

KESKUSKATU 12

Asemakaavan muutos 2:80

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS 18.12.2022



ARKJUNO
ARKKITEHTITOIMISTO ILKKA RIDANPÄÄ OY

OP KESKUSKATU 5, RIIHIMÄKI
Havainnekuva Granitin aukiolle 12.12.2022

VARTE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 18-12-2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

2. kaupunginosan Suokylän korttelin 9004 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan Suokylän osa korttelia 9004.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 13.06.2022 § 233.
Kaavamuutoksen laatii konsulttityönä Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta.
Kaavamuutoksen maankäyttösopimuksen hyväksyi kaupunginhallitus XX.XX.2023 §XXX.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta luoteeseen, Suokylän kaupunginosassa, osoitteessa Keskuskatu 12. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuskatuun ja lännessä Hämeenkatuun. Suunnittelualueella sijaitsee pääosin neljä-/viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Tontin pinta-ala on 706 m² ja rakennusoikeus 1700 k-m².

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Keskuskatu 12:een esitetään uusi 6-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 2 200 k-m² asuin- ja liikerakennus, jonka katutasoon sijoittuisi 155 m² liiketilaa. Ajo tontille esitetään Keskuskadulta suoraan pysäköintitilaan, jonka katolla sijaitsee oleskelupiha.

Asemakaavan muutosta koskeva hakemus tukee RakasRiksu2035-strategiaa. Asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistää strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta.

Keskuskatu 12 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY "Riihimäen keskusliikekatu" tunnus: 4892 (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1.	Tunnistetiedot	1
1.2.	Kaava-alueen sijainti	1
1.3.	Kaavan tarkoitus	1
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2.	Tilivistelmä	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	Asemakaava / asemakaavamuutos	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2.	Luonnonympäristö	15
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4.	Maanomistus	16
3.2.	Suunnittelutilanne	17
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	21
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.2.1.	Osalliset	21
4.2.2.	Vireilletulo	21
4.2.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.2.4.	Viranomaisyhteistyö	23
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	23
4.3.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.3.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	23
5.	Asemakaavan kuvaus	27
5.1.	Asemakaavan rakenne	27
5.1.1.	Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset	28
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	30
5.2.	Vat:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	30

5.3.	Asemakaavan vaikutukset.....	30
5.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
5.3.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	31
5.3.3.	Muut vaikutukset.....	31
5.4.	Ympäristön häiriötekijät	32
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.6.	Nimistö.....	32
6.	Asemakaavan toteutus.....	33
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	35
7.	Kaavatyöhön osallistuneet.....	35

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavakartta
Liite 3	Liikennemeluselvitys / Promethor Oy, valmistuu ehdotusvaiheeseen
Liite 4	Rakennusinventointi / Selvitystyö Ahola, 2022 (valmistuu ehdotusvaiheeseen)
Liite 5	Seurantalomake (valmistuu ehdotusvaiheeseen)

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

Alueelta on laadittu selvitykset

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehty selvitykset
- Keskuskadun katusuunnitelma-aineisto / WSP Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2021-2022
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt / Riihimäen kaupunki, 2020
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt / Hämeen liitto, 2019
- Riihimäen asemanseudun ja keskustan visio / Lundén Architecture Company 2019
- Riihimäen meluselvitys 2019 / Ramboll Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2019
- Riihimäen pysäköintiohjelma / WSP Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys / Ilmatieteenlaitos, 2011
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 / Destia Oy, 2021

Asemakaavaa varten laadittavat lisäselvitykset

- Keskuskatu 5 meluselvitys 2022 / Promethor Oy
- Rakennettu kulttuuriympäristö 2022 / Selvitystyö Ahola, 2022

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavamutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus nousee merkittävästi. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu keskeiselle paikalle. Näillä perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavahanketta haki Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma. Kaupunginhallitus teki asiassa kaavoituspäätöksen 13.6.2022 § 233.

Aloitusvaihe

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 18.12.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla.

Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä mielipiteitä varten Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla ja internetissä 19.12.2022 - 23.1.2023. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus tiistaina 10.1.2023 kello 17.30 alkaen osoitteessa Eteläinen Asemakatu 2 (Matkakeskuksen katutaso, yhteisötila Riksula). Mahdollinen mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa nähtävillä olon aikana:

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

Ehdotusvaihe

Aloitus- ja luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos etenee ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus valmistellaan kaupunginhallituksen käsittelyyn, joka päättää ehdotuksen nähtävälle asettamisesta. Luonnosvaiheessa saatu palaute huomioidaan ehdotuksen valmistelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheessa ei pyydetä viranomaislausuntoja, ellei kaava muutu olennaisesti luonnosvaiheesta.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus valmistellaan kaupunginhallitukselle, joka käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Valtuusto päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä.

Voimaantulo

Asemakaava saa lainvoiman noin 1,5-2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.

2.2. ASEMAKAAVA / ASEMAKAAVAMUUTOS

Keskuskatu 12:n kaavamuutoksen tavoitteena on uusi 6-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 2 200 k-m² asuin- ja liikerakennus, jonka katutasoon sijoittuisi 155 m² liiketilaa.

Asemakaavan muutos tukee RakasRiksu2035-strategiaa, asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistää Riihimäen kaupungin strategian mukaista vastustamattoman vartin tavoitetta.

Keskuskatu 12 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY "Riihimäen keskusliikekatu" tunnus: 4892 (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan miljöön kulttuurihistoriallinen arvo ja uusi rakentaminen pyritään kaavoittamaan ko. arvojen mukaisesti rakennettuun ympäristöön sopeutuen.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. Toteuttamista ohjaavat kaava-asiakirjat liitteineen sekä Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Riihimäen keskusta tunnustetaan klassiseksi kaupungiksi, ominaisuuksina kauppakatu, ruutukaava, puistoja ja julkista kaupunkitilaa. Keskusta on suppea ja siksi sen miljöötä tulee erityisesti yksityiskohdissaan suojella. Riihimäen keskusta on rakennettu 1930-luvulta alkaen yhtenäisenä 2 – 4 kerroksisena rapattujen vaaleiden asuinliiketalojen kokonaisuutena. Uudisrakentamista tapahtuu kaiken aikaa ja se tulisi sovittaa alisteisesti miljööseen, modernin ja vanhan rakenteen vastakkain asettelu ei tällaisessa paikassa toimi, jossa arvot määräytyvät selkeän yhtenäisen tyylin pohjalta.

Keskuskatu 12 materiaaleina keltatiili lasi ja kivijalassa harmaa betoni sekä kivijalan ikkunoissa tummat puitteet. Hämeenkadun puolella rakennus on V-kerroksinen ja ylin kerros on porrastettu, alin kerros on Hämeenkadulla ja Keskuskadulla liiketiloja. Keskuskadun puolella rakennus on II-kerroksinen suurin ikkunoin eikä liiketilan kivijalka erotu erillisenä. Kokonaisuudessaan rakennus on tyyppillinen Osuuspankin pankki ajalta 1970-1990.



Kuva 1. Asemakaavamuutosalue Hämeen- ja Keskuskadun risteyksestä.



Kuva 2. Hämeenkatu pohjoiseen asemakaavamuutosalue oikealla.



Kuva 3. Hämeenkadun miljöötä asemakaavamuutoksen pohjoispuolella.

Hämeenkatu on säilynyt yhtenäisenä 1940-l funkis-tyylisenä rapattujen kivitalojen kaupunkina Kirkkopolun ja Suokadun välillä:

- Yhtenäiset selkeät julkisivut ilman pintaa rikkovia parvekkeita tai tasoeroja.
- Räystäslinjat kortteleittain yhtenäisiä kerrosluku IV (yksi kortteli III).
- Katutila on hyvin selkeä, rakennukset rajautuvat täsmälleen samaan riviin.
- Kivijalkakaupat ovat omana selkeänä korkeana katutilan "kivijalkana".

- Julkisivut ovat rapattuja erillisin pystyikkunoin, alin kivijalkakauppojen kerros useimmiten kivistä ja suurikokoisin näyteikkunoin.
- Ikkunat tarkasti näkymien perspektiiviä korostavina jonoina.
- Värit vaaleita, kokonaisuuden rikkovia uusia rakennuksia ei ole.



Kuva 4. Keskuskatu itään asemakaavamuutosalue oikealla.

Keskuskatu on pääasiassa 1970-2000-luvun asuinkerrostaloja lamellirakentein ja lasitetuin parvekkein välillä Valtakatu ja Hämeenkatu viimeainittu risteys poissulkien:

- Rakennuksissa on yhtenäiset tiukasti katurajaan rakennetut julkisivut, erillisiä parvekkeita on kahdessa uudemmassa rakennuksessa.
- Julkisivut ovat elementtejä, paikalla rapattuja ei uusissa ole.
- Ikkunat muodostavat horisontaaliset vahvat katutilan perspektiiviä korostavat linjat.
- Kivijalkakaupat ovat omana selkeänä korkeana katutilan "kivijalkana".
- Katutila on karu, pehmentävä puistomaisuus puuttuu.
- Rakentaminen on murroksessa ja Hämeenkatua monimuotoisempi, miljöö sallii myös uudempien tyylien sovittamista.

Viranomaisneuvottelussa L. Wikman Hämeenlinnan kaupunginmuseosta totesi Keskuskadun RKY alueen arvoista (ominaispiirteet): "Riihimäen liikekeskuksessa on saavutettu katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen 1930-40 I kaupunkisuunnittelun periaatteiden ja liikerakentamisen ilme, joka perustuu suurelta osin O. I. Meurmanin v. 1922 asemakaavaan.

=====

OTE:

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY
Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

Asemakaavaa koskevat Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, valtioneuvoston päätös 22.12.2009: Tavoitteet perustuvat rakennetun ympäristön osalta Museoviraston inventointiin valtakunnallisesti merkittävistä rakennetuista kulttuuriympäristö (RKY).

Kuvaus

Riihimäen liikekeskus, jossa on saavutettu katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme, ilmentää 1930- ja 1940-luvun kaupunkisuunnittelun periaatteita ja liikerakentamisesta.

Rautateiden risteykseen kehittyneen Riihimäen kauppalan Hämeenkadun ja sen poikkikatujen rakennuskanta muodostaa ennen toista maailmansotaa syntyneen liikekeskustan. Erityisesti 1930-luvun funktionalistiset liikerakennukset muodostavat yhtenäisen katunäkymän. Keskustan asemakaavaratkaisut perustuvat suurelta osin Otto-livari Meurmanin 1922 laatimaan asemakaavaan.

Keskusliikekadun varressa on pääosin 1920-luvun klassistisia ja 1940-luvun funktionalistisia asuin- ja liikerakennuksia. Kokonaisuuteen kuuluu entisiä pankki-, apteekki-, koulu- ja kaupparakennuksia.

