaatteet tulee olla ratkaistuna ennen asemakaavan laatimista.
- Korttelin käyttötarkoitusta tulee täsmentää. Käyttötarkoitukseksi soveltuvat parhaiten toimitilavaltaiset tai yksityiset palvelut, joissa autopaikkatarve ei ole kovin suuri, mutta jotka ovat omiaan elävöittämään aseman ympäristöä. Myymälä- tai esim. kahvilatilaa sallittaisiin korostamaan Hyvinkääkadun puoleista julkisivua, kuitenkin niin, ettei siitä aiheutuisi autopaikkatarpeen kasvamista.
- Lisärakentamista koskevissa kaavamääräyksissä tulee huomioida nykyisen Musiikkiopiston rakennuksen arkkitehtuuri ja kaupunkikivalliset mittasuhteet. Musiikkiopiston rakennus suojellaan kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman tavoitteiden mukaisesti.
- Alueen pysäköintipaikkojen sijoittamista korttelin 590 pysäköintilaitokseen tulee tarkastella edelleenkin mahdollisuutena.

Edellä mainitut tavoitteet ovat asemakaavamuutoksen lähtökohtana kuitenkin siten, että Musiikkiopiston sijoittuminen kortteliin 520 tai muualle selvitetään kaavamuutoksen laadinnan aikana. Rakennusoikeuden ja uudisrakennuksen kerrosluvun suhteen tutkitaan erilaisia vaihtoehtoja. Kaavaan sisällytetään tarpeelliset suojelumääräykset.

3.2.5 Muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Musiikkiopiston rakennus kuuluu kaupunginvaltuuston 17.6.2013 hyväksymään Hyvinkään keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan (kohde 5). Kohteen tiedot ja hoitoehdotus on kuvattu edellä kohdassa 3.1., selvitys suunnittelualueen oloista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutos on tarpeen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan musiikkiopiston (entisen pankkirakennuksen) säilyttämiseksi ja uudisrakentamisen ohjaamiseksi valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön soveltuvalla tavalla. Asemakaavan muutos on käyttötarkoitukseltaan keskustaajaman osayleiskaavan mukainen ja tukee keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman tavoitteita.

Asemakaavan muutos on lisäksi tarpeen kiinteistön arvon määrittämiseksi kiinteistökauppaa varten. Nykyinen asemakaava ei takaa arvokkaan rakennuksen säilyttämistä eikä ohjaa uudisrakentamista arvokkaan ympäristön edellyttämällä tavalla.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 20.1.2014 § 15. Lisäksi asiaa koskee valtuustoaloitteen ja kuntalaisaloitteiden johdosta kaupunginvaltuustolle annettu selvitys KV

21.6.2010 § 50. Asemakaavan muuttaminen on lisäksi osa keskustaajaman kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman toteuttamista.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Kaava-alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja -haltijat (mm. Hyvinkään musiikkiopisto, HOK-Elanto, VR-Yhtymä, Liikennevirasto)
- Kaava-alueen ja lähiympäristön asukkaat, muut mahdolliset alueen sekä lähiympäristön käyttäjät
- Hyvinkää-seura
- Hyvinkään ympäristönsuojeluyhdistys
- Kaupungin toimialat:
 - tekniikka ja ympäristö: kunnallistekniikka (kadunsuunnittelu, liikennesuunnittelu, puistoyksikkö), kaupunkimittaus, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelu
 - keskushallinto: konserni- ja tukipalvelut
 - sivistystoimi: Hyvinkään kaupunginmuseo
- Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- VR-yhtymä
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Verkonrakentajat:
 - Caruna Oy (ent. Fortum Sähkösiirto Oy), TeliaSonera Oyj, Elisa Oyj, Hyvinkään lämpövoima

4.3.2 Vireilletulo sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 29.1.2014 yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa yleisesti kuulutuksella Aamupostissa 29.1.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 29.1.-28.2.2014 ja siihen on voinut tutustua kaavoitusyksikössä sekä kaupungin www-sivuilla. Lähialueen osallisille ja muille nimetyille osallisille on tiedotettu kirjeellä sekä kaupungin yhteistyötahoille ja verkonrakentajille sähköpostitse.

