

Muistio**KESKUSKATU 5 KAAVALUONNOS****Asemakaavamuutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus**

10.1.2023 klo 17.35–18.55

Riksula, Eteläinen Asemakatu 2

1. Tilaisuuden avaus

Kaavoituspäällikkö Niina Matkala avasi tilaisuuden klo 17.35. Muistion laatii kaavasuunnittelija Otto Mäkelä. Tilaisuudessa oli paikalla kolme osallista. Lisäksi paikalla olivat kaavakonsultti Tapio Sillfors sekä hankekehittäjä Olli Teerijoki.

2. Asemakaavamuutoksen esittely

Otto kertoi aluksi lyhyesti kaavamuutoksen vaiheista ennen nyt käsillä olevaa luonnosvaihetta. Tämän jälkeen Tapio esitteli Keskuskatu 5 kaavamuutoshankkeen (nykytila ja lähtökohdat, muutokset kaupunkikuvaan havainnekuvien pohjalta, tavoitteet ja perustelut, Riihimäen keskusliikekadun RKY-alue, selvitykset, kaavaluonnoskartta määräyksineen). Otto kertoi lopuksi kaavaprosessista, aikataulusta ja osallisten vaikutusmahdollisuuksista hankkeen eri vaiheissa sekä mielipiteiden, muistutusten ja valitusten esittämismahdollisuudet. Keskustelun pohjaksi laadittu esitys on tämän muistion liitteenä.

3. Keskustelu

Kysymys: Onkohan oleskelupiha riittävän suojaisa/yksityinen suhteessa korkeampiin naapurirakennuksiin ja onko piha yksittäisten asuntojen vai koko taloyhtiön käytössä?

Vastaus: Todettiin, että koska oleskelupiha sijoittuu katutasoon nähden noin neljän metrin korkeudelle, se on rauhallisempi kuin katutasoon toteutettava oleskelupiha. Toki Keskuskadun ja Välikadun toisella puolella sijaitsevien rakennusten ylimmistä kerroksista on näköyhteys pihalle, mutta se on hyvin tyyppillistä keskusta-asumisessa. Todettiin pihan tulevan koko taloyhtiön käyttöön – alimman asuinikerroksen asunnoilla on omat parvekkeet kuten muissakin kerroksissa.

Kysymys: Mistä rakennuksen väritys on peräisin ja miksi se ei ole valkoinen kuten Keskuskatu 7?

Vastaus: Rakennuksen lämmin väritys on johdettu tontilla nykyisin olevasta rakennuksesta sekä naapurissa sijaitsevasta entisen Pohjoismaiden Yhdyspankin rakennuksesta. Lisäksi esim. beige tai keltainen ovat funkis-tyylille ominaisempia värejä kuin valkoinen.

Muuta: Keskuskadun katusuunnitelma toteutettavine penkkeineen, istutettavine puineen ja pensaineen sekä uudisrakentamisen sovittaminen niihin kiinnostivat yleisöä. Katusuunnitelmaa tutkittiin yhdessä suunnittelijoiden ja yleisön kesken.

Lisäksi pohdittiin yhdessä parvekkeiden kaidelasituksen peittävyyttä Granitin aukion puolella. Todettiin, että esim. tummanharmaa tai opaali kaidelasitus peittää parvekkeilla olevia tavaroita, mutta mahdollistaa samalla parvekkeella oleilevan henkilön näkymät alaviistoon.

Myös Granitin aukion ajoittaisesta melusta suhteessa asumisviihtyvyyteen keskusteltiin.

Hankekehittäjä Olli Teerijoki totesi, että Keskuskatu 5 rakentaminen voisi alkaa loppukesällä 2023 ja rakennus olisi muuttovalmis loppuvuonna 2024.

4. Tilaisuuden päättäminen

Ennen tilaisuuden päättymistä esiteltiin samaan aikaan nähtävillä oleva Keskuskatu 12 kaavaluonnos.

Tilaisuus päättyi klo 18.55.

Muistion laati Otto Mäkelä 12.1.2023.

Liitteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys

Keskuskatu 5 Asemakaavan muutos 2023

RIIHIMÄKI

KH päätös 13.06.2022 § 233

Kaavaluonnos 18.12.2022
nähtävillä 19.12.-23.01.2023

Mielipiteet kaavasta ja OAS
19.12.-23.01.2023

Riihimäen kaupunki, kaavoitus,
PL 125, 11101 RIIHIMÄKI

kirjaamo@riihimaki.fi

Hakija Kiinteistö Oy
Riihimäen Pääskyhaka

Rakentaja Varte Lahti Oy

Talosuunnittelu
ARK Ilkka Ridanpää

Kaavamuutoksen laadinta
Tapio Sillfors / Otto Mäkelä



Miljöö ja kaupunki

RIIHIMÄKI

KAUPUNGIN KESKUSTA

Yhteinen selkeä katutila jonka talot rajaavat

Julkisivut perinteisesti

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumaton rappaus, joka on sävyltään lämmin, neutraali.

Kivijalkaliiketilat tummaa kiveä rajaten pystyt näyteikkunat

Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla rakennuksen kaikilta sivuilta.

Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen lukuun ottamatta itäistä julkisivua.

Ylemmät kerrokset asumista

Rakennuksen toisen kerroksen julkisivut tulee leikki- ja oleskelualueen osalta toteuttaa taideaiheisena graafisena lasiseinänä.

Kaikki liikennemuodot ja Keskuskadun kohentuva jalankulkuympäristö

Rakennuksen Keskuskadun puoleinen edusta tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja tilankäytöltään yhtenäisenä kokonaisuutena suhteessa Keskuskadun muuhun jalankulkuympäristöön.

Sisäänkäynnit jalkakäytävältä, huolto takaa.
Liittymäkielto Keskuskadulta.



RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

110 Pohjoismaiden Yhdyspankin talo

Keskusliikekadun kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

Arvo: RKY

Arvotusperuste: -

Suojelu: -

Kiinteistötunnus: 694-2-9020-6
Osoite: Keskuskatu 3

Rakennusvuosi: 1930-luku



111 Riihilinna, As. Oy Keskus

Keskusliikekadun kokonaisuus



Kuva: Juho Haavisto

- Rakennetaan samalla muotokielellä
- Pyritään säilyttämään tunnelma.



Nykyinen Keskuskatu 5

RIIHIMÄKI

Otto-livari Meurman 1925 asemakaavan henki

Vahvat tyylikaudet: 1920-luvun klassismi, 1930- ja 40-lukujen funktionalismi.

Etenkin kauppalaan aikaisten kivisten liiketalojen vahvuus on arkkitehtuurin ajattomassa yksinkertaisuudessa ja käsityönä tehdyissä julkisivuissa. Elokuvateattereiden valomainoskirjaimin korostetut sisäänkäynnit ovat katutilojen pieniä kohokohtia.

Katulinjan yhtenäinen arkkitehtoninen ilme.
Rakennukset toisiinsa kiinni rakennettuja – kivistä! Rakennukset melko saman korkuisia rajaten katutilaa.

Jalankulkijan kokema kaupunki

Monikerroksisten kaupunkitalojen katutasen näyteikkunoiden koolla ja rytmillä on vaikutusta katutilan viihtyisyyteen, sillä ikkunoiden kautta avautuvat liike-tilat ovat tärkeä hahmotettava osa kauppakadun kaupunkikuvaa. Oma merkityksensä on näyteikkunoiden valaistuksella, mainoksilla ja somistuksella.

VAIKUTUKSET KAAVAAN

- => RAKENNUS RAJAA KATUTILAN KAUPAIN
- => PÄÄMATERIAALINA RAPPAUS VAALEA LÄMMIN SÄVY
- => KERROSLUKU II (NAAPURI PYP) ja IV
- => KIVIJALKAKAUPAT TUMMA KIVI, PYSTYIKKUNAT
- => JULKISIVUJEN RAKENNE PYSTYAIHEIN

RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

Ote selvitystyö Ahola Oy raportista:



RIIHIMÄKI

KESKUSKATU 5

	Lähtökohta	Tilanne
	a) 1920-luku ja b) 1962	2022
Kerrosala	a) 160 m ² ; b) ? m ²	? m ²
RUNKO	a) PYSTY: tiilimuuri, oletus VAAKA: betoni tai puu b) PYSTY: betoni, tiili (ulkoseinissä eristevilla, verhous) VAAKA: maanvarainen alapohja, massiivibetonilaatta välipohjat (eristevilla, pintavalu) ja yläpohja; sisäporras paikalla valettu, samoin parvekkeen laatta	
Kerrosluvu	a) II; b) I-II	a-b) ennallaan
PERUSTUS	a) ei tietoa b) betoni: antura (mahd. puupaaluille), perusmuuri	
Sokkeli	a) betoni b) betoni puhdasvalu, sem.liete, maalaus	a) yhtenäistetty laajennusosan kanssa b) ennallaan
KATTO	a) aumakatto b) pulpettikatto	a) pulpettikatto b) ennallaan
Vesikate	a) ei tietoa b) kuumasinkitty rullapelti konesaumattu; riippukourut ja syöksytorvet	b) edelleen saumapelti, maalattu, tummaruskea
JULKISIVUT	a) oletuksena sileä rappaus b) Minerit-levyt luonnonvalkoinen; tiili juoksulimitys ½ k siirtymä	a) roiskerappaus b) entisen materiaalit, levyt maalattu
IKKUNAT	a) puu b) puu, sisään-sisäänaukeavat, kulmaraudat, sokkasaranat, pitkäsulkiat, vesipellit; näyteikkunoiden puitteet Jansen & Co:n teräsputkiprofiileista, lasilistat alumiinia	a) ei alkuperäisiä b) tarkista



Kuva: Kioskissa lautarunkoiset seinät on verhoiltu maalatuilla karaatti-levyllä.



RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

Ote selvitystyö Ahola Oy raportista:



RIIHIMÄKI

Malli	a) tasakokoisiin ruutuihin jaettu, osa jaottomia (tarkistetaan) b) sivujaollisia, jaottomia	a) sivujaollisia, jaottomia b) ennallaan
ULKO-OVET	a) puu, peiliovet, oletus b) lasiovet teräsputki-profiili; lasilaaka-ovet parvekkeella, kellarin ovet paneeliovina, vetimissä ja työntölevyissä puuosat tiikkiä	a) ei alkuperäisiä, nykyisissäkin eri-ikäisiä b) vanhat, ei tiikki vaan muovinen pystyvedin
Ulkoportaat	a) ei tiedossa b) betoniportaavat, klinkkerilaatat	a) betoniportaat b) pesubetonipinta
VÄRITYS	a) ei tietoa, pienoismallissa valkoinen b) ei tietoa	a-b) punertava beige / tummanruskea
LÄMMITYS	a) puulämmitys, uunit b) öljylämmiteinen vesikeskuslämmitys	a-b) Lämmönlähteenä kaukolämpö
ILMAN-VAIHTO	a) painovoimainen, oletus b) painovoimainen asunnoissa; koneellinen poisto myymälä-, toimistotiloissa; raitis- ja poistoilmaventtiilit, raitisilmahormit, huippuimurit	a-b) ? .. laitteistoa uusittu [ei lupatietoja]



Granitin aukio ja Välikatu



RIIHIMÄKI

OMINAISUUDET

Välikatu jalankulkua ja kauppoja

Kivijalkakaupat tumaa kiveä ja näyteikkunat kadulle

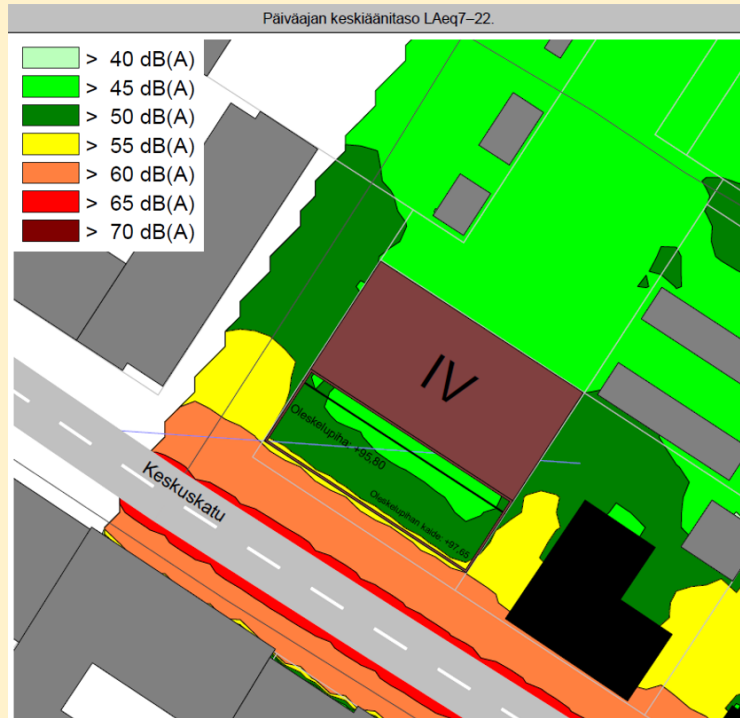
Asuinkerrosten julkisivut rapattuja vaalea sävy

Parvekkeet jolloin isommat perheasunnot mahdollistuvat

Ajo kellariparkkiin yleisen pysäköintialueen kautta

Selvitykset ja suunnitelmat

RIIHIMÄKI



MELU

Leikki- ja oleskelupiikan melutason ohjearvojen (alle 55 dB(A)) saavuttaminen edellyttää melusuojausta, joka toteutetaan lasiseinän avulla. Muilta osin ohjearvot saavutetaan tavanomaisin seinä- ja ikkunarakentein.

Asemakaavan lisäselvitykset

Keskuskatu 5 meluselvitys 2022 / Promethor Oy

Rakennettu kulttuuriympäristö 2022 / Selvitystyö Teija Ahola Oy

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

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Melu vähäistä koska alhaiset nopeudet

Hulevedet kerätään sadevesi- viemäriin

Maaperän saasteet tutkitaan rakennuslupavaiheessa, alueella on ollut huoltoasema ja puhdistustoimenpiteitä tulee tehtäväksi.

Keskuskadun puiden säilyminen pitkällä tähtäyksellä rakentamisen jälkeen on kysymysmerkki. Varaudutaan myös ”rakentamaan” järeille uusille puille istutusmaaperä.

Jalankulun, pyöräparkkien, istuskelupaikan, valaistuksen ym. sopiminen rakennusluvassa kaupungin ja naapureiden kanssa.

Kaavoituksen perustelut



RIIHIMÄKI

MIKSI KAAVOITETAAN

Nykyinen rakennus on pieni ja autogrilli lisänä $e=0,7$

Tilat muutetaan huonosti kannattavasta ja korjattavasta kiinteistöstä uudeksi OP:n konttoriksi ja asumiseen nostamalla tehokkuuden $e=2,6$

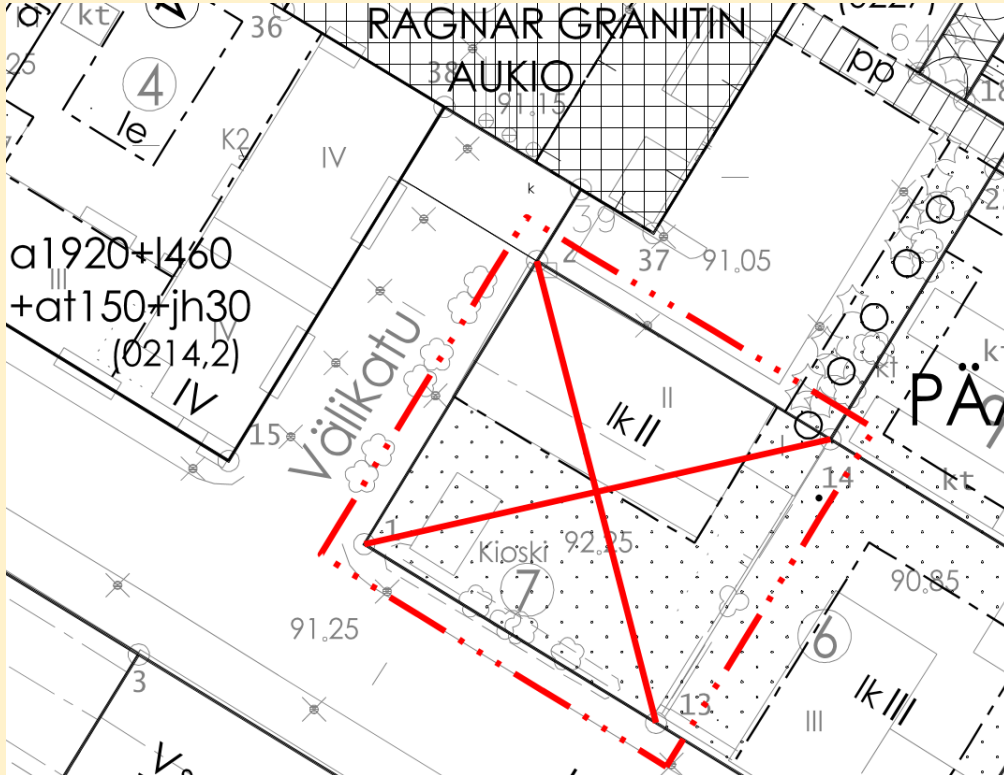
Liiketilaa katutasoon 790 m²
Asuntoja 1810 m²
Pysäköinti maanalaisena
Oleskelupihat I-kerr. katolle