Historia

Rautateiden risteykseen asutuksen, teollistumisen ja varuskunnan ansioista taajaväkiseksi yhdyskunnaksi kehittynyt Riihimäki erosi Hausjärven kunnasta itsenäiseksi kauppalaksi 1922. Ensimmäisen asemakaavan, jota ei kuitenkaan toteutettu, laati arkkitehti Harald Andersin 1916. Arkkitehti Otto-livari Meurmanin 1922 laatima uusi asemakaava vahvistettiin 1925. Ensimmäisiä uuden kaavan mukaan valmistuneita rakennuksia oli Eino Forsmanin suunnittelema Valtakatu 3.

Hämeenkatu muotoutui Kauppalaksi tulon jälkeen Riihimäen liikekeskukseksi. Sen varrelle kohosivat maailmansotien välillä mm. seuraavat funktionalistiset ja klassistiset asuin- ja liikerakennukset:

OTE PÄÄTTY

=====

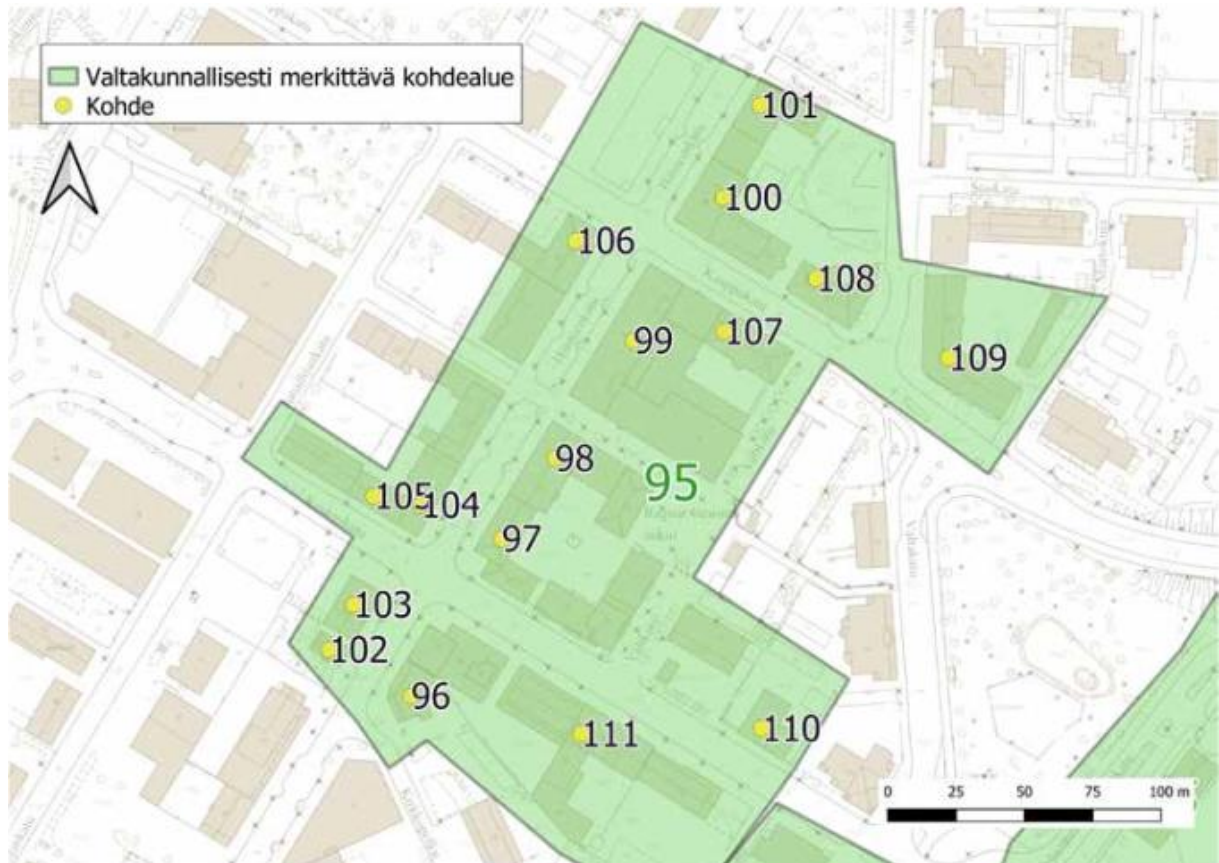
Riihimäen kaupunki on päivittänyt alueen inventoinnin 2020

RIIHIMÄEN RAKENNETUT KULTTUURIYMPÄRISTÖT

/Riihimäen kaupunki Elinvoiman toimialuekaavoituksen vastuualue

=====

OTE



RIIHIMÄEN KESKUSLIIKEKADUN KOKONAISUUDEN RAKENNUKSET

- 96 Mäkelän talo, 1934
- 97 Teräksen kulma, slma 1951
- 98 Hämeenkatu 23, Laakson talo, 1951
- 99 Hämeenkatu 25-27, Majakka, ent. Osuusliike Ahjo, 1940
- 100 Hämeenkatu 29, Seurahuone, 1920, 1941
- 101 Hämeenkatu 31, ent. Varmala, slma 1941
- 102 Åkerfeltin talo, nyk. Juomahuone Laitinen, 1911
- 103 Hämeenkatu 30, ent. Urheilukulma, 1920-l. alku, laajennus ja muutos 1959
- 104 Hämeenkatu 32, Puputin kulma, 1939
- 105 Keskuskatu 11, ent. kutomo ja asuintalo, 1929
- 106 Hämeenkatu 38, ent. Uusi apteekki, 1934
- 107 Kauppakatu 6, ns. Centrumin talo, slma 1927
- 108 Musiikkiopisto, 1930
- 109 Västäräkki, 1926
- 110 Keskuskatu 3, Pohjoismaiden yhdyspankin talo, suunnitelma 1936
- 111 "Riihilinna", As. Oy Keskus, 1940, 1942

96 Mäkelän talo

Keskusliikekadun
kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

Arvo: RKY

Arvotusperuste: -

Suojelu: -

Kiinteistötunnus: 694-2-9004-10
Osoite: Hämeenkatu 17

Rakennusvuosi: 1934

Riihimäen kauppalan ensimmäisiä ellei jopa ensimmäinen funktionalistinen rakennus valmistui vuonna 1934. Mäkelän talona tunnetun rakennuksen suunnitteli arkkitehti Arvo Aalto, joka hyödynsi rakennuksessa funkkisarkki-tehtuurin tyypillisimpiä piirteitä. Sulavasti kadunkulmaan sijoittuvassa rakennuksessa on tasakatto, yhtenäinen kattoterassi, valkoiseksi kalkitut sileät seinäpinnat sekä isot horisontaalisesti rytmittyt nauhamaiset ikkunat. Katutasossa olevien liikehuoneistoissa on suuret näyteikkunat, jotka erosivat merkittävästi 1920-luvun pieniruutuisista ikkunoista. Kantavien rakenteiden sijoittaminen rakennuksen sisään ulkoseinien sijaan mahdollisti uudenlaisen ikkunoiden sijoittelun ja laajemmat ikkunapinnat.

Mäkelän talo on säilynyt julkisivultaan kohtalaisen muuttumattomana nykypäivään saakka. Selkeitä muutoksia ovat ylimmän kerroksen alun perin neliömäisten ja pienten ikkunoiden muuttaminen isommiksi ja lasiovien lisääminen sekä alakerran laajojen näyteikkunoiden jakaminen yläosastaan pienempiin ruutuihin. (TÄHÄN TÄYDENNYS / SELVITYSTYÖ AHOLA)

97 Teräksen kulma

Keskusliikekadun
kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

Arvo: RKY

Arvotusperuste: -

Suojelu: sr-2

Kiinteistötunnus: 694-2-227-3
Osoite: Hämeenkatu 21

Rakennusvuosi: 1951

Teräksen talo on arkkitehti Veli Valorinnan suunnittelema ja rakennettu 1951. Rakennusta ja kadunkulmausta alettiin kutsua Teräksen kulmaksi siinä alkujaan toimineen Teräs Oy:n rautakaupan mukaan. Rakennuksessa on kaksi osaa, jotka asettuvat Hämeenkadun ja Keskuskadun kulmaan L-kirjaimen mallisesti. Keskuskadun puoleinen osa on kerroksen matalampi kuin Hämeenkadun puoleinen nelikerroksinen osa. Katutasen liiketilakerros on päällystetty hiotulla tummalla graniitilla ja näyteikkunat ovat isohkot. Ylempien asuinkerrosten julkisivu on kestopäällystetty ruskeaksi ja seinäpintaa rytmittävät pienehköiden ikkunoiden rivistöt. Hämeenkadun julkisivun yhtenäisyyttä rikkoo ainoastaan porraskäytävän sisäänkäynti ja sen yläpuolella oleva ikkunakuilu. Keskuskadun puolella julkisivussa on neljä ulkonevaa parveketta. Loivat harjakatot olivat alkujaan tiiltä, mutta nykyisin materiaali on vaihdettu peltiin.

(TÄHÄN TÄYDENNYS TAI PÄIVITYS / SELVITYSTYÖ AHOLA)

103 Urheilukulma

Keskusliikekadun
kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

Arvo: RKY

Arvotusperuste: -

Suojelu: -

Kiinteistötunnus: 694-3-9001-10
Osoite: Hämeenkatu 30

Rakennusvuosi: 1920-luku, 1959

Ulkomuodoltaan Urheilukulmana tunnettu rakennus on selvästi 1950-lukui-nen, mutta sen vanhin osa on rakennettu jo 1920-luvun alussa. Vanhassa kaksikerroksisessa kivirakennuksessa toimi alkujaan V. H. Laakson kan-gaskauppa. Rakennusta päätettiin laajentaa 1950-luvun lopulla. Kivitalo korotettiin kolmikerroksiseksi ja rakennusmassa laajennettiin ulottumaan Keskuskadulle saakka. Muutostöiden ja uudisrakennuksen suunnittelusta vastasi rakennustarkastaja Urho E. Mäkinen. Samassa yhteydessä raken-nuksen vanha 1920-luvun klassismin henkinen julkisivu uudistettiin vastaa-maan aikakaudelle tyypillistä, rationaalista ja pelkistettyä muotokieltä.

Uudisrakennuksen puolella näyteikkunoiden kokoa kasvatettiin ja madallet-tiin merkittävästi. Rakennuksen kulmaan tehtiin kolmion mallinen katokselli-nen sisäänkäynti, jota kannattelee pylvä. Vanhasta rakennuksesta jäi julki-sivuun muistuttamaan kaksi vanhaa sisäänkäyntiä sekä kolme näyteikku-naa, muuten rakennus on kokenut täydellisen muodonmuutoksen 1950-luvun tyylliseksi.