4.3.3 Luonnosvaihe (touko-kesäkuu 2015)

Asemakaavasta laaditaan neljä luonnosta, jotka laitetaan valmisteluaineistoinen nähtäville 30 päivän ajaksi Teknisen keskuksen kaavoitusyksikön ilmoitustaululle (Suutarinkatu 2, 2. krs.) sekä kaupungin verkkosivuille. Luonnosvaiheen kuulemisesta tiedotetaan nimetyille osallisille ja yhteistyötahoille joko kirjeellä tai sähköpostin välityksellä sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Lisäksi luonnosvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa ja kaupungin www-sivuilla. Suojelumääräyksistä neuvotellaan museoviranomaisten kanssa.

Tässä vaiheessa osalliset voivat antaa kaavaluonnosvaihtoehtoja koskevia mielipiteitä kirjallisesti tai suullisesti ilmoituksessa mainittuna ajankohtana. Mielipiteet tutkitaan kaavoitusyksikössä ja huomioidaan tavoitteiden puitteissa mahdollisuuksien mukaan. Mielipiteitä käsitellään tarvittaessa kaavakäsittelyn yhteydessä teknisessä lautakunnassa sekä kaupunginhallituksessa.

4.3.4 Ehdotusvaihe (loppuvuosi 2015-2016)

Luonnoksista saadun palautteen pohjalta laaditaan alustava kaavaehdotus tontinluovutuskilpailun perustaksi. Tontinluovutuskilpailun jälkeen alustavaa kaavaehdotusta muokataan yhdessä kilpailun voittajan kanssa. Kaupunginhallitus asettaa lopullisen ehdotuksen teknisen lautakunnan käsittelyn jälkeen virallisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi (Tekninen keskus/kaavoitusyksikkö) ja pyytää tarvittavat lausunnot. Tässä vaiheessa nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella Aamupostissa ja kaavaehdotuksesta saa tarvittaessa jättää kirjallisen muistutuksen kuulutuksessa esitetyllä tavalla.

Nähtävillä olon jälkeen mahdolliset muistutukset ja lausunnot 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.

4.3.5 Kaavan hyväksyminen ja voimaantulo

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

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

Kaavoituksen kotisivuilta (www.hyvinkaa.fi/vireilla-olevat-asemakaavat) löytyy tietoja kaavasta ja sen etenemisestä koko kaavaprosessin ajan.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Musiikkiopiston rakennuksen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vaaliminen. Samalla arvioidaan uudelleen korttelin täydennysrakentamismahdollisuudet. Asemakaavamuutosta laadittaessa otetaan huomioon asiaa koskevaan valtuustoaloitteeseen (KV 21.6.2010/50§) annettu selvitys (ks. tarkemmin s. 13).

Käsitys tontin rakentamisen tavasta on vaihdellut eri aikoina. Tontin rakentamisen verrattain suuri tehokkuus pohjautuu alun perin jo Carolus Lindbergin asemakaavaan, jossa esitettiin nelikerroksisen rakennusmuurin rakentamista Siltakadun, Hyvinkäänkadun ja Asemanpuiston suuntaan. Varsinaista rakennusoikeutta Lindbergin kaavassa ei annettu, vaan rakentamisen määrä riippui kerroskorkeudesta ja rakennusalojen käytöstä. Rakennusoikeus määriteltiin ensimmäisen kerran numeroina vuoden 1984 asemakaavassa. Tällöinkin voitiin päätyä melko tehokkaaseen ratkaisuun, koska autopaikat sijoitettiin Siltakadun toiselle puolelle pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen tilanne on muuttunut siten, että pysäköintilaitos on kokonaan HOK-Elannon omistuksessa. Laitos palvelee S-marketin kiinteistöä (KOY Teho), entisessä huoltamorakennuksessa toimivaa McDonald's ravintolaa ja Kiinteistö Oy Uudenmaankatu 1:tä. Laitos on tällä hetkellä vajaakäytössä ja sinne voisi siten olla mahdollista osoittaa pysäköintipaikkoja kaavamuutosalueen tarpeisiin. Pysäköintipaikkojen lopullinen sijoittaminen ja kaava-alueen rakentamisen tehokkuus riippuvat valitusta kaavoitusratkaisusta ja ne päätetään kaavoitusprosessin aikana.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaava voidaan ratkaista usealla kaupunkikuvallisesti ja pysäköintiratkaisun kannalta erilaisella tavalla. Luonnosvaiheessa on tästä syystä päätetty tutkia neljää erilaista ratkaisua, joista yhtä tai useampaa voidaan käyttää ehdotusvaiheen pohjana. Vaihtoehtojen toteuttamiskelpoisuus riippuu

