

Muistio**KAIVOKATU 6-8****Asemakaavamuutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus**

15.2.2022 klo 17.31–18.21

Teams-kokous

1. Tilaisuuden avaus

Kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo avasi tilaisuuden klo 17.31. Muistion laatii kaavasuunnittelija Otto Mäkelä. Tilaisuudessa oli paikalla 3–5 osallista.

2. Asemakaavamuutoksen esittely

Jari esitteli Kaivokatu 6–8 kaavamuutoshankkeen (kaavahistoria, kaavoitusprosessi, päätökset, aikataulu, lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaluonnoskartta määräyksineen, havainnekuva, leikkauskuva). Esiteltiin osallisten vaikutusmahdollisuudet hankkeen eri vaiheissa sekä mielipiteiden, muistutusten ja valitusten esittämismahdollisuudet. Keskustelun pohjaksi laadittu esitys on tämän muistion liitteenä.

3. Keskustelu

Kysymys: Millä perusteella L-mallinen rakennus on sijoitettu juuri noin – voisiko rakennuksen toinen osa olla etelärajan sijaan pohjoisrajan läheisyydessä?

Vastaus: Kaupungin sisäisessä suunnittelukokouksessa on pohdittu vaihtoehtoa, jossa rakennuksen toinen osa olisi pohjoisrajan tuntumassa – tällöin rakennus olisi kuitenkin jouduttu sijoittamaan varsin lähelle olemassa olevaa asuinkerrostaloa, mikä olisi rajoittanut merkittävästi nykyisen kerrostalon parveke- ja ikkunanäkymiä.

Kysymys: Ovatko kiinteistöt kaupungin omistuksessa.

Vastaus: Kyllä, omakotitalot ovat yksitellen tarjottu kaupungin ostettavaksi.

Kysymys: Vaikuttaako rakentaminen kaava-alueen etelärajalla olevaan tukimuuriin.

Vastaus: Rakentamisen seurauksena kaava-alueen pihamaa saattaa tulla hieman nykyistä alemmaksi. Asia huomioidaan ja ratkaistaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

Kysymys: Voidaanko kaavassa määrätä esim. punatiilistä julkisivua rakennuksiin – tämä sopisi ympäristöön.

Vastaus: Voidaan pohtia esim. tiiliverhoilun määräämistä, jos mielipiteitä asiasta tulee enemmän.

Kysymys: Voisiko rakennuksia ikään kuin siirtää länнемäs, koska esitetty rakentaminen vaikuttaa kohtalaisen massiiviselta.

Vastaus: Kaavaluonnoksessa on pyritty kompromissiratkaisuun etäisyyksissä Palstakatu 3:ssa olevaan omakotitaloon ja Kaivokadun itäpuolella olevaan asuinkerrostaloon nähden. Näin ollen rakentamista ei käytännössä ole mahdollista siirtää länнемäksi, jotta rakennettava kerrostalo ei tule kohtuuttoman lähelle omakotitaloa ja sen pihaa.

Kommentti: Toivottiin, että jatkossa pohdittaisiin Kaivokadun pysäköinnin rajoittamista, jotta pysäköinti ei merkittävästi lisääntyisi Kaivokadulla.

Vastaus: Hankkeen ei ole tarkoitus lisätä kadunvarsipysäköintiä, vaan tontin pysäköinti järjestetään tontilla kaavamääräysten mukaisesti.

Kommentti: Kaivokadun vanha betoniviemäri on huonossa kunnossa ja ollut usein tukossa.

Vastaus: Riihimäen Vesi on tietoinen, että 50-luvulla rakennetut vesijohdot ja viemärit ovat tulleet käyttöikänsä päähän. Kaivokadun vesihuolto on yksi Riihimäen Veden lähivuosien saneerauskohteista ja tarkoitus olisi tällöin rakentaa kadulle myös hulevesiviemäri. Tarkempaa aikataulua rakentamiselle ei vielä ole.