(TÄHÄN TÄYDENNYS TAI PÄIVITYS / SELVITYSTYÖ AHOLA)

104–105 Puputin kulma ja entinen kutomo- ja asuinrakennus

Keskusliikekadun
kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

Arvo: RKY

Arvotusperuste: -

Suojelu: -

Kiinteistötunnus: 694-2-9009-4

Rakennusvuosi: 1929, 1939

Osoite: Hämeenkatu 32, Keskuskatu 11

Puputin Kotikutomo perustettiin vuonna 1919. Kutomo ehti toimia muutamassa eri osoitteessa, kunnes uusi, kaksikerroksinen kutomo- ja asuintalo valmistui syksyllä 1929. 1920-luvun klassismin tyylinen kivitalo oli Valtionrautateiden rakennusmestari Fritjof A. K. Ehrstedtin suunnittelema ja se sijaitsi vielä keskeneräisen Keskuskadun varressa. Tontin Hämeenkadun puoleiselle reunalle valmistui vuonna 1939 nelikerroksinen uudisrakennus. Puputin uusi funkkistyylinen kutomo- ja liiketila oli arkkitehtitoimisto Aalto & Kokon eli Arvo O. Aallon ja Niilo Kokon suunnittelema. Arvo Aalto oli aikaisemmin suunnitellut Hämeenkadulle toisenkin funkkisrakennuksen, Mäkelän talon. Niilo Kokon tunnetuimpia suunnittelutoita on yhteistyössä Viljo Revellin ja Heimo Riihimäen kanssa toteutunut Helsingin puhtaan funktionalistinen Lasipalatsi (1936).

Puputin kulman ylintä kerrosta päätettiin 1940-luvun lopulla laajentaa, jolloin rakennuksen alkuperäinen ilme ja kepeä, hieman laivamainen muoto menetettiin. 1940-luvulla tehdyistä muutoksista huolimatta Puputin talo on kuitenkin edelleen yksi Hämeenkadun vaikuttavimmista. Talon kaksi eri vuosikymmeniltä olevaa ja eri arkkitehtonista tyyliä edustavaa osaa sulautuvat toisiinsa onnistuneesti. Puputin talo on Hämeenkadun keskeisimpiä funktionaalisen arkkitehtuurin edustajia ja tärkeässä osassa koko liikekeskustan katukuvassa.

OTE PÄÄTTY

=====

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnonympäristöä.

Maaperä ja rakennettavuus

Alue on hienojakoista kivennäismaata, päälajiketta ei ole selvitetty (lähde Geologisen tutkimuskeskuksen paikkatieto), rakennettavuusselvitys ja perustamissuunnitelma tehdään rakennussuunnittelun yhteydessä,

Vesistöt ja vesitalous

Kaikki pinnat ovat kovia, sadevedet kerätään hulevesiviemäriin ja johdetaan pois alueelta. Pohjavesialuetta ei ole lähellä.

Luonnonsuojelu

Ei ole kohteita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen kaupungin asukasluku oli vuonna 2020 yhteensä 28 740. Väestöennusteen 2015 mukaan asukasluku tulee olemaan 31 585 vuoteen 2040 mennessä. Riihimäen yleiskaavassa 2035 varaudutaan noin 4 600 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä.

Ikäryhmistä yli 64-vuotiaiden kaupunkilaisten osuus kasvaa, muut ikäluokat vastaavasti pienenevät. Alueen väestörakenteen ikääntyessä vähenee keskustassa yksityisautojen määrä lähivuosina alle 1 ajoneuvo / 2 ruokakuntaa, koska palvelut ovat vieressä ja työmatkaliikenteen tarve poistuu yli 65 v .

Yhdyskuntarakenne

Hämeen- ja Keskuskatu ovat palvelujen tarjoajia ja jalankulun vyöhykettä. Alueen kehittämisessä tulisi pyrkiä monipuoliseen asumistarjontaan esim. sijoittamalla uudisrakennuksiin myös suuria lapsiperheille sopivia asuntoja, jotta väestön ikärakenne ja sen myötä palvelut pysyisivät monipuolisina ja toiminta vilkkaana. Tätä kehitystä tukee esteettömän jalankulun kehittäminen.

Kaupunkikuva

Ks. kohta 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asuntoja. Alue on ympäröity asuin- ja liikerakennuksin.

Palvelut

Koulut, päiväkoti ja lääkäripalvelut sijoittuvat alle 1 km:n etäisyydelle.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Keskustan liike- ja toimistotilat muodostavat alueen työpaikkatarjonnan.

Virkistys

Suunnittelualueelta n. 200m etäisyydellä idässä on puisto, jossa on aidattu laadukas iso leikkialue. Jäähalli, pallokentät kuntosalit ym. hyvinvointipalvelut sijaitsevat alle 1 km:n etäisyydellä.

Liikenne

Keskuskadun liikennemäärä (KVL) on nykytilanteessa noin 4 000 ajon/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 4 300 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on noin 2 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Hämeenkadun liikennemäärä (KVL) on nykytilanteessa noin 5 700 ajon/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 6 100 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on alle 1 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Keskuskatu 12 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *RKY "Riihimäen keskusliikekatu"* tunnus: 4892 (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo / Selvitystyö Ahola Mikkeli.

Muinaismuistot

Asemakaavamuutosalueella ei ole todettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot ovat valmiina alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan ajoneuvoliikenne aiheuttaa ennustetilanteessa (v. 2035) noin 65 dB:n melutason tontin Hämeenkadun puoleisella sivulla ja noin 60 dB:n melutason tontin Keskuskadun puoleisella sivulla.

Kaavaehdotusvaiheeseen valmistuu tarkempi meluselvitys, jotta voidaan varmistaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisten meluohjeiden toteutuminen sekä ulko-oleskelualueilla, parvekkeilla että sisätiloissa. Tärinä ja hiukkasselvitystä ei tehdä koska haittoja ei ole havaittu.

3.1.4. Maanomistus

Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma omistaa alueen.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energianhuolto

Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan. Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 (lainvoimainen 21.10.2021) Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

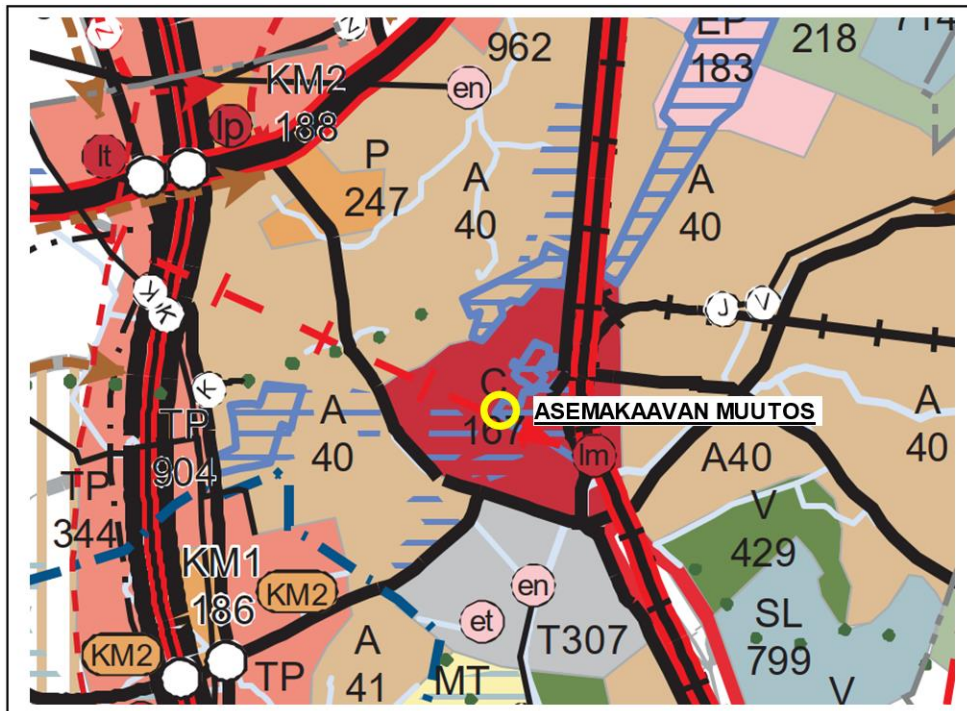
C 167

Keskustatoimintojen alue



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Lisätietoa maakuntakaavasta: www.hameenliitto.fi.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Suunnittelualue on merkitty kartalle.

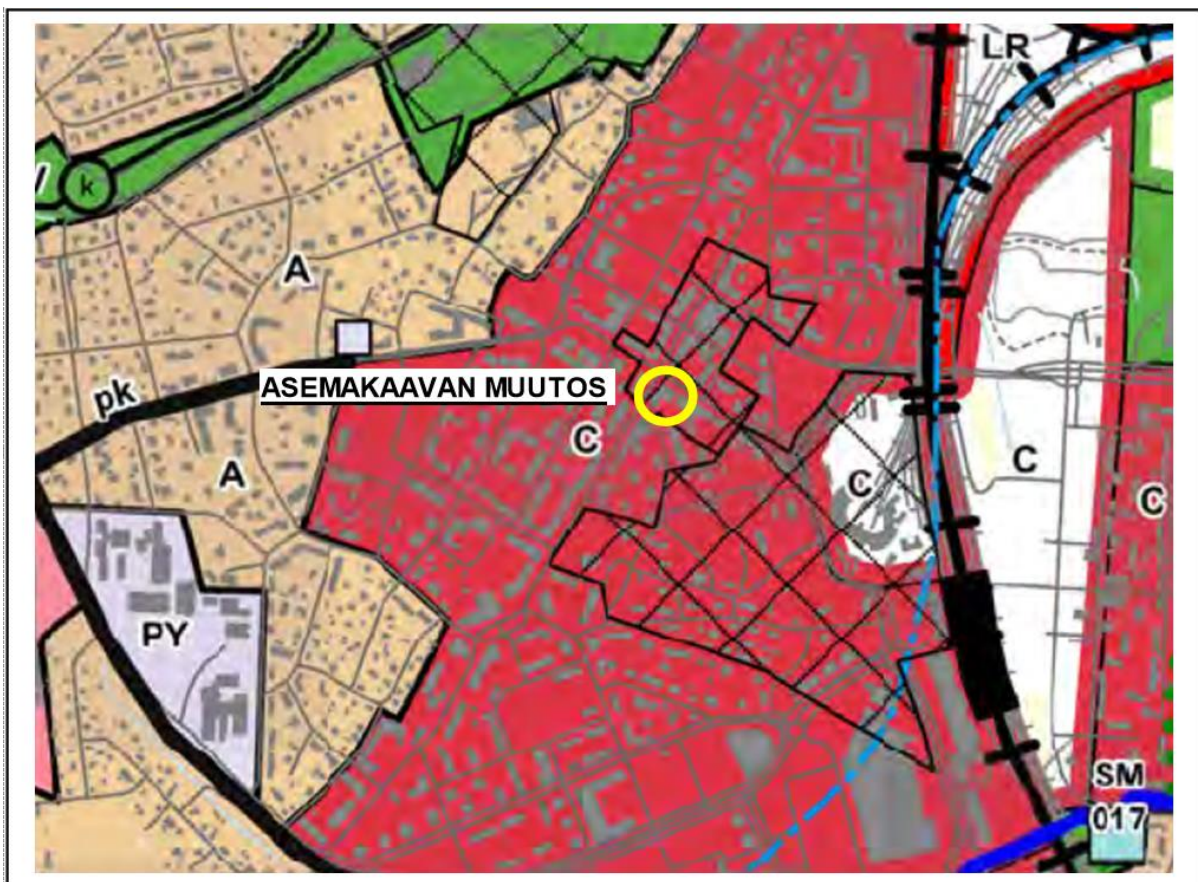
Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2017. Se sai lain voiman 20.8.2017.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä C, *keskustatoimintojen alue*. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan RKY-alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta koskevissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.