mahdollisuudesta sijoittaa autopaikkoja tontin ulkopuolelle, esim. korttelin 590 tontin 3 pysäköintilaitokseen. Jokainen vaihtoehdoista on toteutettavissa myös muodossa, jossa tontille ei varata lainkaan tai varataan vain vähän autopaikkoja. Musiikkiopiston kerrosalaksi on kaikissa vaihtoehdoissa osoitettu 1 500 ke-m², mikä mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksia nykyisen rakennusmassan sisällä.

4.5.1 Vaihtoehtojen kuvaus

Luonnosvaiheen neljä vaihtoehtoa eroavat toisistaan tehokkuudeltaan, pysäköintiratkaisultaan ja kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan. Myös rakennukseen sijoitettavat toiminnot ja niiden suhde riippuvat toteuttamistavasta – esim. vaihtoehtoihin 2, 3 ja 4 voitaisiin sijoittaa enemmän asumista kuin vaihtoehtoon 1.



Kuva 12. Vaihtoehdon 1 kaupunkikuvallinen havainnollistus. Rakennuksen julkisivut ovat suuntaantavia.

Vaihtoehdossa 1, "Puikko", tontille rakennetaan pitkä, 2 000 ke-m² suuruinen ja Siltakadun suuntainen rakennusmassa. Kerrosluvu on III ja uudisrakennus näyttäytyy katukuvassa hieman Musiikkiopistoa matalampana. Rakennuksen runkosyvyys on havainnekuvasa 19,5 m. Pysäköinti sijoitetaan kokonaisuudessaan tontille. Kun Musiikkiopiston rakennus (kerrosala enintään 1 500 ke-m²) huomioidaan, kaava-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 3 500 ke-m² ja tontitehokkuus $e=1.06$. Tämä vastaa valtuustoaloitteessa suositeltua määrää.



Kuva 13. Vaihtoehdon 2 kaupunkikuvallinen havainnollistus. Rakennuksen julkisivut ovat suuntaantavia.

Vaihtoehdossa 2, "Torni", Musiikkiopiston tontti halkaistaan ja Hangonradan puoleisen tontin nurkkaan rakennetaan tornimainen, kerrosalaltaan 3 800 ke-m² kokoinen, VIII-kerroksinen uudisrakennus. Rakennuksen kolme ylintä kerrosta näkyvät Musiikkiopiston rakennuksen yli. Uudisrakennuksen pysäköintipaikoista n. 28 sijoitetaan naapurikorttelissa 590 sijaitsevaan, HOK-Elannon omistamaan pysäköintilaitokseen. Tonttitehokkuus on Musiikkiopiston tontilla $e=0.87$ ja uudisrakennuksen tontilla $e=2.41$. Kaava-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 300 ke-m² ja tehokkuus $e=1.61$. Tehokkuus on lähes yhtä suuri kuin voimassaolevassa asemakaavassa, jossa rakennusoikeutta Musiikkiopiston tontille on osoitettu 5 400 ke-m². Pysäköintiratkaisusta riippuen uudisrakennus olisi mahdollista toteuttaa luonnoksessa esitettyä tehokkaampanakin.



Kuva 14. Vaihtoehdon 3 kaupunkikuvallinen havainnollistus. Rakennuksen julkisivut ovat suuntaantavia.

