

**Muistio****KAIVOKATU 6-8 (KAAVALUONNOS II)****Asemakaavamuutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus**

7.6.2022 klo 17.32–18.18

Teams-kokous

**1. Tilaisuuden avaus**

Kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo avasi tilaisuuden klo 17.32. Muistion laatii kaavasuunnittelija Otto Mäkelä. Tilaisuudessa oli paikalla 3–4 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. Kaavamuutos on muuttunut merkittävästi, joten se asetetaan uudelleen nähtäville. Keskeisimmät muutokset liittyvät rakennusoikeuden vähenemiseen ja rakennusalan uuteen sijaintiin.

Keskustelun pohjaksi laadittu esitys on tämän muistion liitteenä.

**3. Keskustelu**

Kysymys: Voisiko Kaivokatua leventää? Kaivokatua on usein talvisin hankalaa kunnossapitäää runsaan kadunvarsipysäköinnin johdosta.

Vastaus: Toteutus olisi haastavaa, koska kadun varren muut kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Asia pyritään selvittämään kunnallistekniikan ja liikenteen suunnittelijoilta.

Kysymys: Onko rakentamiselle olemassa aikataulua?

Vastaus: Kaupungilla ei toistaiseksi ole tiedossa toteuttajaa hankkeelle. Tontti laitetaan myyntiin kaavan tultua lainvoimaiseksi.

Kysymys: Voisiko alueelle varata tontteja kaupallisia palveluja varten?

Vastaus: Kaupallisten palvelujen painopiste on Hämeenkadun varrella. Jopa kaupungin ydinkeskustassa on haasteita saada toteutumaan kaupallisia palveluita, joten Kaivokadulle ko. palvelujen toteutuminen on epätodennäköistä.

Kysymys: Tulisiko autopaikat olla katettuja? Onko autopaikat osoitettu osittain Kaivokadulta?

Vastaus: Kaava mahdollistaa autokatosten toteuttamisen. Kaikki pysäköinti on osoitettu tontille.

Kommentti: Kaivokatu 3 asukkaita huolettaa Kaivokadun läheisyyteen tuleva korkeampi ja pitkäkö rakennusmassa. Voisiko rakennus olla Kaivokadun puolella kolmekerroksinen neljän sijaan?

Vastaus: Rakennukset sijoittuvat kohtalaisen kauas Kaivokadusta, joten synkkää kuilumaista katutilaa ei muodostu. Lisäksi kaavaluonnoksessa Kaivokadun

varteen on määrätty maisemaa keventävä istutettava puurivi. Rakennusmassa on todennäköisesti kohtalaisen kevyt, sillä Kaivokadun suuntaan sijoittuu todennäköisesti parvekkeita. Rakennusoikeustavoite huomioiden kerrosten lukumäärän vähentäminen ei ole mahdollista. Kaavaratkaisussa on usein kyse kompromissiratkaisusta.

Kommentti: Etelänaapurin puolelta tarkasteltuna kaavaratkaisu on huomattavasti parempi kuin aiempi luonnos.

Vastaus: -

#### **4. Tilaisuuden päättäminen**

Lopuksi muistutettiin, että osallisilla on mahdollisuus jättää asemakaavahankkeesta mielipide luonnoksen nähtävillä olon aikana, viimeistään 27.6.2022.

Tilaisuus päättyi klo 18.18.

*Muistion laati Otto Mäkelä 7.6.2022.*

*Liitteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys*



**TERVETULO!**

**RIIHIMÄKI**





# KAIVOKATU 6-8, ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Esittely- ja keskustelutilaisuus 7.6.2022

RIIHIMÄKI



## Tilaisuuden kulku 17.30-18.30

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

KAIVOKATU 6-8, ASEMAKAAVAN MUUTOS  
Esittely- ja keskustelutilaisuus 7.6.2022

---

**RIIHIMÄKI**

**Jari Jokivuo**  
kaavoitusarkkitehti  
[Jari.jokivuo@riihimaki.fi](mailto:Jari.jokivuo@riihimaki.fi)  
040 330 4828

**Otto Mäkelä**  
kaavasuunnittelija  
[Otto.makela@riihimaki.fi](mailto: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 m<sup>2</sup>. Tontille olisi mahdollista rakentaa yksi tai kaksi nelikerroksista yhteensä noin 3000 k-m<sup>2</sup> laajuista asuinkerrostaloa.
- Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 8/2021.
- Hanke on vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa kohteena A10.
- 1. asemakaavaluonnos oli nähtävillä mielipiteitä varten 14.2.-15.3.2022. Mielipiteiden perusteella rakennusoikeutta pienennettiin ja rakennusala siirrettiin toiseen sijaintiin tontilla.