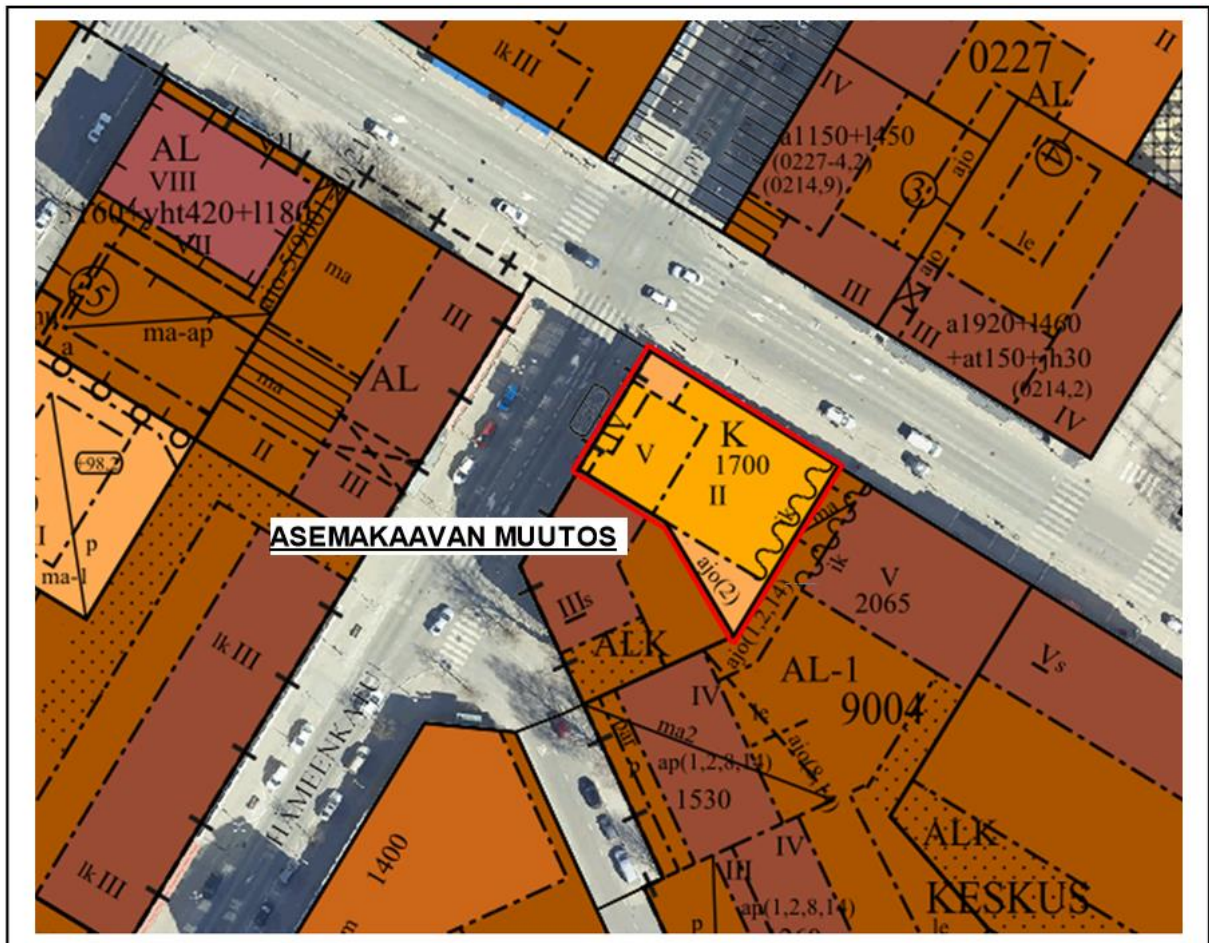
Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta, suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava

Asemakaava on vuodelta 2011. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Suurin sallittu kerrosluku on Keskuskadun puolella kaksi ja Hämeenkadun puolella porrastetusti neljä ja viisi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on Hämeenkadun puolella +105,3 m. Rakennuksen kaakkoisseinälle ei saa sijoittaa ikkunoita. Ajoyhteyksiä sekä pysäköintipaikkoja on osoitettu rasitejärjestelyin naapuritonttien kesken.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Rakennusjärjestyksen osittainen uudistus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2022 ja se on tullut voimaan 14.6.2022.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a § asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä on N2000.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kaupunginhallitus teki asiassa kaavoituspäätöksen kokouksessaan 13.6.2022 § 233. Kaavamuutoksen laatii konsulttityönä Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta. Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulman ja kaupungin välillä.

Laaditut selvitykset

Alueelta on laadittu selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Keskuskadun katusuunnitelma-aineisto / WSP Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2021-2022
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt / Riihimäen kaupunki, 2020
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt / Hämeen liitto, 2019
- Riihimäen asemanseudun ja keskustan visio / Lundén Architecture Company 2019
- Riihimäen meluselvitys 2019 / Ramboll Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2019
- Riihimäen pysäköintiohjelma / WSP Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys / Ilmatieteenlaitos, 2011
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 / Destia Oy, 2021

Asemakaavaa varten laadittavat lisäselvitykset:

- Keskuskatu 5 meluselvitys 2022 / Promethor Oy
- Rakennettu kulttuuriympäristö 2022 / Selvitystyö Ahola, 2022

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Keskuskatu 12:een esitetään uusi 6-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jonka kerrosala olisi noin 2 200 k-m², josta noin 155 m² huoneistoala olisi katutasoon sijoittuvaa liiketilaa.

Rakentamistehokkuus nousisi nykyisestä $e=2,41 \Rightarrow e=3,12$. Ajo tontille esitetään Keskuskadulta ja oleskelupihat sijoittuisivat I-kerroksen katolle.

Asemakaavan muutos tukee Rakas-Riksu2035-strategiaa. Asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistää strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta.

Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 (Kakela 18.5.2021, § 73) yhtenä tavoitteena on parantaa esteettömän liikkumisen edellytyksiä kaupungin keskustassa. Kohteiden suunnittelussa tulee huomioida esteettömyyden erikoistason laatuvaatimukset.

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1. Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupungin museo (alueellinen vastuumuseo)
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.2.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 18.12.2022 MRL 63 §:n mukaisesti Riihimäen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen verkkosivulle 18.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaavahankkeen verkkosivulla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus ja Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen nähtäville tulosta ilmoitettiin 18.12.2022 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävillä olo ja kuuleminen järjestetään 19.12.2022 - 23.1.2023. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto on nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus tiistaina 10.1.2023 klo 17.30 alkaen osoitteessa Eteläinen Asemakatu 2 (Matkakeskuksen katutaso, yhteisötila Riksula).

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa nähtävillä olon aikana:

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

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos valmistellaan ehdotuksena nähtäville 30 päiväksi. Valmistelussa huomioidaan luonnosvaiheessa saatu palaute ja annetaan lausuntoihin ja mahdollisiin mielipiteisiin vastineet. Ehdotusvaiheen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto asetetaan nähtäville Riihimäen Virastokeskus Veturiin sekä kaavahankkeen verkkosivuille.

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheessa ei pyydetä viranomaislausuntoja, ellei kaava ole muuttunut olennaisesti luonnosvaiheesta.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tarkistettu ehdotus valmistellaan kaupunginhallituksen käsittelyyn. Valmistelussa huomioidaan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja annetaan mahdollisiin muistutuksiin vastineet. Kaupunginhallitus päättää kaavan esittämisestä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä.

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusajana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

Kaava saa lainvoiman noin 1,5-2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei valiteta.

4.2.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 24.8.2022 Riihimäen kaavoituksen, kaavoittajan, Hämeen ELY-keskuksen ja Hämeenlinnan kaupunginmuseon kesken.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Riihimäen kaupungin tavoitteena on tukea kaupungin strategian mukaista väestönkasvua mahdollistamalla rakentamista ydinkeskustaan. Keskuskatu 12:n on rakennettavissa uusi kerrostalo jossa tonttitehokkuus voidaan nostaa nykyisen asemakaavan e=2,41 tehokkuudesta siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa osittain kuusikerroksinen noin 2 200 k-m² laajuinen asuinkerrostalo, josta katutasossa on liiketilaa 155 k-m² ja ylemmissä kerroksissa asuntoja 2045 k-m². Lisäksi rakennettaisiin I-kerroksisen autopaikoituksen katolle piha, autopaikoitukseen ajo tapahtuisi Keskuskadulta.

Rakentaminen sovitetaan osaksi olemassa olevaa klassista rakennushistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä RKY-aluetta.

4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön huomiointi:

- Keskuskadun korttelissa rajanaapuri so. Mäkelän talo on rapattu ja murrettu III-kerroksen kohdalta vaikuttaen massoitteeluun, julkisivujen materiaaleihin ja värisävyihin.
- Rakennuslupaprosessia varten perusajatuksena on, että rakennus tulee liittää kaupunkikuvallisesti Hämeenkadulla sijaitsevaan naapurirakennukseen. Huomiota tulee kiinnittää kerroskorkeuteen, materiaalivalintoihin ja yksityiskohtiin kuten ikkunoiden, seinäpintojen värin ja struktuurin sekä parvekekaiteiden yhteensovittamiseen.
- Keskuskatu on klassinen kaupunkikatu I-kerroksen kivijalkakaupoin, mitkä myös erottuvat julkisivuissa materiaalilta ja näyteikkunoin.
- Mainoksien ja julkisivun "tunnusosien" muoto ja sijoittelu.