Vaihtoehdossa 3, "Raidat", lisärakentaminen toteutetaan kahtena erillisenä IV-kerroksisena rakennuksena. Musiikkiopistoa lähemmän rakennuksen rakennusoikeus on 1 450 ke-m² ja Hangonradan puoleisen rakennuksen rakennusoikeus on 1 700 ke-m². Uudisrakennusten rakennusoikeus on yhteensä 3 150 ke-m² ja kun Musiikkiopiston rakennus (kerrosala enintään 1 500 ke-m²) huomioidaan, kaava-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 4 650 ke-m². Tonttitehokkuus $e=1,41$, mikä on enemmän kuin valtuustoaloitteessa suositeltu määrä, mutta vähemmän kuin vaihtoehdossa 2, "Torni".

Uudisrakennukset eivät Uudenmaankadulta tarkasteltaessa näy Musiikkiopiston rakennuksen yli. Vaihtoehdossa lähes kaikki pysäköinti on sijoitettu korttelin 590 pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja tontille on havainnekuvassa sijoitettu 6 kpl, joten vaihtoehto on tässä muodossaan vahvasti riippuvainen pysäköinnin sijoittamisesta tontin ulkopuolelle – 66 autopaikkaa on varattava muualta. Tämän seurauksena suurin osa tontin rakentamattomasta osasta voidaan istuttaa ja suunnittelualueen yhteyttä Asemanpuistoon vahvistaa puistomaisilla istutuksilla.



Kuva 15. Vaihtoehdon 4 kaupunkikuvallinen havainnollistus. Rakennuksen julkisivut ovat suuntaantavia.

Vaihtoehdossa 4, "Terassi", lisärakentaminen on III-V -kerroksista. Kerrosluku madaltuu portaittain kaakkoon Musiikkiopiston suuntaan. Kerrosluku on määritelty niin että uudisrakennus jää monista kulmista tarkasteltuna Musiikkiopiston rakennuksen, Siltakadun sillan tai Asemanpuiston puiden taakse piiloon. Rakennuksen terrassointi mahdollistaa asuntoihin liittyvien oleskelutilojen rakentamisen katolle.

Pysäköintipaikoista valtaosa, 56 kpl, sijoitetaan naapurikorttelin 590 pysäköintilaitokseen. Tontilla parkkipaikkoja on 20 kpl. Uudisrakennuksen runkosyvyys on havainnekuvassa 12 m. Jos uudisrakennuksen suurinta sallittua runkosyvyyttä kasvatettaisiin, rakennuksen kellarikerrokseen voitaisiin sijoittaa pysäköintiä samaan tapaan kuin vaihtoehdossa 1. Rakennusoikeus olisi tällöin perusteltua määrätä esitettyä suuremmaksi.

Uudisrakennuksen kerrosala on 3 500 ke-m² ja kun Musiikkiopiston rakennus (kerrosala enintään 1 500 ke-m²) huomioidaan, kaava-alueelle osoitettu kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 000 ke-m². Tontitehokkuus on siten $e=1,52$. Tehokkuus on lähes yhtä suuri kuin voimassaolevassa asemakaavassa tai vaihtoehdossa 2.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Luonnosvaiheen neljä vaihtoehtoa ovat tehokkuudeltaan, pysäköintiratkaisultaan ja kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan erilaisia. Lausuntojen ja palautteen keräämisen jälkeen eri vaihtoehtoista kehitetään alustava asemakaavamuutosehdotus tontinluovutuskilpailua varten.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset ja uudisrakennusoikeuden suhde ympäristöön

Siltakadun silta varjostaa uudisrakennuksen kahta alinta kerrosta, mikä tuo haasteita toteutukseen etenkin vaihtoehdossa 1 ja 3. Toisaalta rakennukset jäävät tällöin valtaosin sillan taakse piiloon ja ne ovat siten kaupunkikuvallisesti huomaamattomia. Kaikki vaihtoehdot on sijoitettu siten että uudisrakennus rakennetaan kiinni Siltakadun sillaan ja sillalta voidaan järjestää kulkuyhteys rakennukseen. Ratkaisu luo Siltakadun sillalle aiempaa mielenkiintoisempaa kaupunkiympäristöä.