Lisää keskusta-asumista ja keskustan kivijalkakauppojen ja palvelujen säilymistä.

Täydentää keskustaa ja tuo sinne lisää elämää uusien asukkaiden kautta.

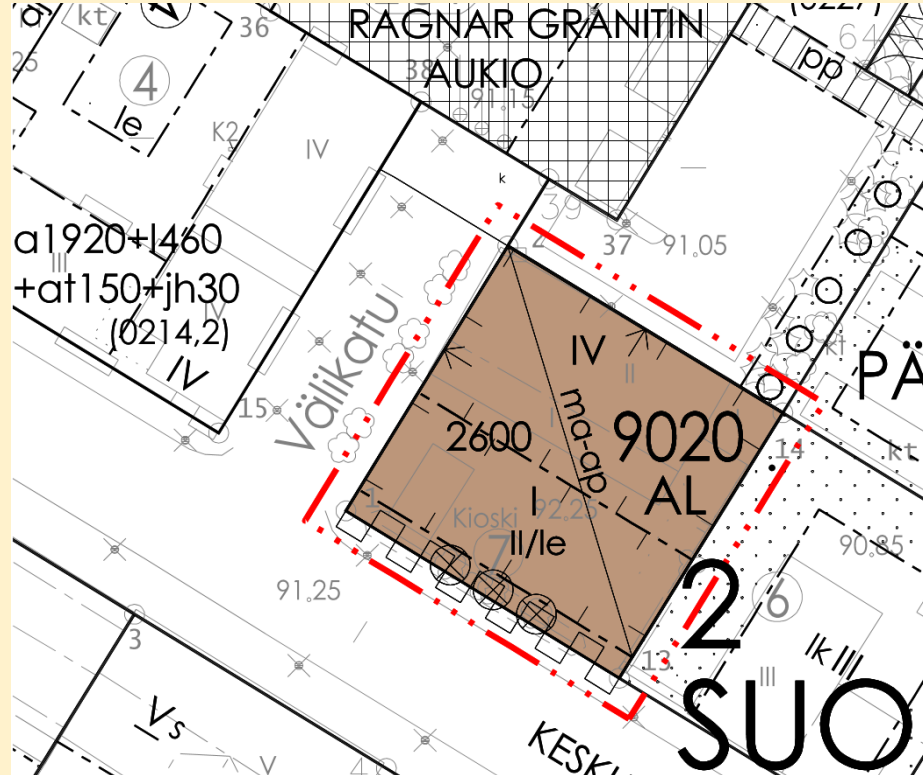
Taloudellisesti rakentaminen on kannattava, koska kysyntää keskusta-asumiselle on.

NYKYKAAVA / UUSI – MITÄ MUUTTUU?



Määrät ja toiminnot

- 1) Rakentamisen paikka siirtyy koko tontille
- 2) Kerrosluku nousee II => IV
- 3) Rakennusoikeus kasvaa 696 => 2600 k-m² eli +1904 k-m² tonttitehokkuutena $e=0,7 \Rightarrow e=2,6$
- 4) Autopaikoitus rakennetaan maanalaisena yht 24 ap
- 5) Liittymäkielto Keskuskadulta



Kaupunkikuva ja asukkaat

- 6) Nyt kivijalka pankki/kaupat katutasoon 790 k-m²
- 7) Kiinni katuihin rakentaminen
- 8) Keskuskadun puut suojellaan/vaihdetaan isoina
- 9) Piha I-kerroksen katolle, leikkialue vähintään 250 m².
- 10) Pilaantunut maaperä poistetaan

RIIHIMÄKI

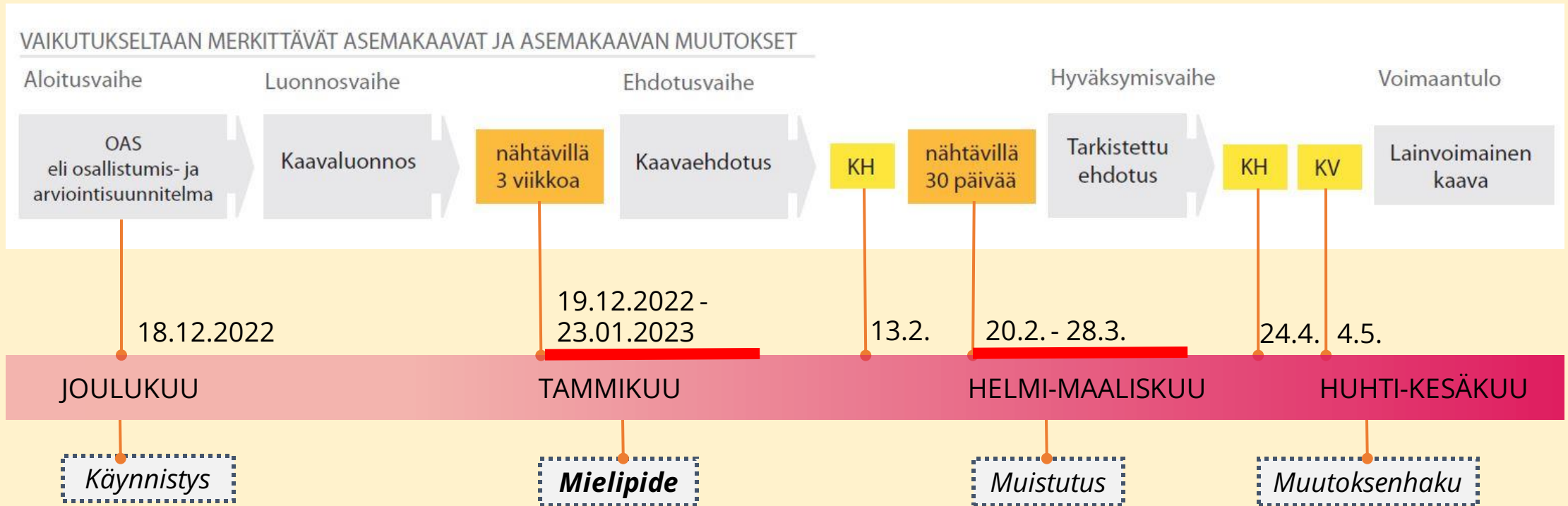
Miljöömääräyksiä

- a) Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää saumatonta rappausta, joka on sävyltään lämmin, neutraali.
- b) Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla rakennuksen kaikilta sivuilta.
- c) Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen lukuun ottamatta itäistä julkisivua.
- d) Näkyvää betonisokkeliä ei sallita, vaan sokkeli tulee laatoittaa tai käyttää luonnonkiviverhousta.
- e) Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.
- f) Rakennuksen toisen kerroksen julkisivut tulee leikki- ja oleskelualueen osalta toteuttaa taideaiheisena graafisena lasiseinänä.

Asemakaavan eteneminen ja päätökset

Kaavamuutoksen tavoitteellinen etenemisaikataulu, osallisten vaikuttamismahdollisuudet ja kaavamuutoksen arvioidut käsittelypäivämäärät.

RIIHIMÄKI



Keskuskatu 5 Asemakaavan muutos 2023

RIIHIMÄKI

KH päätös 13.06.2022 § 233

Kaavaluonnos 18.12.2022
nähtävillä 19.12.-23.01.2023

Mielipiteet kaavasta ja OAS
19.12.-23.01.2023

Riihimäen kaupunki, kaavoitus,
PL 125, 11101 RIIHIMÄKI

kirjaamo@riihimaki.fi

Hakija Kiinteistö Oy
Riihimäen Pääskyhaka

Rakentaja Varte Lahti Oy

Talosuunnittelu
ARK Ilkka Ridanpää

Kaavamuutoksen laadinta
Tapio Sillfors / Otto Mäkelä