2. asemakaavaluonnos on nähtävillä 6.6.-27.6.2022

kaupungin internet-sivulla osoitteessa:

<https://www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/asetakaavoitus/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

## VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET

### Aloitusvaihe

### Luonnosvaihe

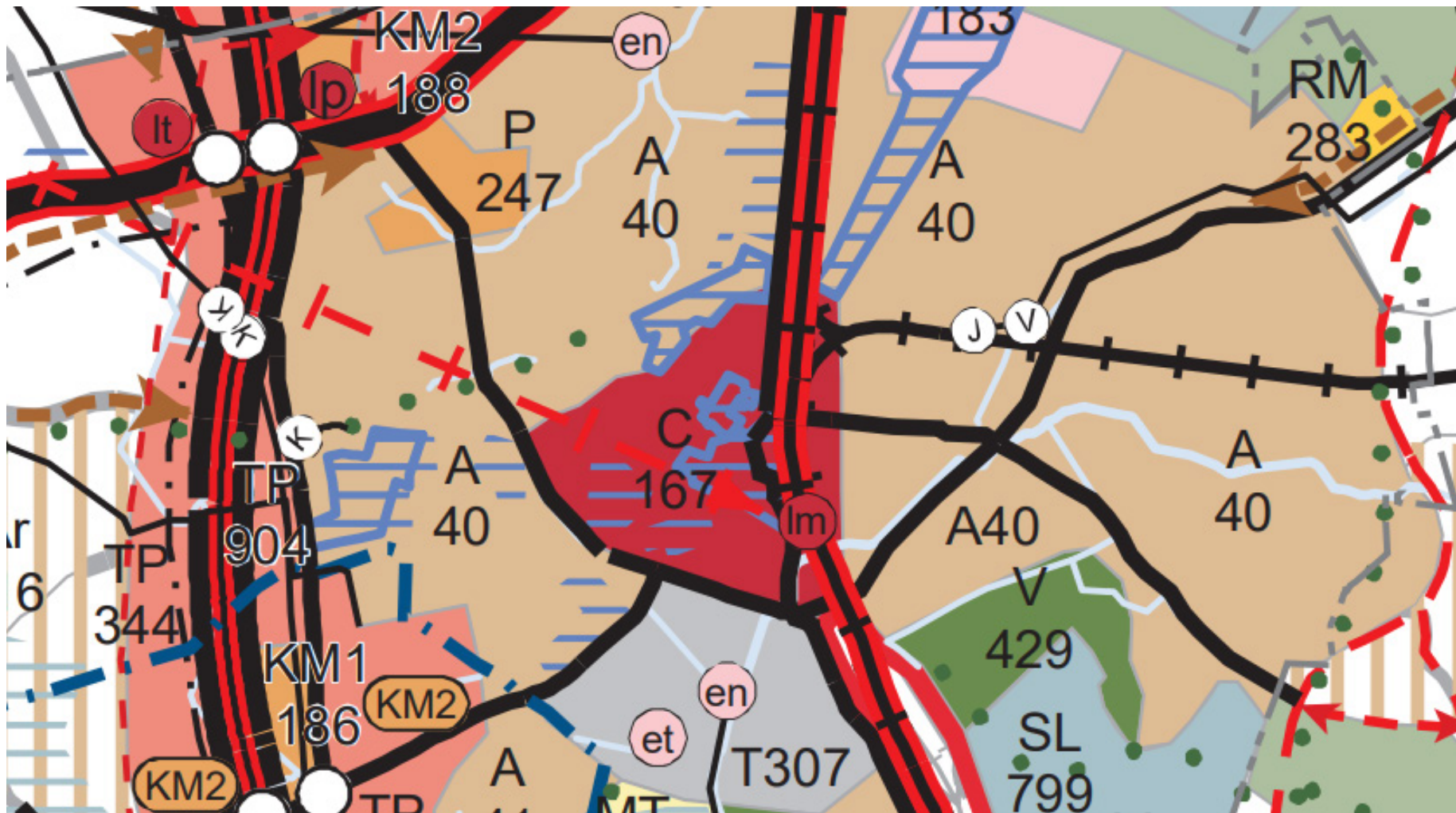


### Ehdotusvaihe

### Hyväksymisvaihe

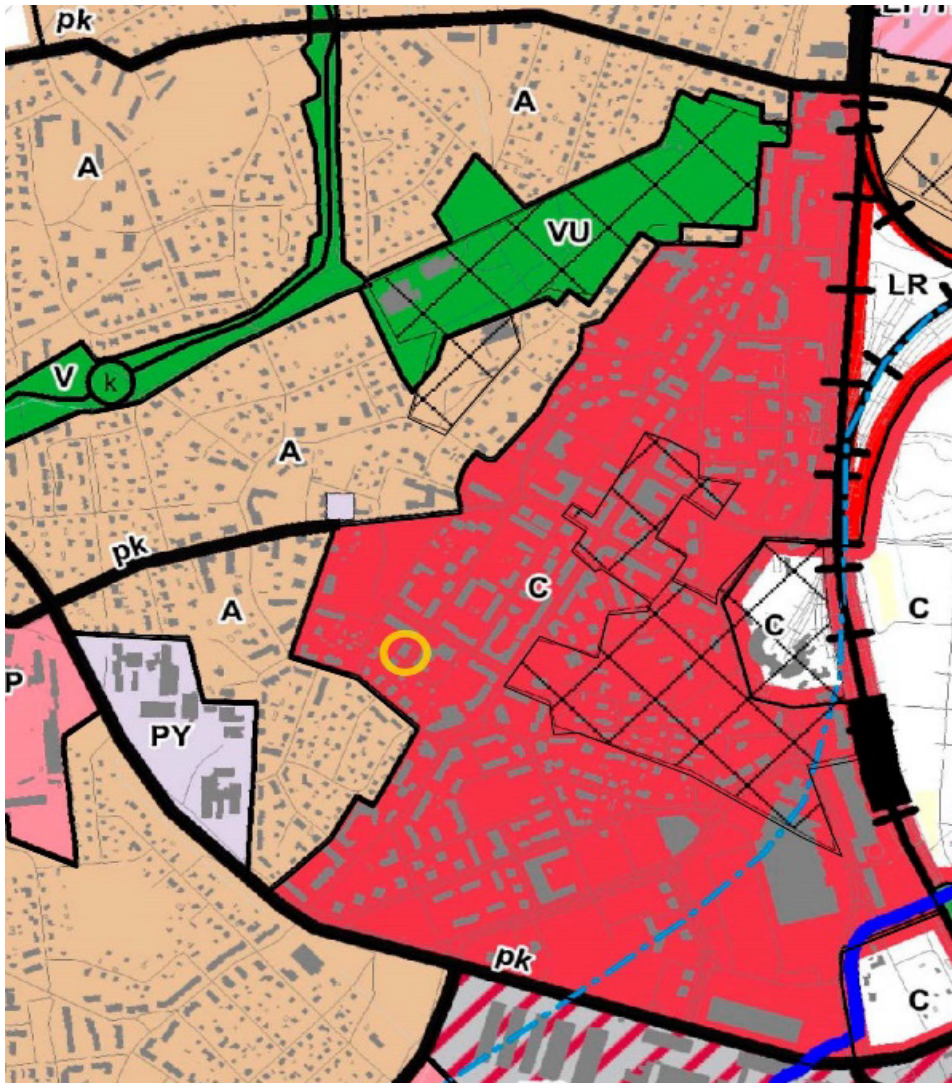