Suunnittelualue on etenkin Musiikkiopiston päässä korkeusasemaltaan alempana kuin Asemanpuisto. Tontin rakentamattomasta osasta noin puolet on tällä hetkellä pysäköintipaikkoina. Kaikissa vaihtoehdossa valtaosa rakentamisesta sijoittuu joko Siltakadun sillan varjostamalle alueelle tai pysäköintialueelle. Missään vaihtoehtoista uudisrakentamista ei sijoiteta alle 5 m etäisyydelle tontin ja Asemanpuiston rajasta. Lisäksi kerrosluku ei lähellä puistoa ole enempää kuin IV. Tämän korkuinen rakennus jäisi etenkin lämpiminä vuodenaikoina piiloon Asemanpuiston puiden

latvojen taakse. Hangonradan suuntaan pyritään etenkin vaihtoehdossa 4 luomaan nykyistä kaupunkimaisempaa sijoittamalla rakentaminen radan suuntaisesti, kiinni tontin rajaan.

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota Musiikkiopiston kaupunkikuvalliseen asemaan Uudenmaankadulta ja Keskusaukiolta päin tarkasteltaessa ja yhtäkään vaihtoehdoista ei ole sijoitettu alle 17 m etäisyydelle rakennuksesta. Vaihtoehdot 1, 3 ja 4 ovat sijainniltaan ja korkeudeltaan sellaisia että ne eivät Uudenmaankadulta tarkasteltaessa näy Musiikkiopiston rakennuksen yli. Vaihtoehto 2 taas on sijoitettu eri päähän tonttia kuin Musiikkiopiston rakennus. Vaikka korkeampi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa, torni hahmottuu selvästi Musiikkiopistosta erillisenä rakennuksena. Uudisrakennus olisi uusi maamerkki ja rinnastuisi lähistolle, mm. Koritsoonin alueelle suunniteltuun korkeampaan rakentamiseen. Vaihtoehto 1 on tehokkuudeltaan matalin ja Uudenmaankadulta katsottuna melko huomaamaton, mutta mikäli kaikki pysäköinti sijoitetaan tontille, tilaa istutuksille jää hyvin vähän.

Pysäköinti

Uudisrakentaminen edellyttää kaava-alueen käyttöön varattujen pysäköintipaikkojen lisäämistä ja peittää lisäksi olemassa olevia pysäköintipaikkoja. Kuten vaihtoehtoa 1 tutkimalla selviää, pysäköintipaikat olisi mahdollista osoittaa kaava-alueelta, mikäli uudisrakennukselle varattaisiin enintään 2 000 ke-m² rakennusoikeus.

Asemakaavaratkaisusta riippuen osa autopaikoista olisi tarpeen sijoittaa kaava-alueen ulkopuolelle ja luonteva ratkaisu olisi naapurikorttelin 590 tontin 3 pysäköintilaitos, jonka paikkoja laitoksen omistaja olisi mahdollista myydä ulos (ks. taulukko 1). Voimassaoleva asemakaavan puitteissa voidaan lisäksi rakentaa kaava-alueelta kulkuyhteys Siltakadun ali pysäköintilaitokseen.

Paikkoja pysäköintilaitoksessa yht.	235
Nimetyt	
MC Donald´s (pihakannella)	15
KOY Uudenmaankatu 1 (ent. Arsenal)	10
Nimeämättömät käyttöoikeuspaikat	
MC Donald´s	15
KOY Uudenmaankatu 1 (ent. Arsenal)	25
- Käyttöoikeuspaikat ovat käytössä S-marketin aukioloaikojen mukaisesti	
Paikat joihin on lunastusoikeus	
KOY Uudenmaankatu 1 (ent. Arsenal)	10
KOY Teho:n yksiselitteisesti hallitsevat	160

S-Marketin (KOY Teho) pysäköintitarve laskennallisesti kaavan/lupakuvien mukaan)	
tontilla 106-006-518-019 on voimassa kaava 06:095	
Rakennuksen kokonaiskerrosala (liiketilaa)	2268
Autopaikkatarve	
-1 ap/35 m ² liikekerrosalaa	65
-1 ap/70 m² toimistokerrosalaa	0
Rakennuksessa	33
KOY Teho:n parkkitalosta tarvitsemat paikat	32

Taulukko 1. Korttelin 590 tontin 3 pysäköintilaitoksen paikkojen hallinta ja KOY Teho:n pysäköintipaikkatarve.