Suunnittelun rinnalla laaditaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892 osalta tarkennettu selvitys Selvitystyö Teija Ahola Oy:n toimesta. Selvitys valmistuu ehdotusvaiheeseen. Seuraavassa keskeiset huomioon otettavat arvot ja ominaispiirteet:

=====

OTE:

RKY 2009: RIIHIMÄEN KESKUSLIIKEKATU	Taulukossa tarkastellaan Riihimäen keskusliikekatu -aluekokonaisuuden nykytilaa RKY 2009 -inventoinnin kohdekuvauksessa tunnustettujen arvotekijöiden näkökulmasta. Niiden konkretisointi selkeyttää yksittäisten rakennusten asemaa kokonaisuudessa. LUONNOS		
Olemassa olevat SUOJELUTAVOITTEET	Valtakunnallinen merkittävyys on osoitettu aluemerkinällä ja suunnittelumääräyksellä Kanta-Hämeen maakuntakaavassa ja Riihimäen yleiskaava 2035:ssä. Asemakaavoissa on suojeltu Hämeenkatu 25-27 (sr-2), Kauppakatu 6 (sr-1) ja Valtakatu 3 (sr).		
Arvot	Kaupunkisuunnittelu	Historiallinen kerroksellisuus	Kaupunkikuva
<i>Riihimäen kauppalalle 1925 vahvistetun asemakaavan henkeä ilmentävä kaupunkikuva.</i>	Kauppalan asemakaavan laatija professori Otto-livari Meurman toimi tuolloin Viipurin asemakaava-arkkitehtina. Hän on maamme ensimmäinen arkkitehti, joka on erikoistunut kaavoitukseen, toiminut alan professorina ja oppimateriaalin kirjoittajana. Riihimäen kaavoituksen parissa hän työskenteli 1920-luvulta 1950-luvulle.	Riihimäen asemakylän keskusta siirtyi teollisuuden myötä aseman pohjoispuolelle. Hämeenkadun rakentaminen alkoi 1906. Arkkitehti Harald Andersinin laatima tehdaskylän asemakaava vuodelta 1916 sisälsi suurpihakornteista ja aukiosommitelmista muodostuvan ruutukaavakeskustan, jossa mukailtiin jossakin määrin olemassa olevaa tilannetta. Riihimäki itsenäistyi kauppalaksi 1922 alusta, ja Otto-l. Meurmanin laatiman kauppalan asemakaavan keskeisiä piirteitä olivat katuhierarkia ja sen mukaan osoitetut rakennustehokkuudet ja korttelityypit; edelleen pääkatujen varsilla rakentaminen sijoitettiin umpikorttelimaisesti. Merkittävä uusi kaupunkirakenteellinen elementti oli Valtakatu, joka rikkoi ruutukaavan ja muodosti diagonaalin Hämeenkadun radanvarren teollisuusalueen välille.	Meurmanin kaavalla on ollut merkittävä vaikutus Riihimäen kaupunkirakenteen muotoutumisessa. Hämeenkatu kehittyi Riihimäen ydinkeskustan pääkaduksi, joka yhdistää pohjoisen ja eteläisen liikekeskustan. Kauppakadun ja Keskuskadun välillä kookkaat kivitallot muodostavat umpikorttelimaista kaupunkimuuria. Vahva kaupunkikeskustamainen ilme toteutuu myös Keskuskadun eteläreunalla, jonne Meurman oli osoittanut jopa suuremmat kerrosluvut kuin Hämeenkadulle. Valtakatuun liittyvät aukiot puistikkoineen ovat toteutuneet, samoin taipuisat risteysalueet, joista RKY-alueella on esimerkkinä Kauppakadun ja Valtakadun risteys sekä Hämeenkadun ja Kirkkopolon risteys. Meurmanin kaava ei ole toteutunut osassa Pääsky-korttelia, jossa Välikatuun liittyy paikoitusalue ja Kauppakadun kulma on puistona. Paikoitusalueeksi on jäänyt myös Varpusen korttelissa korkeille kerrostaloille suunnitellut koillisreunan tontit.
Arvot	Kaupunkisuunnittelu	Historiallinen kerroksellisuus	Kaupunkikuva
<i>Monipuolisesti liike-elämän toimijoita ja kaupan arkkitehtuuria edustava rakennuskanta aikaväliltä 1922 – 1949.</i>	Meurmanin asemakaavassa Hämeenkatu oli suunniteltu liike-elämän keskuksiksi, joka ulottuu jonkin matkaa myös Hämeenkadun kanssa risteäville Kauppa- ja Keskuskaduille.	Hämeenkadun identiteetti ja vetovoima perustuu edelleen vahvasti kaupankäyntiin ja sen synnyttämään rakennettuun ympäristöön. Ensimmäisinä, 1920–30-luvuilla, uuden asemakaavan edellyttämiä ”tulenkestäviä” liiketaloja rakensivat pankit, apteekki sekä muutamat yksityiset, kuten Mäkelä, Varmala ja Puputti. Vuoden 1940 alussa valmistuneen osuusliike Ahjon liikelalon myötä Riihimäellä siirryttiin tavarataloikaan. Vuonna 1941 avattiin uudelleen rakennettu hotelli Seurahuone.	Hämeenkadun katukuvassa yksi rakennuttajatahon osalta tunnistettavimmista liiketaloista on osuusliikkeen parissa suosittua valkoista funkista edustava Ahjon tavaratalo. Kaupunkikuvassa arkkitehtuurillaan esille tulevia rakennuksia ovat myös monet pankkilaitosten toimitalot, jotka on tehty edustamaan pysyvyyttä ja vaurautta. Elokvateattereiden valomainoskirjaimin korostetut sisäänkäynnit ovat katutilojen pieniä kohokohtia. Keskuskadun Riihilinnassa on ollut elokuvateatteri 1940-luvulta

		Monikerroksisessa kivitalossa, kuten As Oy Riihilinnassa "kivijalka" on kaupunkikerrostalolle tyypillisesti jaettu liikehuoneistoihin, joihin oma sisäänkäynti kadulta.	lähtien; vanha KINO-valokirjainkyltti on äskettäin vaihdettu kotelovalomainokseen.
Arvot	Kaupunkisuunnittelu	Historiallinen kerroksellisuus	Kaupunkikuva
<i>Vahvat tyylikaudet: 1920-luvun klassismi, 1930- ja 40-lukujen funktionalismi.</i>	Meurmanin kaavan valmistumisen aikaan Hämeenkatu ja sitä ympäröivät ruutukaavatontit olivat jo rakennettuja ja pientalovaltaisia. RKY-alueeksi rajatun alueen kortteleiden kadunvarsitonteille oli vuoden 1925 asemakaavamääräyksen mukaan pystytettävä tulenkestävästä aineesta tehtyjä, toisiinsa kiinni rakennettuja rakennuksia. Kivikeskustan rakentaminen pääsi vauhtiin 1920- ja 30-luvuilla, sotavuosi vauhti pysähtyi, mutta pommituksissa vaurioituneita korjattiin tai rakennettiin uudelleen. Vuonna 1940 suurimmalla osalla tonteista oli edelleen vanhat puutalot. Rakentaminen vauhdittui 1950-luvulla, samoin asemakaavan muutokset..... jatkuu	Meurmanin julkisivukaavioissa esitettyä klassistista arkkitehtuuria edustavia rakennuksia on kolme: Västäräkki (Valtakatu 3), KOP:n talo (Kauppakatu 11) ja Tampereen Osake-Pankin talo (Kauppakatu 6). Näiden lisäksi 1920-luvulle palautuvia piirteitä on Puputin vanhassa osassa (Keskuskatu 11) ja 50-luvulla uudistetussa apteekkitalossa (Hämeenkatu 26). Keskeisimpiä funktionalistisia rakennuksia ovat Puputin nelikerroksinen liiketalo (Hämeenkatu 32), Mäkelän liiketalo (Hämeenkatu 17) ja PYP:n talo (Keskuskatu 3), kaikki rakennettu 30-luvulla. Vuonna 1942 valmistuneen Riihilinnassa KESKEN... Jälleenrakennuskaudella arkkitehtuurissa näkyy funktionalismin ohella romanttisia aineksia, kunnes 50-luvulla loppupuolella rakentamisen teollistuminen vie arkkitehtuuria rationalismin tielle. Sotien jälkeen Keskukseen kortteleissa puutalojen paikalle rakennettiin monikerroksisia kivitaloja, joiden rapatut julkisivut ovat harkitun vähäeleisiä, kuten Teräksen talossa. Muutamaa vanhaa 20-luvun taloa muutettiin lisärakentamisen yhteydessä. – Noin 1/3 osa RKY-alueella sijaitsevista rakennuksista on rakennettu 1960-luvulla tai sen jälkeen. Rationalistista modernismia ja postmodernismia. Ajan rakennuksista monet ovat kaupunginarkkitehti Kari Väyrysen suunnittelema ja riihimäkeläisen Teräskiila Oy:n rakentamia, mm. Keskuskadulla Kassatalo.	Hämeenkadun, Kauppakadun ja Keskuskadun rakennettu ympäristössä on aikaperspektiiviä, josta yhtenä ilmentymänä rakennusten erilaiset arkkitehtuurityylit joko puhdaspiirteinä tai kerrostuneina. Valtakadun ja Kauppakadun risteyksessä on kaupunkitila, jossa voi hahmottaa 1920-luvun kaupunkisuunnittelussa ihannoidun klassistisen harmonian. Hämeenkadun itäreunan eri-ikäisissä funktionalistissa taloissa on rapatut aukkofasadit, länsireunalla aukot vaihtuvat välillä rationaalisen modernismin nauhafasadeihin. Etenkin kauppalaan aikaisten kivisten liiketalojen vahvuus on arkkitehtuurin ajattomassa yksinkertaisuudessa ja käsityönä tehdyissä julkisivuissa.

Arvot	Kaupunkisuunnittelu	Historiallinen kerroksellisuus	Kaupunkikuva
<i>Katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme.</i>	Yleisesti 1920-luvun kaupunkisuunnittelussa tavoiteltiin yhtenäistä kaupunkikuvaa. Meurmanin Riihimäen asemakaava ohjaa rakennusten kerrokorkeutta ja sijoittamista tontille. Meurman laati myös katukohtaisia julkisivukaavioita, joissa arkkitehtuuri oli arvokashenkistä klassismia. Keskuskortteleiden Hämeen-, Keskus- ja Valtakadun puoleiset reunat oli osoitettu pääasiassa suurikokoisia kaupunkitaloille eli 4–5-kerroksisille taloille, joiden pitkissä aukkofasadeissa oli harvakseltaan risaliitteja, poikkipäätyjä tai kulmatorneja.	RKY-alueella rakennuskannasta 1/3 osa on rakennettu vuoden 1959 jälkeen. Tätä ennen ja jälkeen tapahtuneen uudisrakentamisen tieltä on purettu ensisijaisesti puurakennuskantaa. RKY-alueen kaupunkikuvassa historiallinen kerroksellisuus on syntynyt Meurmanin kaavaa sekä myöhempiä kaavamuutoksia toteutettaessa. Eri vuosikymmeninä tapahtuneen rakentamisen yhteisenä nimittäjänä on ollut tiivis ja monikerroksinen kaupunkimainen rakennustapa.	RKY-alue on kokonaisuutena kaupunkikeskustamaisen tiivis. Hämeenkadun kivimuurit Kauppakadun ja Keskuskadun välillä ovat hieman yksitotisia, sen sijaan Keskuskadun risteys muodostaa arkkitehtuuriltaan monimuotoisemman, elävän katutilan. Pohjoisesta saavuttaessa Kauppakadun risteys avaa kolmeen suuntaan selkeästi rajautuvia katutiloja, ja vahvoina kulmina hotellin ja osuusliike Ahjon funkistalon. Monikerroksisten kaupunkitalojen katutason näyteikkunoiden koolla ja rytmillä on vaikutusta katutilan viihtyisyyteen, sillä ikkunoiden kautta avautuvat liiketilat ovat tärkeä hahmotuva osa kauppakadun kaupunkikuvaa. Oma merkityksensä on näyteikkunoiden valaistuksella, mainoksilla ja somistuksella.
KESKEN		KESKEN Rakennetun ympäristön historiallisen kerroksellisuuden säilymiselle ovat erityisen tärkeitä kaikki jäljellä olevat katujulkisivua muodostavat kivialot aikajaksolta 1920–1959. Lisäksi yksittäisissä 1960-luvun nauhafasaditaloissa on säilynyt hyvä ajankuvaa, etenkin Kassatalossa ja RKY-alueen ulkopuolelle jäävässä Hämeenkatu 44:ssä.	KESKEN Meurmanin 1920-luvun asemakaavan henki elää erityisesti katuhierarkiaa peilaavassa kadunvarsitonttien rakennustavassa, kuten kivialojen kerrokorkeudessa ja kiinnirakentamisessa. Hämeenkadun luonnetta pääkatuna ja kaupan keskuksena ilmentää katkeamaton näyteikkunoiden ketju. Meurmanilla on ollut myös taito suunnitella kadunristeyksistä jännittäviä aukiomaisia kaupunkitiloja, joista RKY-alueeseen liittyy Kauppakadun ja Valtakadun risteys.