### Voimaantulo



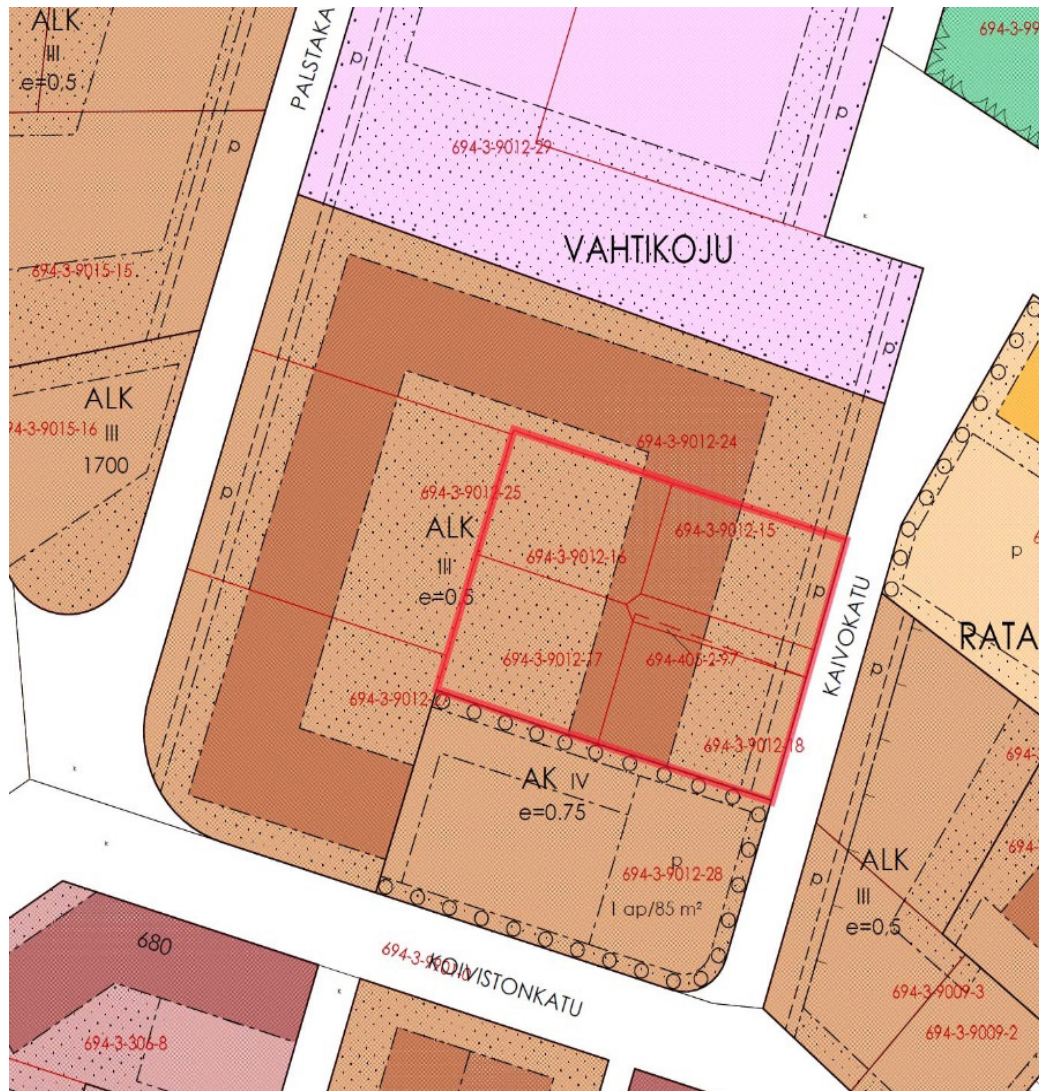


Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040





Riihimäen yleiskaava 2035



Nykyinen asemakaava sekä asemakaavaluonnoksen alueen rajaus

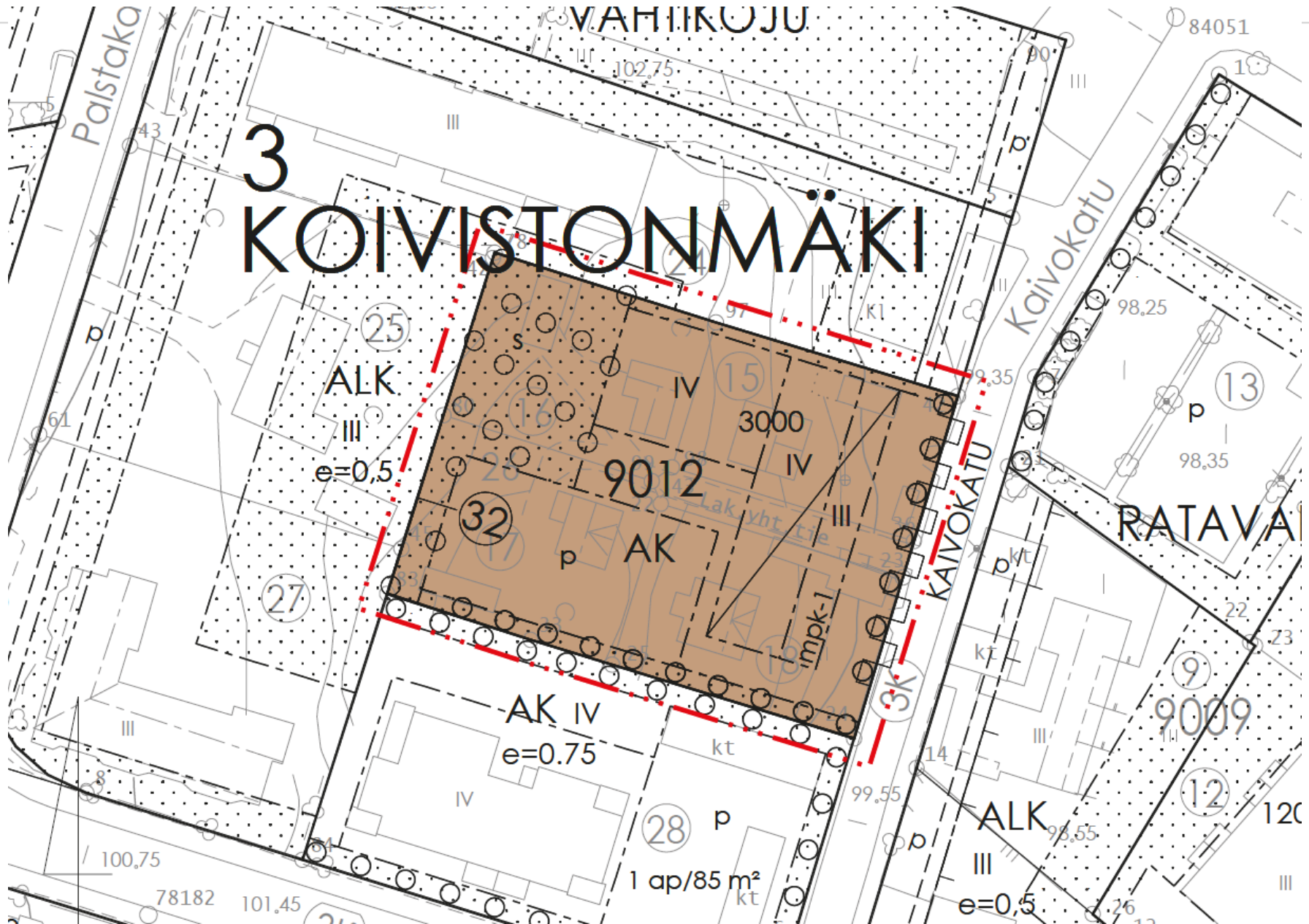
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1973. Tontit ovat osa kokonaan toteutumattomaksi jäänyttä asemakaavaa, jossa olisi syntynyt yhdistettyjen liike- ja asuintalojen kortteli. Rakennusten oli ajateltu muodostavan kaupunkimainen rakenne, jossa keskelle jää suojattu pihapiiri.

Suunnittelualueella on rakennusoikeutta yhteensä n.1 500 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään samalle alueelle rakennusoikeutta yhteensä 3 000k-m<sup>2</sup>.



## 3 KOIVISTONMÄKI



# ASEMAKAAVALUONNOS

RIIHIMÄKI

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



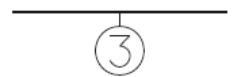
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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.

# ASEMAKAAVALUONNOS

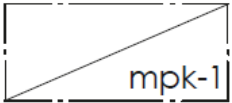
RIIHIMÄKI

IV

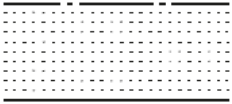
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



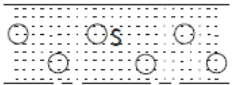
Rakennusala.



Osittain maanpäällinen kellarikerros, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.



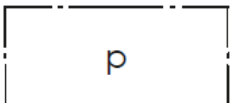
Istutettava alueen osa.