Kuten oheinen taulukko osoittaa, S-marketin kiinteistön kaavan edellyttämä pysäköintipaikkamäärä on 65 kpl. Kyseisen kiinteistön kellarikerroksessa on tällä hetkellä 33 autopaikkaa, joten S-marketin autopaikkoja on voimassaolevan asemakaavan mukaan tarpeen sijoittaa pysäköintilaitokseen vähintään 32 kpl. Pysäköintilaitoksessa on siten 160-32=128 autopaikkaa, jotka HOK-Elannon olisi mahdollista myydä ulos. Asiasta neuvotellaan luonnosvaiheessa kiinteistönomistajan kanssa.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Täydennetään luonnosvaiheen jälkeen

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

-

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

-

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

-

5.1.1 Mitoitus

-

5.1.2 Palvelut

-

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

-

5.3.2 Muut alueet

-

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Vaikutusten arvioinnilla tarkennetaan myös alueen suunnittelun tavoitteita.

Musiikkiopiston tontin kaavaa laadittaessa erityistä huomiota kiinnitetään kaupunkikuvallisiin kysymyksiin, rakennuksen arkkitehtonisten arvojen säilymiseen sekä uudisrakentamisen

sopeutumiseen valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Tämän takia uudisrakentamisesta laaditaan erilaisia vaihtoehtoja. Asemakaavaehdotukseen tullaan lisäämään rakennuksen ulkoasuun liittyviä määräyksiä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin 520 tontti 3 sijaitsee asemakaavalla suojellun Asemanpuiston vieressä, mutta itse puiston asemakaava säilyy ennallaan. Uudisrakentaminen tulee peittämään tontilla sijaitsevaa puustoa, joka kuitenkin kohdassa 3.1 tarkastellun vuoden 2008 puustoselvityksen perusteella on enimmäkseen pensasmaista eikä sisällä erityisen kaunismuotoisia puuyksilöitä.

Asemakaavaehdotuksen lähtökohdista riippuen kaavamuutoksella on mahdollista lisätä hoidettuja viheralueita Asemanpuiston kylkeen ja siten luoda selkeästi rajattua puistomaista ympäristöä. Erityisesti asemakaavavaihtoehdot, joissa pysäköinnistä valtaosa sijoitetaan korttelin 590 pysäköintilaitokseen tarjoavat mahdollisuuden parantaa sekä rakennetun että puistomaisen ympäristön laatua korvaamalla maantason pysäköintipaikkoja uudisrakentamisella ja istutuksilla.

Asemanpuiston suojelun lisäksi eri vaihtoehtoja tarkasteltaessa tutkitaan mahdollisen uudisrakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Uudisrakentamisen kerros-luku ja sijainti määritellään niin että Musiikkiopiston kaupunkikuvallinen asema ei olennaisesti muutu. Erityisesti näkymiin Hämeensillalta, Uudenmaankadulta ja Rautatieaseman suunnalta kiinnitetään huomiota.