4. Tilaisuuden päättäminen

Lopuksi muistutettiin, että osallisilla on mahdollisuus jättää asemakaavahankkeesta mielipide luonnoksen nähtävillä olon aikana, viimeistään 15.3.2022.

Tilaisuus päättyi klo 18.21.

Muistion laati Otto Mäkelä 16.2.2022.

Liitteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys

TERVETULOA!

RIIHIMÄKI



KAIVOKATU 6-8, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Esittely- ja keskustelutilaisuus 15.2.2022

RIIHIMÄKI



Tilaisuuden kulku 17.30-18.30

- tilaisuuden avaus
- hankkeen lähtökohdat
- kaavoituksen aikataulu ja osallistuminen
- kaavoitustilanne alueella
- kaavaluonnos, aineiston esittely
- keskustelu
- tilaisuuden päättäminen

KAIVOKATU 6-8, ASEMAKAAVAN MUUTOS
Esittely- ja keskustelutilaisuus 15.2.2022

RIIHIMÄKI

Jari Jokivuo

Kaavoitusarkkitehti

Jari.jokivuo@riihimaki.fi

040 330 4828

Otto Mäkelä

Kaavasuunnittelija

Otto.makela@riihimaki.fi

050 594 4953

Hankkeen lähtökohdat

- Alueen osittain toteutumaton asemakaava on vahvistunut vuonna 1973. liike- ja asuinkerrostalot eivät ole vuosikymmenien aikana toteutuneet asemakaavan mukaisesti.
- Alueen neljä omakotitonttia vanhoine omakotitaloineen ovat tulleet kaupungin omistukseen.
- Kaupungin keskustan elinvoiman parantamiseksi laaditaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uudelle muodostettavalle tontille laadukkaan asuinkerrostalon tai kerrostalojen rakentamisen huomioiden naapureiden viihtyvyyden säilymisen.