OTE PÄÄTTY

=====

5. ASEMAKAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

Kaavaluonnos toteutettiin tavoitteiden mukaisena.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön huomiointi:

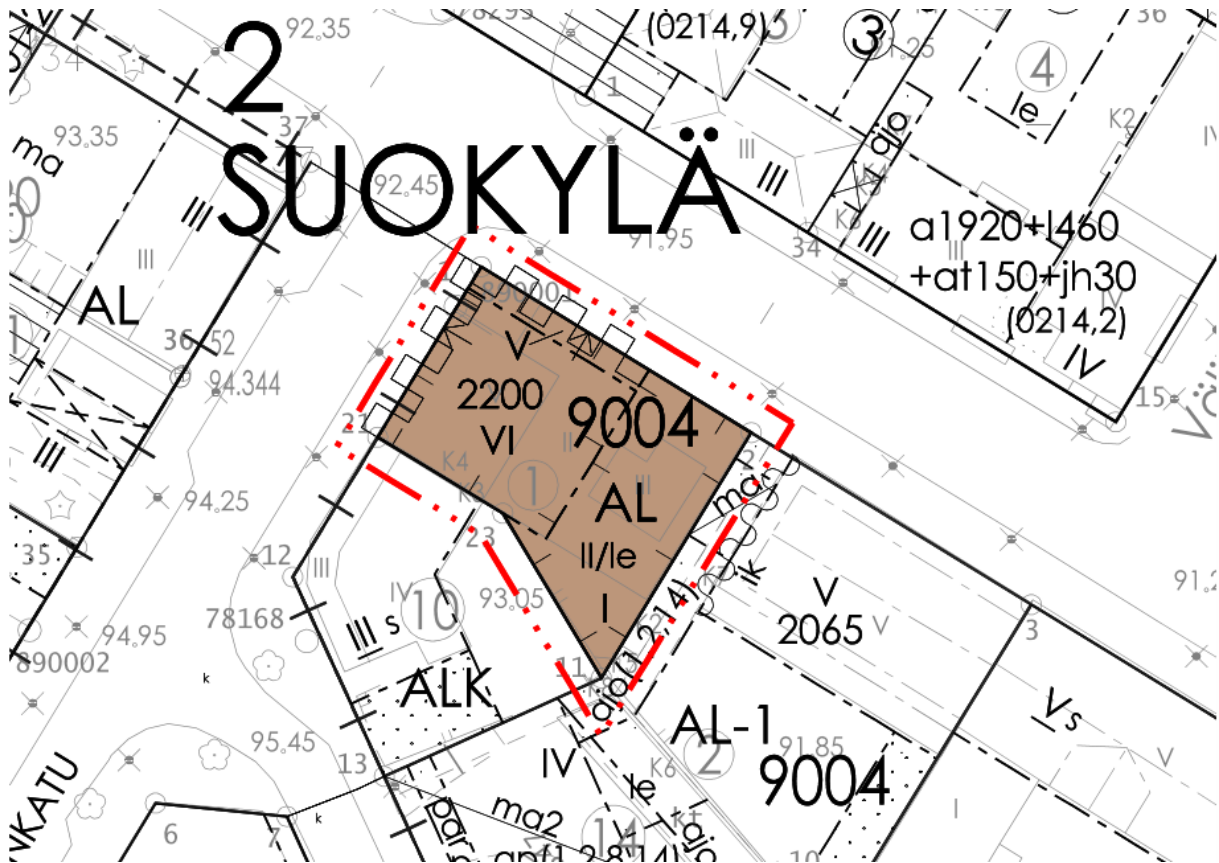
- Hämeen- ja Keskuskatu ovat uudisrakennuksen toteutuessa edelleen perinteistä kaupunkiympäristöä, jossa on selvästi aistittavissa julkinen yhteinen kaupunkitila.
- Hämeenkadun yhtenä kulmarakennuksena korostuu risteyksen kohta rapattuna ja erillisin yhtenäisessä julkisivussa pienimittakaavaisin pystyikkunoin:
"Rakennuksen Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla osilla pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, saumatonta rappautusta."
"Hämeenkadun julkisivussa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita."
- Hämeenkadun osalla alin kerros täydentää kivijalkakauppoja ja niiden julkisivua tummalla kivipinnalla ja suurin näyteikkunoin:
"Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla. Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen Keskuskadulle ja Hämeenkadulle avautuvilta osin."
- Lasitetut julkisivusta merkittävästi ulos työntyvät lasiparvekkeet rikkoisivat funkkismiljöötä:
"Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla julkisivuilla sallitaan ns. ranskalaiset parvekkeet ja erkkerit enintään 60 cm ulkonevina."
- Pihat ovat poissa em. julkisesta kaupunkitilasta, tässä asemakaavassa ne on toteutettu I-kerroksen kattotasolle.
- Viereiset talot ovat Hämeenkadulla 4 – 5 kerroksisia, tämä on V – VI kerroksinen ja kun Hämeenkatu nousee pohjoisesta etelään katsottaessa, istuu talon massa kohtuudella Hämeenkadulle.
- Suurin osa historiallisesti arvokkaan alueen rakennuksista on kattomuodoltaan loivapiirteisiä tai tasakattoisia, samoin uudisrakennus.

Asuminen:

- Kaupunkimiljöö tarkoittaa myös monen tyyppisiä asukkaita ja isojen asuntojen (yli 60 k-m²) tulisi sisältää parveke. Tätä varten varauduttiin Hämeen- ja Keskuskadun julkisivuissa ranskalaisten parvekkeiden rakentamiseen ja pihan puolella ulokkeellisiin parvekkeisiin.
- Asuinrakennuksen osuus eli kerrokset II-VI tarvitsivat pihan mikä toteutettiin I-kerroksen katolle kooltaan 12 x 25 m eli n. 300 m².
- Pyörävarastot ovat katutasossa ja autopaikoitus rakennetussa talomaisessa pysäköintitilassa.

5.1.1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset

Luonnos 18.12.2022:



Asemakaavamerkinnoistä:

- Pääkäyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennus (AL), jossa kaavamääräyksellä alimpaan kerrokseen tulee rakentaa vähintään 155 k-m² liiketilaa.
- Rakennuksen korkea osa V-VI kerrosta sijoittuu Hämeen- ja Keskuskadun risteykseen, matalampi n. 5 m korkea julkisivu Keskuskadulle tontin itäosaan.
- Rakennus tulee rakentaa kiinni Hämeen- ja Keskuskadun puoleisiin tontin rajoihin.
- Ajo autopaikoitukseen tontin itäosalta, liittymäkielto on määrätty Hämeen- ja Keskuskatujen risteyksen lähelle.
- Leikki- ja oleskelualue (le) sijoittuu autopaikotusrakennuksen katolle

Pysäköintiä ja pihaa koskien selvennys:

II/le "Leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa II kerroksen tasolla."

Asemakaavamääräyksistä:

- Rakennus tulee liittää kaupunkikuvallisesti Hämeenkadulla sijaitsevaan naapurirakennukseen. Huomiota tulee kiinnittää kerroskorkeuteen, materiaalivalintoihin ja yksityiskohtiin kuten ikkunoiden, seinäpintojen värin ja struktuurin sekä parvekekaiteiden yhteensovittamiseen.
- Kadun puoleisen julkisivun julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiallisesti vaaleaa rappausta. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.
- Hämeenkadun julkisivussa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita.
- Rakennuksen Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla osilla pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, saumatonta rappausta. Rappauksen tulee jakautua osa-alueisiin rakennuksen sirouttamiseksi ja mittakaavan pienentämiseksi esim. strukturoidun, pystyuritetun rappauksen avulla.
- Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla julkisivuilla sallitaan ns. ranskalaiset parvekkeet ja erkkerit enintään 60 cm ulkonevina.
- Hämeen- ja Keskuskadun kulmaa tulee korostaa esim. julkisivusta tai katolta kohoavalla lipputangolla.
- IV-konehuoneen julkisivujen tulee olla samaa materiaalia kuin viereinen muu julkisivu. IV-konehuoneita ei saa sijoittaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. Julkisivusta ulkonevia tai muuten merkittävästi erottuvia ilmanvaihtoaukkoja ei sallita.
- Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla. Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen Keskuskadulle ja Hämeenkadulle avautuvilta osin.
- Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla sisäänvedetty Keskuskadun ja Hämeenkadun kulmassa.
- Autojen- ja muiden säilytystilojen ikkunat tulee toteuttaa suoran näkymän estävällä graafisella lasilla tai kuvioidulla silkkipainannalla.
- Kattomuotona on käytettävä tasakattoa.
- Mainokset ja logot tulee toteuttaa erillisin, valaistuin irtokirjaimin. Rakennuksen eteläpäätyyn tulee toteuttaa Hämeenkadulle näkyvä maalattava seinämainos, jonka toteuttamiseen tulee rakentamisvaiheessa varautua tasaisella suorakaiteen muotoisella rappauspinnalla.
- Ikkunattomia asuinhuoneita ei sallita.
- Parvekkeiden kiinteiden osien tulee olla viereisen seinäpinnan rappauksen sävyisiä. Parvekkeiden kaidelasituksen tulee olla vaalea, esim. silkkipainettu läpikuultava julkisivulasi. Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella.

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (Liite 5).

5.2. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava on laadittu Riihimäen yleiskaavan 2035 mukaisesti.

Kaavassa huomioidaan erityisesti valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö RKY.