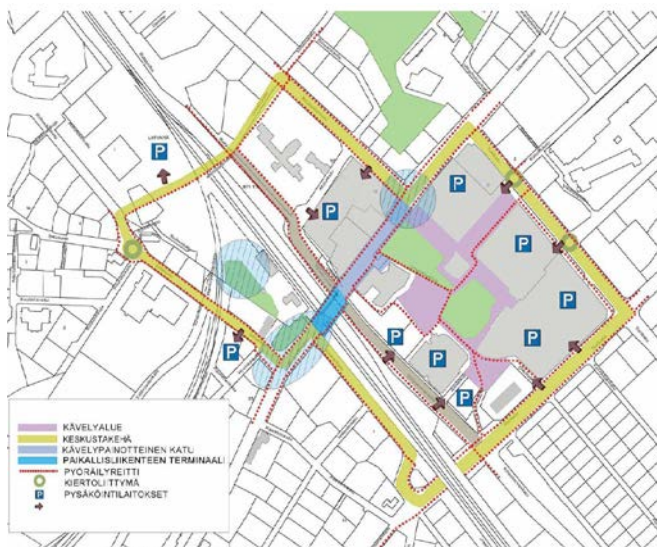
5.4.3 Muut vaikutukset

Liike-, toimisto- tai asuinrakentaminen korttelissa 520 toisi lisää ihmisiä Asemanpuiston ympäristöön ja elävöittäisi aluetta. Asemakaavamuutos mahdollistaa myös Musiikkiopiston laajentamisen tai hotellin rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kortteli 520 sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Keskusaukion, Siltakadun ja Hyvinkäänkadun tuntumassa. Rungas autoliikenne aiheuttaa melu ja päästöhaittoja yms. koko ydinkeskustan alueella. Myös pääradasta ja Hangon radasta aiheutuu meluhaittoja. Uudisrakennuksen suunnittelussa ja musiikkiopistorakennuksen korjaustoimenpiteissä on huomioitava liikenteen aiheuttamat haitat.

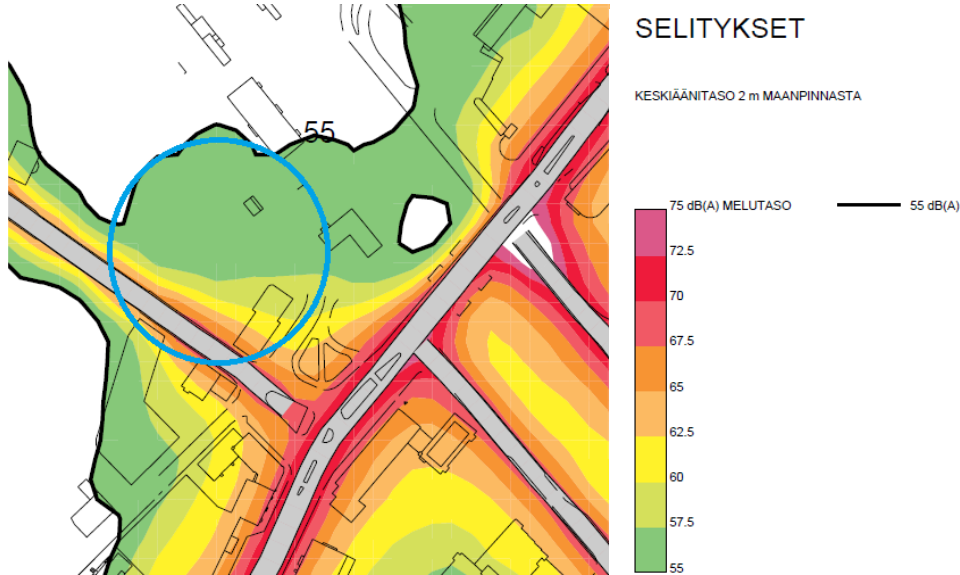
Suunnittelualueen rajaava Siltakatu on runsaasti liikennöity ja liikennemäärä tulee lisääntymään, mikäli suunnitelma ajoneuvoliikenteen keskustakehäksi toteutuu.