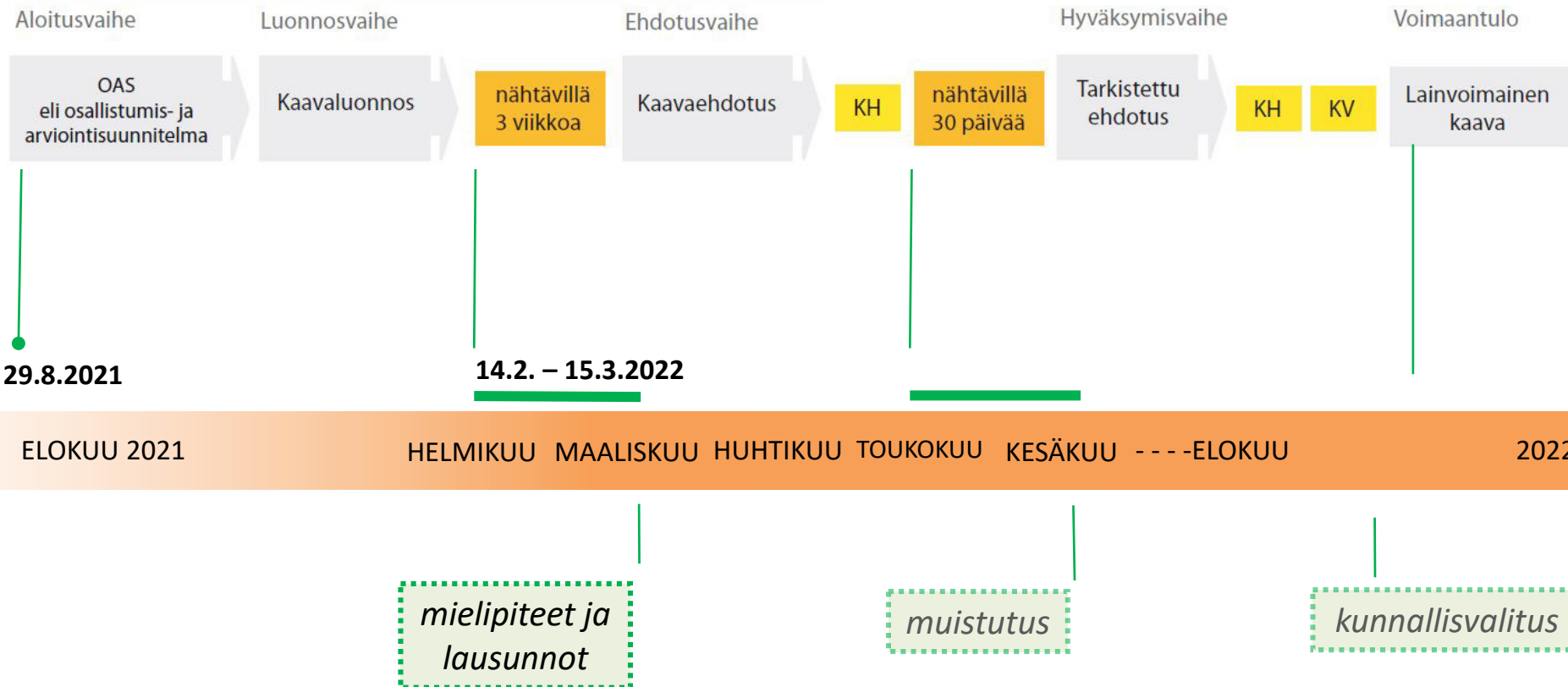
Hankkeen lähtökohdat

- Tulevan tontin pinta-ala on noin 3 000 m². Tontille olisi mahdollista rakentaa yksi tai kaksi nelikerroksista yhteensä noin 3700 k-m² laajuista asuinkerrostaloa.
- Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 8/2021.
- Hanke on vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa kohteena A10.