5.3. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutoksen mahdollistaman kerrostalotontin rakentumisen myötä alueelle muuttaa arviolta 30 perhettä. Näin ollen väestön määrä kaava-alueella kasvaa noin 75 henkilöllä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää kaupunkirakennetta ja luo edellytyksiä keskusta-asumisen lisäämiselle ja siihen liittyen keskustan kivijalkakauppojen ja palvelujen säilymiselle. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen erityisesti ydinkeskustassa vähentää ympäristöhaittoja verrattuna hajanaisempaan rakenteeseen. Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta, ekologista kestävyyttä sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

Kaupunkikuva

Uudisrakennus on rapattu pystyikkunoin ja sovittaen O. I. Meurmanin luoman asemakaavan pohjalta rakennettuun perinteiseen kaupunkiin. Asemakaavassa ja tässä selostuksessa liitteineen on määritetty miljööntavoitteet ja yksityiskohdat hiotaan rakennusluvassa osaksi Hämeenkadun risteyksen tunnelmaa. Kaupunkikuvan eheyttäminen tarkoittaa rakentamisen tahtotilaa, jossa uusi ja vanha muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kaavaluonnos on laadittu säilyttämään valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kokonaisuuden arvot ja vahvistamaan niitä.

Asuminen

Asemakaavamuutoksella on vaikutusta alueen nykyisiin asumisolosuhteisiin, koska se lisää ydinkeskustaan asukkaita monipuolisesti mm. lapsiperheille sopivia asuntoja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän kasvu tukee Riihimäen vanhan kaupunkikeskustan palveluja, erityisesti kivijalkakauppojen säilymistä. Muilta osin kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Virkistys

Ei vaikutusta.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupungin liikenneverkon rakenteeseen tai pysäköinti-paikkojen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos edistää rakennushistoriallisesti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön RKY-alueen säilymistä ja kehittymistä elävänä asuttuna yhteisönä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot valmiina.

Erityistoiminnot

Ei vaikutusta.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutusta.

5.3.3. Muut vaikutuksetHaju- ja pölypäästöt

Ei vaikutusta.

Melu

Meluselvitys on valmistumassa.

Ympäristön puhtaus

Ei vaikutusta.

Roskaantuminen

Ei vaikutusta.

Haittaeläimet

Ei vaikutusta.

Kunnallistalous

Parantaa osaltaan kunnan taloutta koska infran investointeja ei tarvita ja kaikki toiminnot ovat valmiina. Vähentää kokonaiskustannuksia myös liikenteen osalta. Kaupunki saa maan arvonnousuun perustuvaa maankäyttösopimustuloa.

Asukkaiden ikärakenne

Säilyttää asukkaita keskustassa, sekä tuo myös nuorempia uusia perheitä keskustaan.

Väestöryhmien toimintamahdollisuudet

Monipuolistaa keskustan 3-sektorin osallistujia, uudisrakennukseen tulee laaja kirjo eri kokoisia asuntoja tuoden keskustaan ikärakenteeltaan ja perhekooltaan monenlaisia uusia asukkaita. Uudet asukkaat aivan keskustassa tuovat sen toimintoihin lisän.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Tukee keskustan kivijalkakauppojen ja palvelujen säilymistä.

5.4. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristön häiriötekijöitä.

5.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä (Liite 2).

5.6. NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakennusjärjestys

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat yleiset rakentamismääräysohjeet ja Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys.

Havainnekuvat

Asemakaavan toteuttamisen havainnollistamiseksi on laadittu havainnekuvia ja valokuvaupotuksia. Havainnekuissa on esitetty julkisivujen sovittamista naapurirakennuksiin, pihojen toteuttamista, kivijalkakauppojen miljöötä ja asumisen suhdetta julkisiin tiloihin.



Havainnekuva 1. Keskuskatu 12, näkymä Keskus- ja Hämeenkadun risteyksestä



Havainnekuva 2. Keskuskatu 12, Hämeenkatu pohjoiseen



Havainnekuva 3. Keskuskatu 12, ilmakehä itään

Tonttijako

Tonttijako on valmiina.

6.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaavan mukainen rakentaminen tulee mahdolliseksi kaavan saatua lainvoiman. Rakennuslupavaihe kytkeytyy saumattomasti jatkumoksi osaksi kaavoitustyötä, joka ohjaa rakennuslupaprosessia antaen arviointiperusteita erityisesti kaupunkikuvan perusteella suoritettavalle harkinnalle.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Riihimäen kaupunki

Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Otto Mäkelä	kaavasuunnittelija

Konsultti/kaavanlaatija

Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy / Tapio Sillfors kaavasuunnittelija

Riihimäellä 18.12.2022

Kaavoituksen vastuualue

Niina Matkala

kaavoituspäällikkö

KESKUSKATU 12

Asemakaavan muutos 2:80

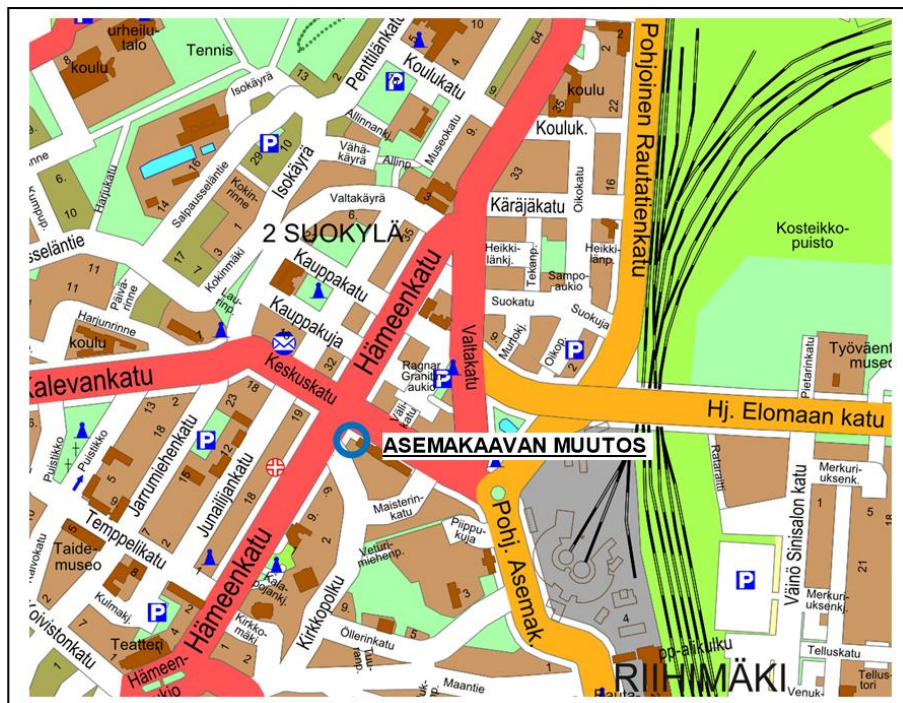
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-2-9004-1 osoitteessa Keskuskatu 12. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 13.6.2022. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta luoteeseen, Suokylän kaupunginosassa, osoitteessa Keskuskatu 12. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuskatuun ja lännessä Hämeenkatuun. Tontilla on 2-5-kerroksinen liike- ja toimistorakennus, jossa on Etelä-Hämeen Osuuspankin konttori. Tontin pinta-ala on 706 m² ja rakennusoikeus 1700 k-m².



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

TAVOITE

Keskuskatu 12:een esitetään uusi 6-kerroksinen asuin- ja liikeyrakenus, jonka kerrosala olisi noin 200 k-m², josta noin 155 m² huoneistoala olisi katutasoon sijoittuvaa liiketilaa. Ajo tontille esitetään Keskuskadulta ja oleskelupihat yksikerroksisen pysäköintitilan katolle. Asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistävät RakasRiksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta. Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 (Kakela 18.5.2021, § 73) yhtenä tavoitteena on parantaa esteettömän liikumisen edellytyksiä kaupungin keskustassa. Kohteiden suunnittelussa tulee huomioida esteettömyyden erikoistason laatuvaatimukset.

LÄHTÖTIEDOT

Keskuskatu 12 katutaso on liiketiloja ja ylemmät kerrokset toimistoja. Tyyliltään se edustaa 1970-luvun pankkirakentamista, vaalein tiilipinnoin ja alimman kerroksen näyteikkunoin. Sisäänkäynti pankkiin on suoraan risteyksestä, talon kulmasta. Ympäröivät rakennukset Hämeen- ja Keskuskadun risteyksen muissa sektoreissa ovat rapattuja vaaleita asuinliiketaloja, alakerrat kivijalkakauppoja. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *RKY "Riihimäen keskusta-alue"* tunnus: 4892 (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo.

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

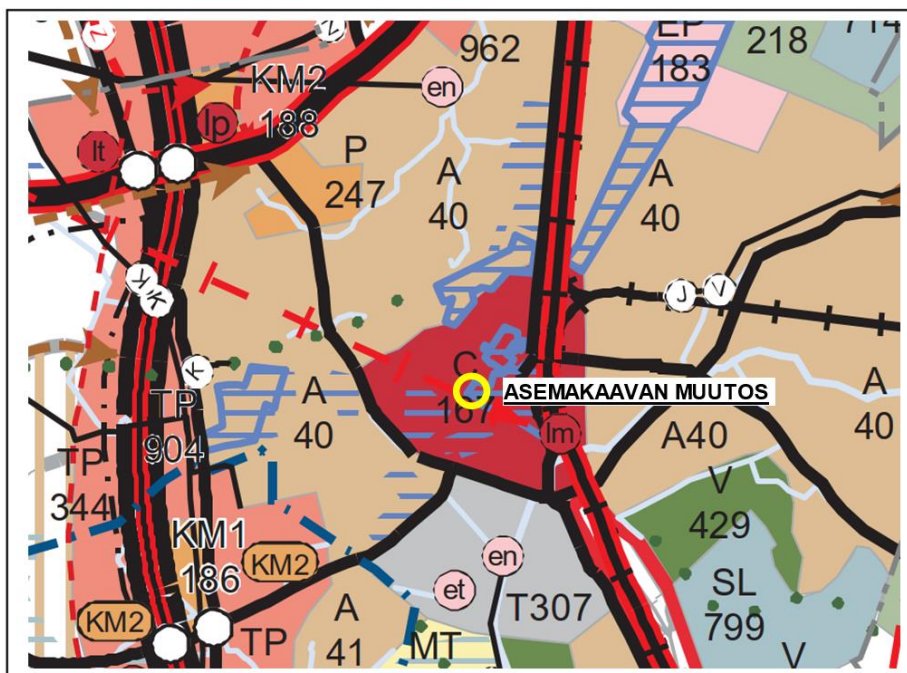
Kanta-Hämeen maakuntakaava:

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 (lainvoimainen 21.10.2021)

Suunnittelualueella koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C 167 Keskustatoimintojen alue
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta.