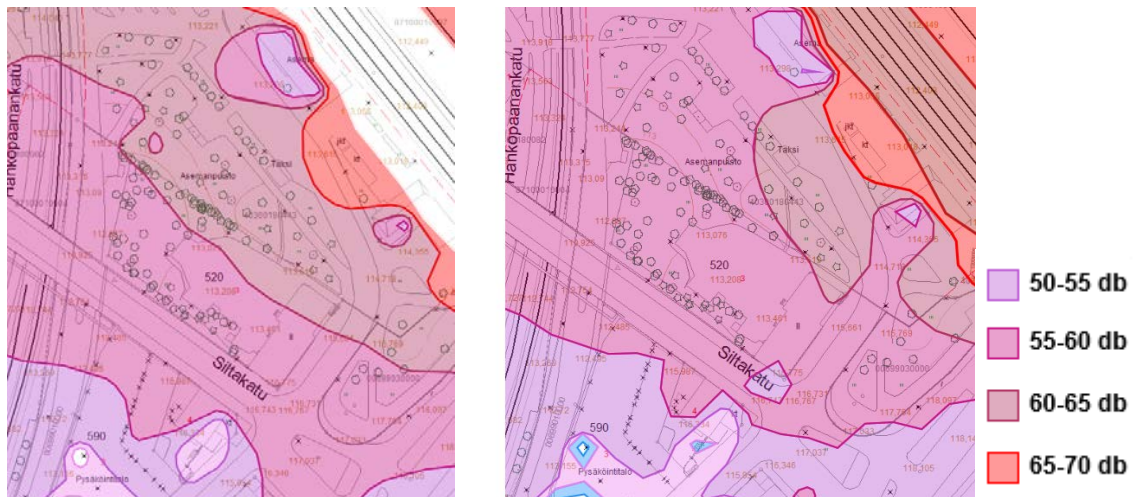
Kuva 16. Hyvinkään keskustakehäsuunnitelma (asetettu nähtäville 16.5.2011)

Ajoneuvoliikenteen melun kohdistuminen rakennusten julkisivuihin on esitetty alla olevassa kuvassa 12 ja raideliikenteestä aiheutuva melu kuvissa 13 ja 14. Hangonradan melua koskien on tilattu

meluselvitys, joka valmistuu toukokuun 2015 aikana. Kortteli 520 sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Keskusaukion, Siltakadun ja Hyvinkäänkadun tuntumassa. Liikenteen melu- ja päästöhaitat ovat vastaavat kuin muillakin keskusta-alueilla ja edellyttävät rakenteisiin liittyviä desibelimääräyksiä etenkin jos alueelle sijoitetaan asumista. Melumääräyksiä tarkennetaan tarvittaessa luonnosvaiheen ja Hangonradan meluselvityksen valmistumisen jälkeen.



Kuva 17. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu. Kortteli 520 on sinisen ympyrän sisällä. Kyseisellä tontilla sijaitsevien rakennusten julkisivuihin tontin osasta riippuen 65-55 dB(A) melutaso. (Lähde: Hyvinkään meluselvitys, LT-konsultit, 2001)



Kuvat 18 ja 19. Helsinki-Hämeenlinna radan aiheuttama melu vaihtelee tontilla välillä 55-65 db. Vasemmalla päivämelutaso (7-22) ja oikealla yömelutaso (22-7).

Kuva 20: Hangonradan meluselvitys (lisätään luonnosvaiheen jälkeen).

Valtioneuvoston päätöksen (993/1992, §3) melutason ohjearvoista mukaan asuin, potilas- ja majoitushuoneiden melutason päiväohjearvo (klo 7-22) on 35 dB ja yöohjearvo (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Oheisen kuva 17:n mukaan ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu edellyttää tyypillistä 25 dbA eristävämpiä julkisivuja etenkin suunnittelualueen Siltakadun puoleisella sivulla, jossa rakennusten julkisivuun kohdistuu enimmillään 67,5 dB(A) melu. Luonnosvaiheen vaihtoehtoissa on otettu huomioon ainoastaan ajoneuvoliikenteestä aiheutuva melu. Raideliikenteen melun aiheuttamat toimenpiteet huomioidaan ehdotusvaiheessa, kun suunnitteluratkaisu tarkentuu ja Hangonradan aiheuttamasta melusta on saatu tarkempia tietoja.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

-

5.7 NIMISTÖ

-

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

-

Hyvinkäällä xx.päivänä toukokuuta 2015
Kaavoituspäällikkö

Anne Jarva