KAAVOITUSPROSESSI, AIKATAULU

RIIHIMÄKI

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Kaavaluonnos on nähtävillä 14.2.-15.3.2022

kaupungin internet-sivulla osoitteessa:

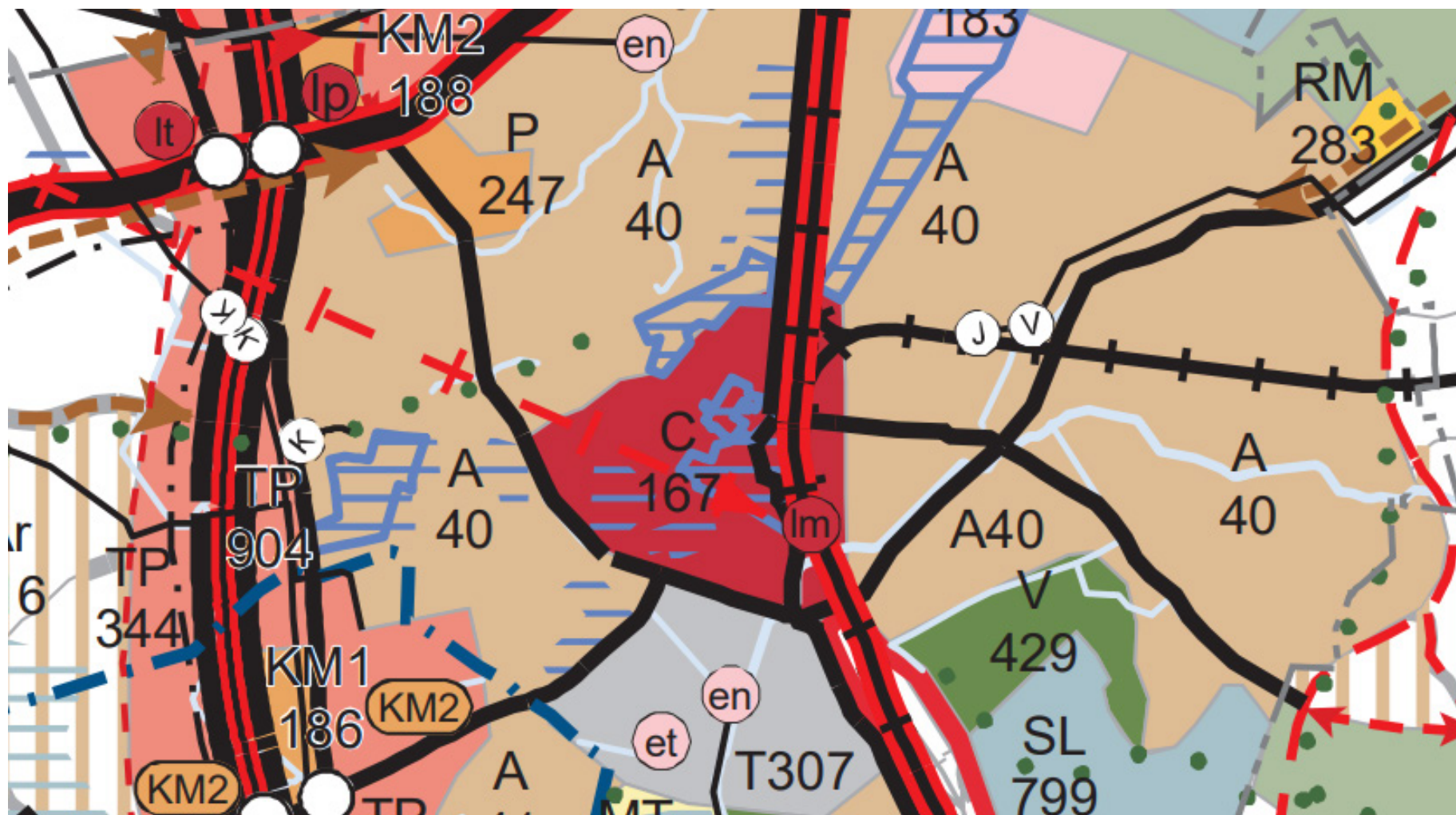
<https://www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/asemakaavoitus/koivistonmaki-kaivokatu-6-8/>

sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4) 3. kerros.

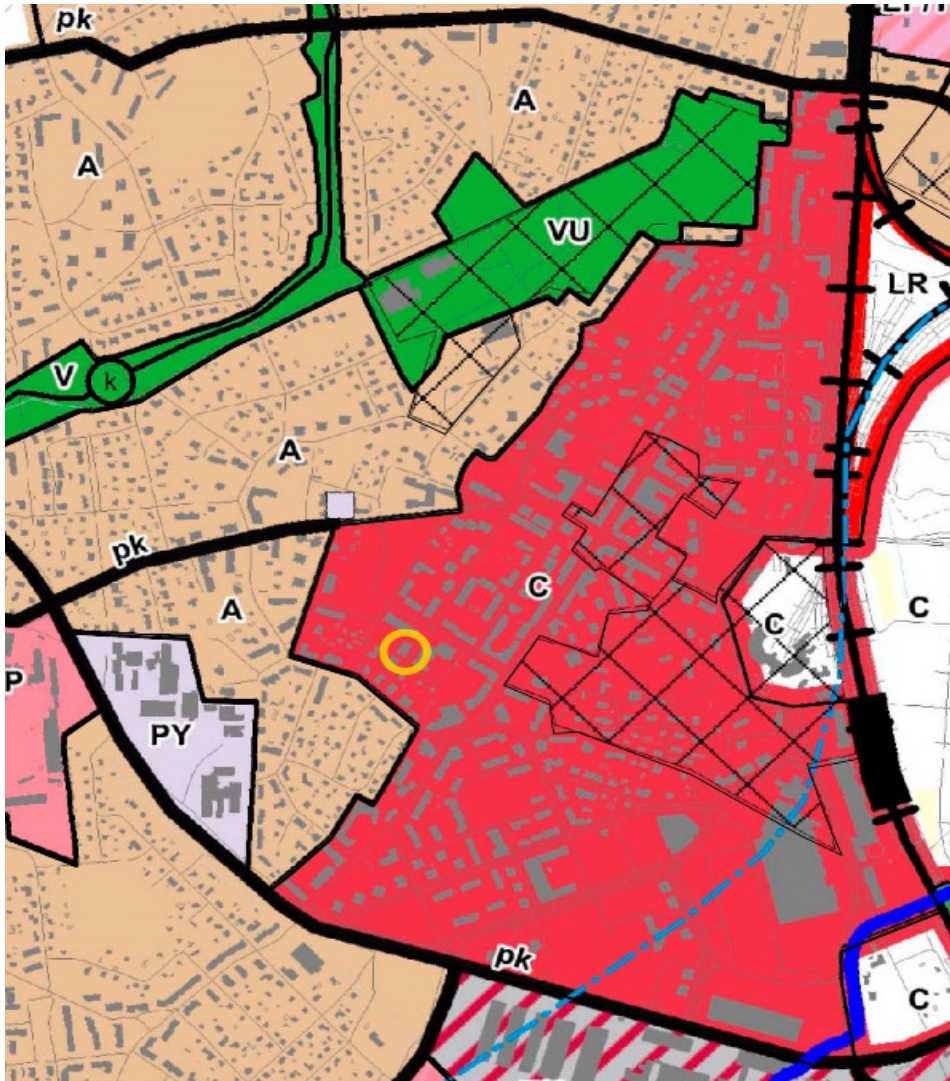
Mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa

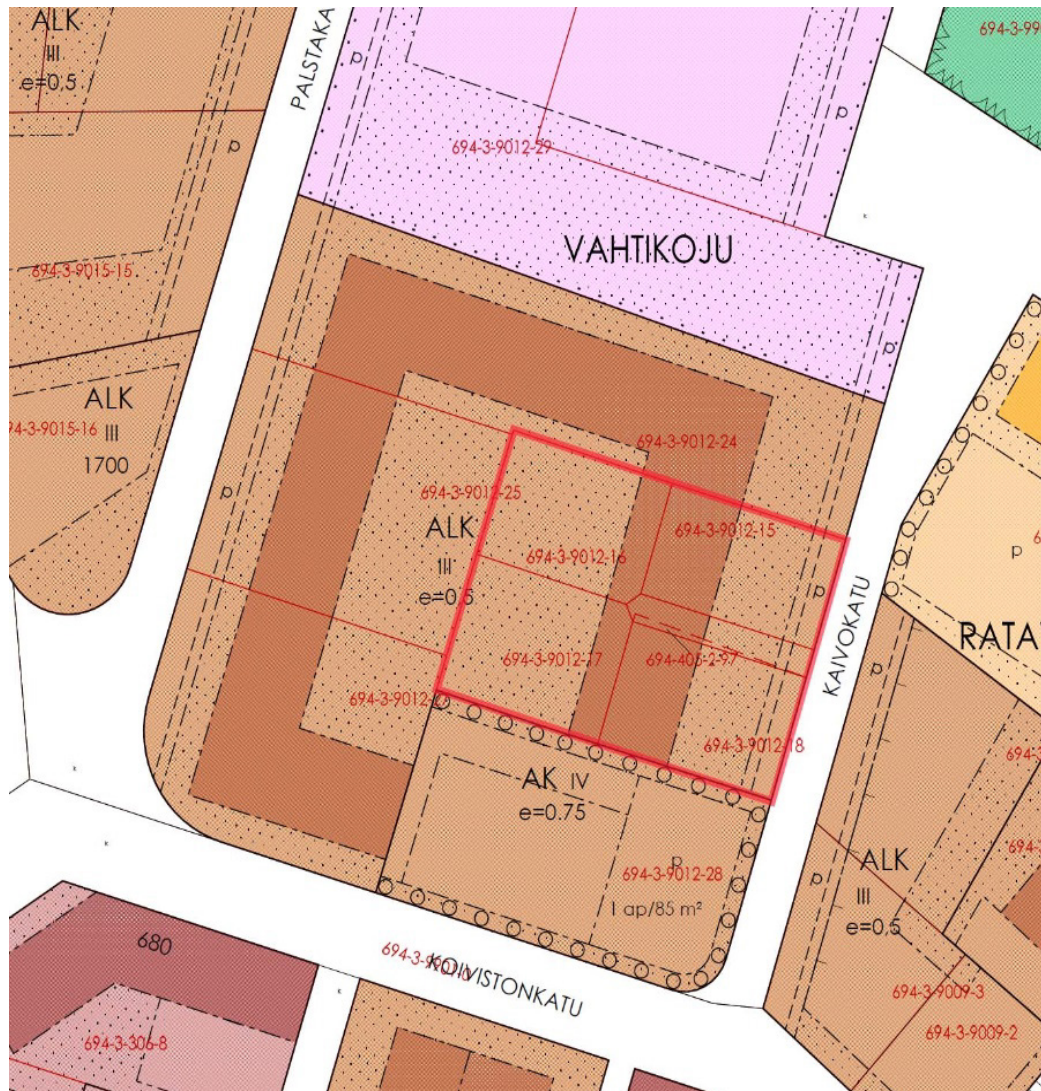
nähtävilläoloaikana mielellään kirjallisesti osoitteeseen:

Riihimäen kaupunki,
kaavoitus, PL 125,
11101 Riihimäki
tai sähköpostitse
kirjaamo@riihimaki.fi



Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040



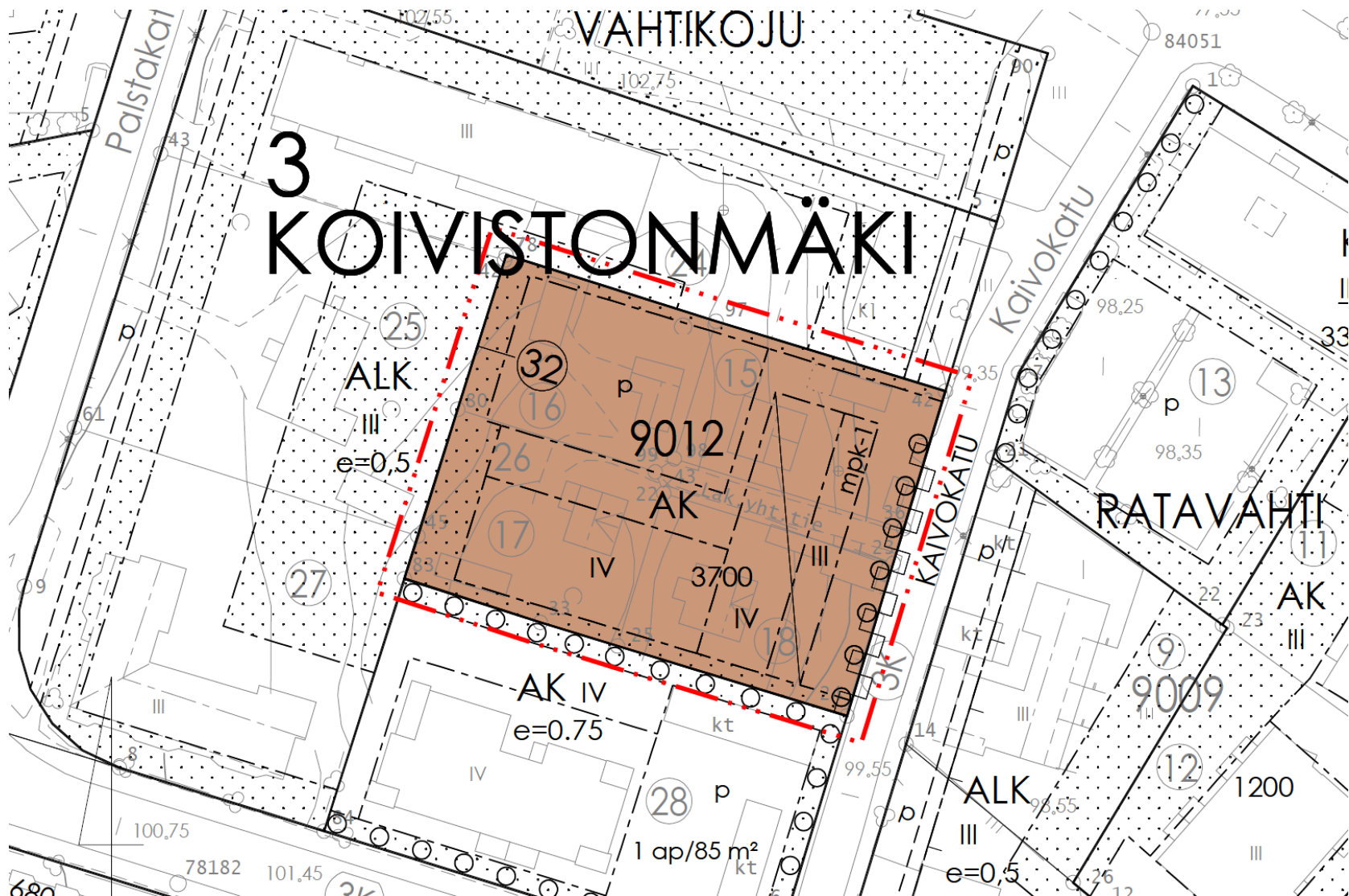


Nykyinen asemakaava sekä asemakaavaluonnoksen alueen raja

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1973. Tontit ovat osa kokonaan toteutumattomaksi jäänyttä asemakaavaa, jossa olisi syntynyt yhdistettyjen liike- ja asuintalojen kortteli. Rakennusten oli ajateltu muodostavan kaupunkimainen rakenne, jossa keskelle jää suojattu pihapiiri.

Suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä n.1 500 k-m².

Asemakaavaluonnoksessa esitetään samalle alueelle rakennusoikeutta yhteensä 3 700k-m².



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



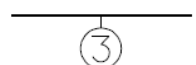
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KOIV

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

9012

Korttelin numero.

3700

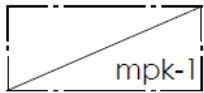
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

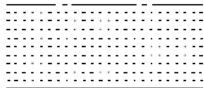
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



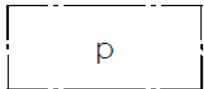
Osittain maanpäällinen kellarikerros, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.



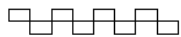
Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISTAPA

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten parvekkeet eivät saa olla ulkonevia vaan niiden tulee rajautua ulkoseinien linjaan. Parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneessa on oltava ikkuna.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden Kaivokadun suuntaisen osittain maanpäällisen kellarikerroksen, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.

Ulkoiluvälinevarastot, asuntovarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asumista palvelevat tekniset kuilut ja hormit, yhteistilat, tekniset tilat, autotalli, Parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen ja se tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein. Osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata n. 80 cm korkuisin muurein tai istutuksin. Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia pihasuunnitelma.

HULEVEDET

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennuslupavaiheessa esitettävän tonttikohtaisen suunnitelman mukaisesti. Toissijaisesti tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä siten, että viivytysjärjestelmän mitoituslavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattoja ei lasketa em. katto-pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Ennen rakentamista on varmistuttava, että rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus ei ylitä Hämeen ELY-keskuksen määrittämiä raja-arvoja.

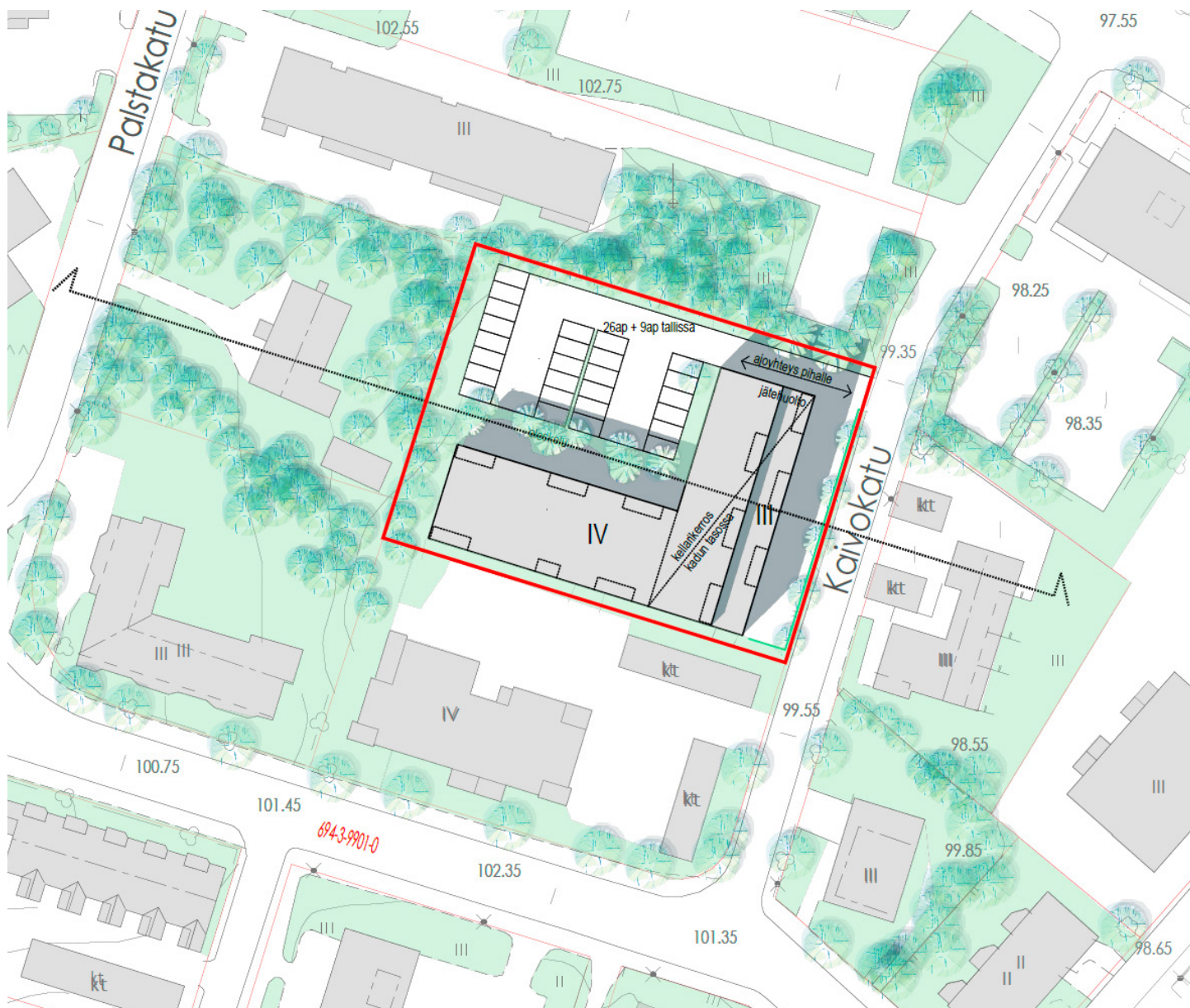
AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät AK-korttelialueella:
 $1 \text{ ap} / 120 \text{ k-m}^2$. Vieraspysäköinti $1 \text{ ap} / 1000 \text{ k-m}^2$.

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden voidaan yhdellä yhteiskäyttöautolla korvata enintään 5 ap.

Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:

Asuinkerrostalot $1 \text{ pp} / 30 \text{ k-m}^2$, kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat toteutetaan runkolukittavina. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla helposti saavutettavia sekä sijaita kulkureittien varrella ja sisäänkäyntien läheisyydessä.



ASEMAKAAVALUONNOS

RIIHIMÄKI