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



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 ulkoneuvia 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-m<sup>2</sup> 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 viivyttää hulevesiä siten, että viivytyjärjestelmän mitoitustilavuus 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 varmistettava, että rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus ei ylitä Hämeen ELY-keskuksen määrittämiä raja-arvoja.

## AUTOPAIKAT

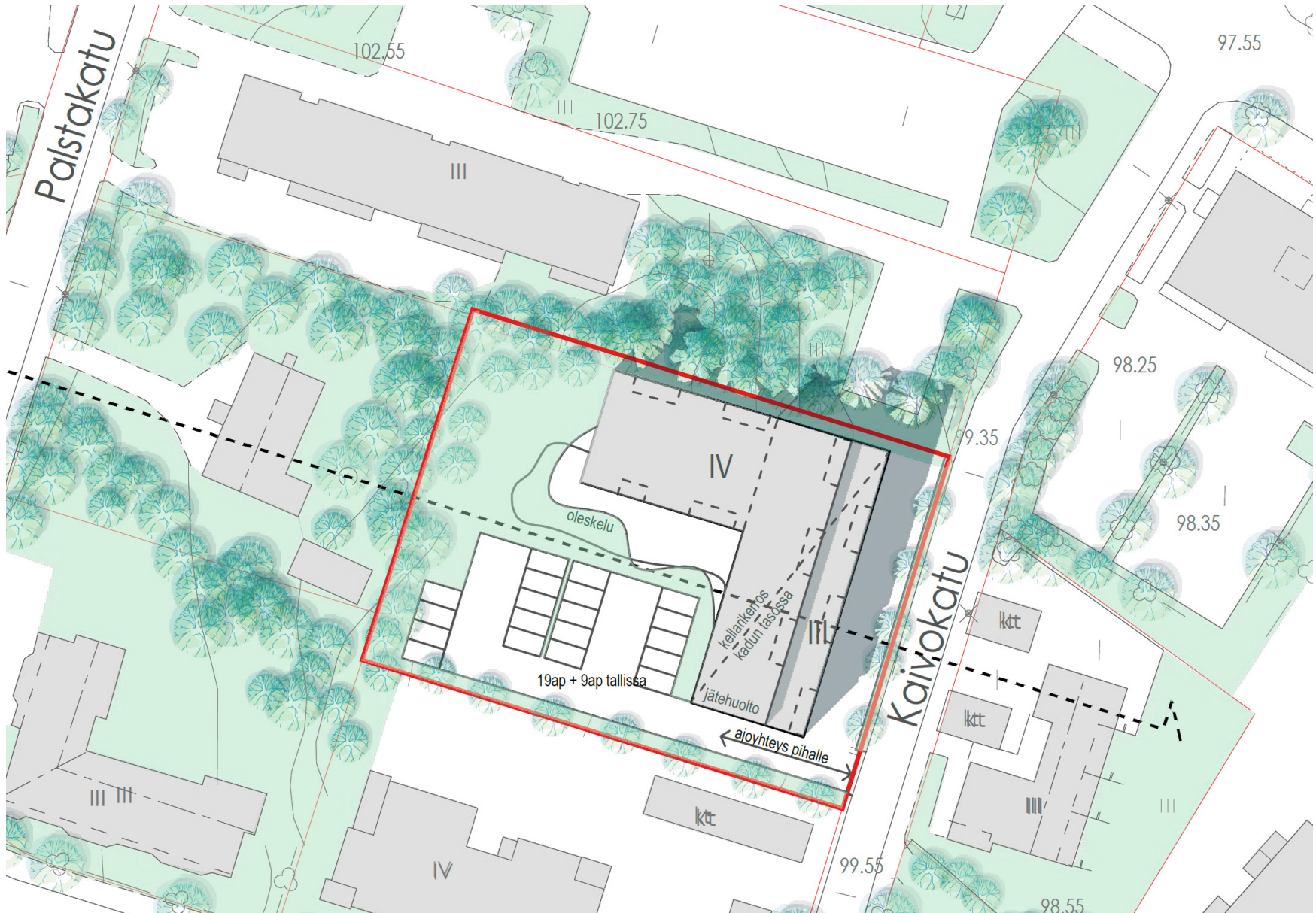
Autopaikkojen vähimmäismäärät AK-korttelialueella:  
1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>.

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 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, 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