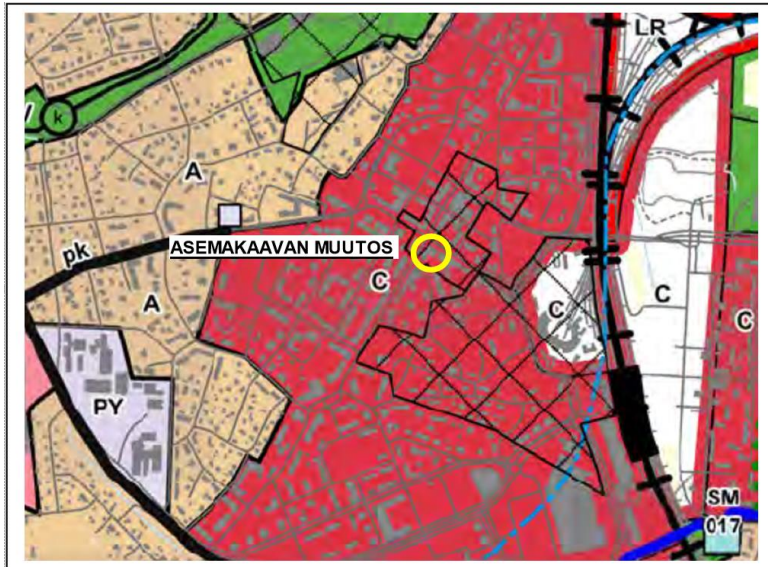
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava:

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä C, keskustatoimintojen alue. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskusta-alueen soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan RKY-alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta koskeissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.

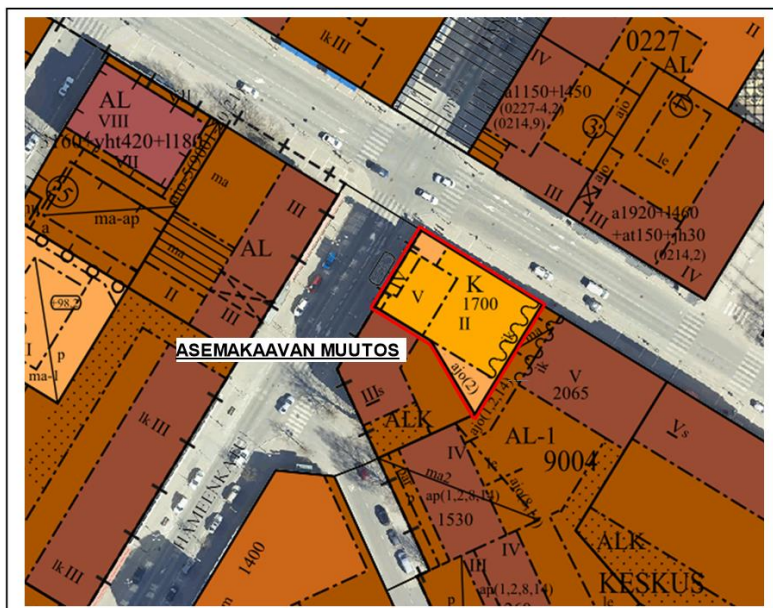
Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta, suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava:

Asemakaava on vuodelta 2011. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistokortteliksi (K). Suurin sallittu kerrosluku on Keskuskadun puolella kaksi ja Hämeenkadun puolella porrastetusti neljä ja viisi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on Hämeenkadun puolella +105,3 m. Rakennuksen kaakkoisseinälle ei saa sijoittaa ikkunoita. Ajoyhteyksiä sekä pysäköintipaikkoja on osoitettu rasitejärjestelyin naapuritonttien kesken.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Keskuskadun katusuunnitelma /Riihimäen kaupunki 2022
- Keskuskadun katusuunnitelma-aineisto / WSP Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2021-2022
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt / Riihimäen kaupunki, 2020
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt / Hämeen liitto, 2019
- Riihimäen asemanseudun ja keskustan visio / Lundén Architecture Company 2019
- Riihimäen meluselvitys 2019 / Ramboll Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2019
- Riihimäen pysäköintiohjelma / WSP Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys / Ilmatieteenlaitos, 2011
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 / Destia Oy, 2021

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset:

- Liikennemeluselvitys
- Rakennusinventointi

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS**Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oy
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (alueellinen vastuumuseo)
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä (liite 1). Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin Riihimäen kaavoituksen, kaavoittajan, Hämeen ELY-keskuksen ja Hämeenlinnan kaupunginmuseon kesken 24.8.2022. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Aikataulu on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa (liite 1).

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

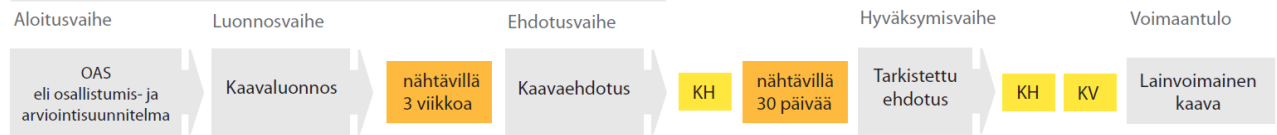
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen
- terveyteen ja viihtyvyyteen
- asumiseen, lapsiin
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

PROSESSI

Asemakaavan muutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus nousee merkittävästi. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu keskeiselle paikalle. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaproessin eteneminen Riihimäellä

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue / Kaavoituksen vastuualue
PL 125, 11101 Riihimäki
(käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavasuunnittelija Tapio Sillfors
sähköposti: yhdyskuntasuunnittelu.ts@gmail.com

kaavasuunnittelija Otto Mäkelä
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi

kaavoituspäällikkö Niina Matkala
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

6 – 12 /2022	Aloituvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 18.12.2022.
12/2022 - 1/2023	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mieli-pide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
2 -3 /2023	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuilla sekä Virastokeskus Veturiin (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.

4 - 5 /2023	Hyväksymisvaihe Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja viranomaisille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta ja jättäneet yhteystietonsa. Osallistuminen Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
6 - 7 /2023	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupungin- tai kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
SUOK	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
9004	Korttelin numero.
2200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa II-kerroksen tasolla. Alueen vähimmäiskoko on 250 m ² . Leikki- ja oleskelurakenteiden, istutusten ja muun viherrakentamisen tulee muodostaa kiinnostava ja jäsennelty kokonaisuus.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Uudisrakennuksen alimman kerroksen alasta tulee vähintään 155 k-m² käyttäjäliiketiloksi Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuen.

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, irtaimistovarastot, väestönsuojan, tekniset tilat, autotallit, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä ulkoseinän 250 mm ylittävät osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Rakennuksen perustuksiin liittyviä rakenteita saa sijoittaa viereiselle alueelle silloin kun rajan ylitykseen saadaan kiinteistönomistajan kirjallinen lupa. Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla julkisivuilla sallitaan ns. ranskalaiset parvekkeet ja erkkerit enintään 60 cm ulkonevina.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISTAPA

Rakennuksen Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla osilla pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, saumatonta rappausta. Rappauksen tulee jakautua osa-alueisiin rakennuksen sirouttamiseksi ja mittakaavan pienentämiseksi esim. strukturoidun, pystyuritetun rappauksen avulla. Rakennus tulee liittää kaupunkikuvallisesti Hämeenkadulla sijaitsevaan naapurirakennukseen. Huomiota tulee kiinnittää kerroskorkeuteen, materiaalivalintoihin ja yksityiskohtiin kuten ikkunoiden, seinäpintojen värin ja struktuurin sekä parvekekaiteiden yhteensovittamiseen. Parvekkeiden kiinteiden osien tulee olla viereisen seinäpinnan rappauksen sävyisiä. Parvekkeiden kaidelasituksen tulee olla vaalea, esim. silkkipainettu läpikuultava julkisivulasi. Hämeenkadun julkisivussa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.

Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla. Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen Keskuskadulle ja Hämeenkadulle avautuvilta osin. Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla sisäänvedetty Keskuskadun ja Hämeenkadun kulmassa. Autojen- ja muiden säilytystilojen ikkunat tulee toteuttaa suoran näkymän estävällä graafisella lasilla tai kuvioidulla silkkipainannalla. Rakennuksen toisen kerroksen julkisivut tulee leikki- ja oleskelualueen osalta toteuttaa taideaiheisena graafisena lasiseinänä.

Näkyvää betonisokkeliä ei sallita, vaan sokkeli tulee laatoittaa tai käyttää luonnonkiviverhousta.

IV-konehuoneen julkisivujen tulee olla samaa materiaalia kuin viereinen muu julkisivu. IV-konehuoneita ei saa sijoittaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. Julkisivusta ulkonevia tai muuten merkittävästi erottuvia ilmanvaihtoaukkoja ei sallita.

Keskuskadun ja Hämeenkadun kulmaa tulee korostaa julkisivusta tai katolta kohoavalla lipputangolla.

Kattomuotona on käytettävä tasakattoa.

Mainokset ja logot tulee toteuttaa erillisin, valaistuin irtokirjaimin. Rakennuksen eteläpäätyyn tulee toteuttaa Hämeenkadulle näkyvä maalattava seinämainos, jonka toteuttamiseen tulee rakentamislupavaiheessa varautua tasaisella suorakaiteen muotoisella rappauspinnalla.

Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella.

Ulkoikkunattomia asuinhuoneita ei sallita.

Rakennuslupaa haettaessa katujulkisivupiirustuksissa tulee esittää viereisten tonttien rakennusten katujulkisivut.

HULEVESIEN HALLINTA

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysjärjestelmän mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakenteellista viivytystilavuuden tarvetta voi korvata käyttämällä rakennuksissa ja katoksissa viherkattoja ja/tai pinnoitetuilla alueilla läpäiseviä hulevesikiviä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja pihasuunnitelma.

MELUNTORJUNTA

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät sekä ulko-oleskelualueilla, parvekkeilla että sisätiloissa.

PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, ettei maaperä alueella ole pilaantunutta. Mikäli pilaantunutta maata kiinteistöllä todetaan, on maaperä kunnostettava Hämeen ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Mikäli maaperässä todetaan jätejakeita, on ne poistettava.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 ap / 120 k-m^2 sekä 1 vieraspaikka / 1000 k-m^2

Toimistot ja liiketilat: 1 ap / 85 k-m^2

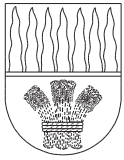
Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden voidaan yhdellä yhteiskäyttöautolla korvata enintään 5 ap.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 pp / 30 k-m^2 , kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja

katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Toimistot ja liiketilat: 1 pp / 50 k-m^2 , joista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuihin tiloihin ja runkolukittavina.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 2:80

Keskuskatu 12

Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 9004 tonttia 1.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

2. kaupunginosan, Suokylän osa korttelia 9004.

KAVALUONNOS

käsittely:

Vireille 18.12.2022

OAS MRL 63 § 18.12.2022

Kuuleminen MRL 62 § 19.12.2022 - 23.01.2023

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä

18.12.2022

kaavoituspäälikkö

Niina Matkala

kaavasuunnittelija

Otto Mäkelä

kaavakonsultti, DI

Tapio Sillfors (Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy)

mittakaava 1: 1000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä