

Muistio**KESKUSKATU 12 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. Ennen Keskuskatu 12 kaavaluonnoksen esittelyä esiteltiin samaan aikaan nähtävillä oleva Keskuskatu 5 kaavaluonnos.

2. Asemakaavamuutoksen esittely

Otto kertoi aluksi lyhyesti kaavamuutoksen vaiheista ennen nyt käsillä olevaa luonnosvaihetta. Tämän jälkeen Tapio esitteli Keskuskatu 12 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: Miksi Keskuskadun puolelle ei ole vaadittu erillisiä pystyikkunoita kuten Hämeenkadun julkisivussa?

Vastaus: Todettiin, että asiaa on pohdittu suunnittelun alkuvaiheessa, mutta ottaen huomioon Keskuskadun muiden rakennusten nauhamaisten ikkunarivien paljous ei erillisten pystyikkunoiden määräämiselle ole löydetty riittäviä perusteita. Toisin sanoen uudisrakennus sulautuu nyt esitetyllä aukotuksella Keskuskadun ympäristöön.

Kysymys: Miten hoidetaan rakennuksen jätehuolto?

Vastaus: Todettiin, että asia ratkaistaan lopullisesti rakennuslupavaiheessa, mutta todennäköistä on, että autonsäilytystilojen yhteyteen sijoitetaan jätehuone.

Muuta: Hankekehittäjä Olli Teerijoki totesi, että Keskuskatu 12 rakentaminen voisi alkaa Keskuskatu 5 toteutuksen jälkeen eli aikaisintaan alkuvuonna 2025.

4. Tilaisuuden päättäminen

Tilaisuus päättyi klo 18.55.

Muistion laati Otto Mäkelä 12.1.2023.

Liitteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys

Keskuskatu 12 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 Pankinkulma

Rakentaja Varte Lahti Oy

Talosuunnittelu
ARK Ilkka Ridanpää



Miljöö ja kaupunki

RIIHIMÄKI

KAUPUNGIN KESKUSTA

Yhteinen selkeä katutila jonka talot rajaavat

Julkisivut perinteisesti

Rakennuksen Keskuskatuun ja Hämeenkatuun rajautuvilla osilla pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, saumatonta rappautsa. Rappauksen tulee jakautua osa-alueisiin rakennuksen sirouttamiseksi ja mittakaavan pienentämiseksi esim. strukturoidun, pystyuritetun rappauksen avulla.

Hämeenkadun julkisivussa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita.

Kivijalkaliiketilat tummaa kiveä rajaten pystyt näyteikkunat

Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla. Maantasokerroksen aukituksen tulee olla liiketilamainen Keskuskadulle ja Hämeenkadulle avautuvilta osin.

Ylemmät kerrokset asumista

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

Sisäänkäynnit jalkakäytävältä.

Liittymäkielto Hämeenkadun ja Keskuskadun risteysalueelta.



RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

96 Mäkelän talo

Keskusliikekadun kokonaisuus



103 Urheilukulma

Keskusliikekadun kokonaisuus



97 Teräksen kulma

Keskusliikekadun kokonaisuus



104–105 Puputin kulma ja entinen kutomo- ja asuinrakennus

Keskusliikekadun kokonaisuus



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. Näyteikkunat markiiseineen ovat katutilan 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 liiketilat 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 V
- => KIVIJALKAKAUPAT TUMMA KIVI, PYSTYIKKUNAT
- => JULKISIVUJEN RAKENNE PYSTYAIHEIN

RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

Ote Selvitystyö Ahola Oy raportista:

JULKISIVUT KESKUSKADULLE JA HÄMEENKADULLE



Keskuskatu

Hämeenkatu

JULKISIVU SISÄPIHALLE JA AJOPORTILLE



Kuva: Julkisivu. / Iivonen & Aho 1982.

JULKISIVU SISÄPIHALLE



Kuva: Keskellä Pankinkulman matala siipi.



Kuva: Julkisivu Hämeenkadulle. Ikkunoiden epäsymmetrinen karmijako on variaatio viereisen funkistalon ikkunoista. / Iivonen & Aho 1982.

RIIHIMÄKI

KESKUSKATU 12

Ajankohta	Lähtökohta 1983	Nykytilanne 2022
Kerrosala	1635 m ² (rak.luvassa ilmoitettu)	Tuuli kaappia laajennettu
RUNKO	Pitkälätaattajärjestelmä ³ (ontelolaatta), kantavat seinät; teräsbetoni	
Kerrosuku	II, IV ja V	Ennallaan
PERUSTUS	Betoni	
Sokkeli	Profiilibetoni, kenitex-ruiskutus	Profiili ennallaan
KATTO	Tasakatto	Ennallaan
Vesikate	Bitumihuopa + sorastus	Ennallaan tai samankaltainen
JULKISIVUT	Julkisivu-klinkkeri; julkisivulasit; polttomaalattu pelti	Ennallaan
IKKUNAT	Alumiini, puu	Ennallaan tai samankaltaiset
Malli	Suuret neliömäiset, epäsymmetrinen jako; kupukattoikkuna	Ennallaan
ULKO-OVET	Lasiovet, metalli, kova-anodisoitu alumiini	Ennallaan; pääovien paikka on siirtynyt syvennyksestä lähemmäksi jalkakäytävää
Ulkoportaati		Uudistetun pääsisäänkäynnin kohdalle tehty askelmat ja invaluiska
VÄRITYS	Vaalea klinkkeri, t.ruskea	Ennallaan
TALOTEKNIikka		
Lämmitys	Kaukolämpö, vesikiertoinen keskuslämmitys	
Ilmanvaihto	Koneellinen	

RKY-alue / Riihimäen keskusliikekatu tunnus: 4892

Ote Selvitystyö Ahola Oy raportista:

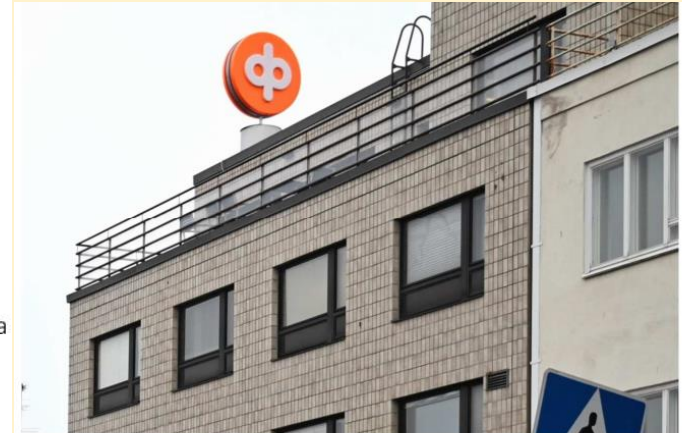
RIIHIMÄKI



Kuva: Rakennuksen tasakatolla on teknistä tilaa ja kupuikkunoita. Kolme lipputankoa.



Kuva: Julkisivut ovat kauttaaltaan verhoiltu vaalein klinkkerein. Sisäpihan puolella korkeaksi nousevan sokkelin pinta on pystyuritettu ja maalattu.



Kuva: Pankikulman talon kattoterassi ja lasikaiteen metallinen runko on samankaltainen kuin viereisessä 30-luvun funkistalossa. Pankikulman ikkunoiden tumma alaosa on julkisivulasia.



Kuva: Ajoportti Hämeenkadulta Pankikulman ja Kassatalon välistä takapihalle. /



Kuva: Ajotie kellarikerroksen autopaikoille. Taustalla näkyy Mäkelän funkistalo.



Kuva: Sisäänkäynnit ovat Hämeenkadun puoleisessa julkisivussa.

Hämeenkatu

RIIHIMÄKI

OMINAISUUDET

Perinteinen kauppakatu

Kivijalkakaupat tummaa kiveä ja näyteikkunat kadulle

Asuinkerrosten julkisivut rapattuja, vaalea sävy

Parvekkeet ja erkkerit enintään 60 cm ulkonevina

Katoilla ei "ulokkeita"

Sovittaminen Mäkelän taloon huom. kerroskorkeus, materiaalit, ikkunoiden, seinäpintojen väri ja struktuuri sekä parvekekaiteet.

Hämeenkadun julkisivussa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita.

Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja.



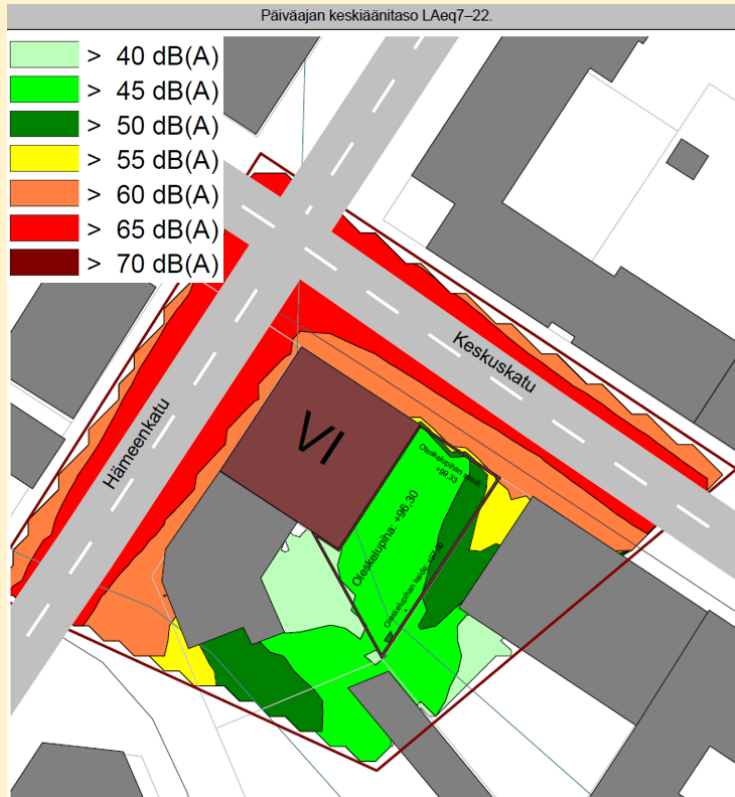
OP KESKUSKATU 12, RIIHIMÄKI

Havainnekuva Keskuskadun ja Hämeenkadun risteyksestä 12.12.2022



Selvitykset ja suunnitelmat

RIIHIMÄKI



MELU

Leikki- ja oleskelupihan melutason ohjearvojen (alle 55 dB(A)) saavuttaminen edellyttää melusuojausta. Suojaus toteutetaan lasiseinän tai julkisivumaisen seinän avulla. Muilta osin ohjearvot saavutetaan tavanomaisin seinä- ja ikkunarakentein.

Asemakaavan lisäselvitykset

Keskuskatu 12 meluselvitys 2023 / Promethor Oy (valmistumassa)

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

Risteysalue on jokseenkin meluisa. Jatkosuunnittelussa huomiota kiinnitetään parvekkeiden ääneneristävyyteen.

Hulevedet kerätään sadevesi-viemäriin

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

Kaavoituksen perustelut

RIIHIMÄKI

MIKSI KAAVOITETAAN

Nykyinen rakennus on liikerakennus eivätkä tilat katutaso yllä II-> kerroksissa sovellu asumiseen

Tilat muutetaan katutason yläpuolella korjattavasta kiinteistöstä uudeksi asumiseen nostamalla tehokkuuden $e=2,41 \Rightarrow e=3,12$

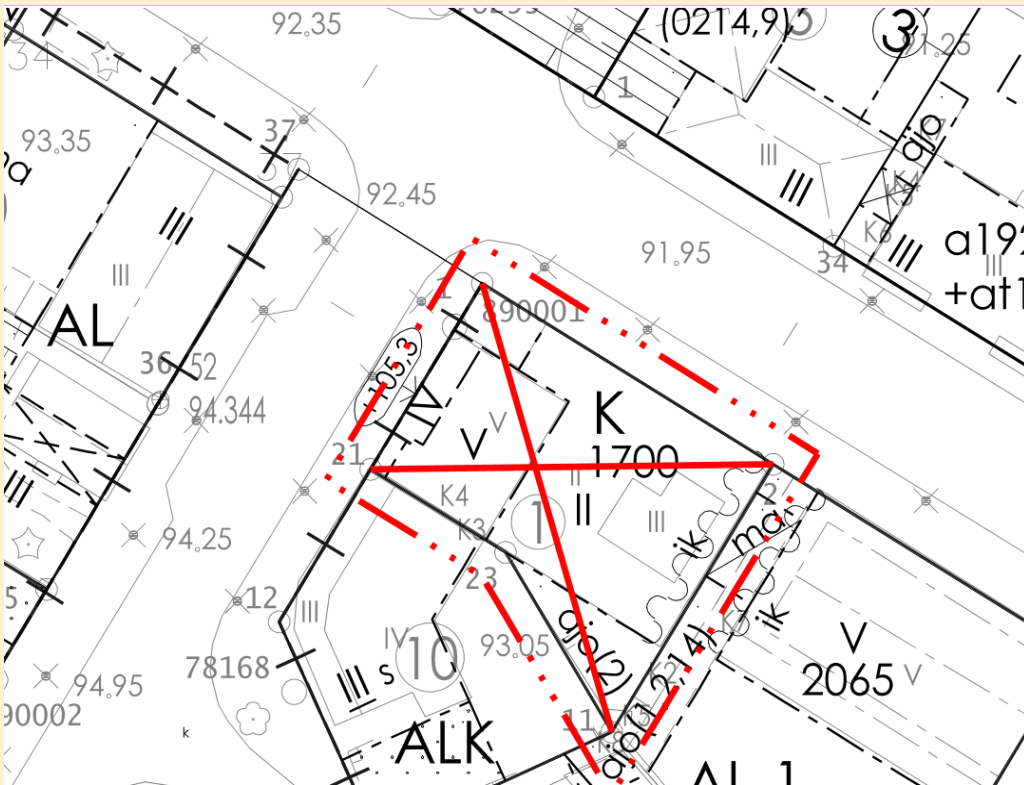
Liiketilaa katutasoon 155 m²
Asuntoja 2045 k-m²
Pysäköinti Keskuskadun ”siipeen” jonka päälle oleskelupihat (1-kerr. katolle)

Lisää keskusta-asumista ja keskustan kivijalkakauppojen ja palvelujen säilymistä.

Täydentää keskustaa ja tuo sinne lisää elämää uusien asukkaiden kautta.

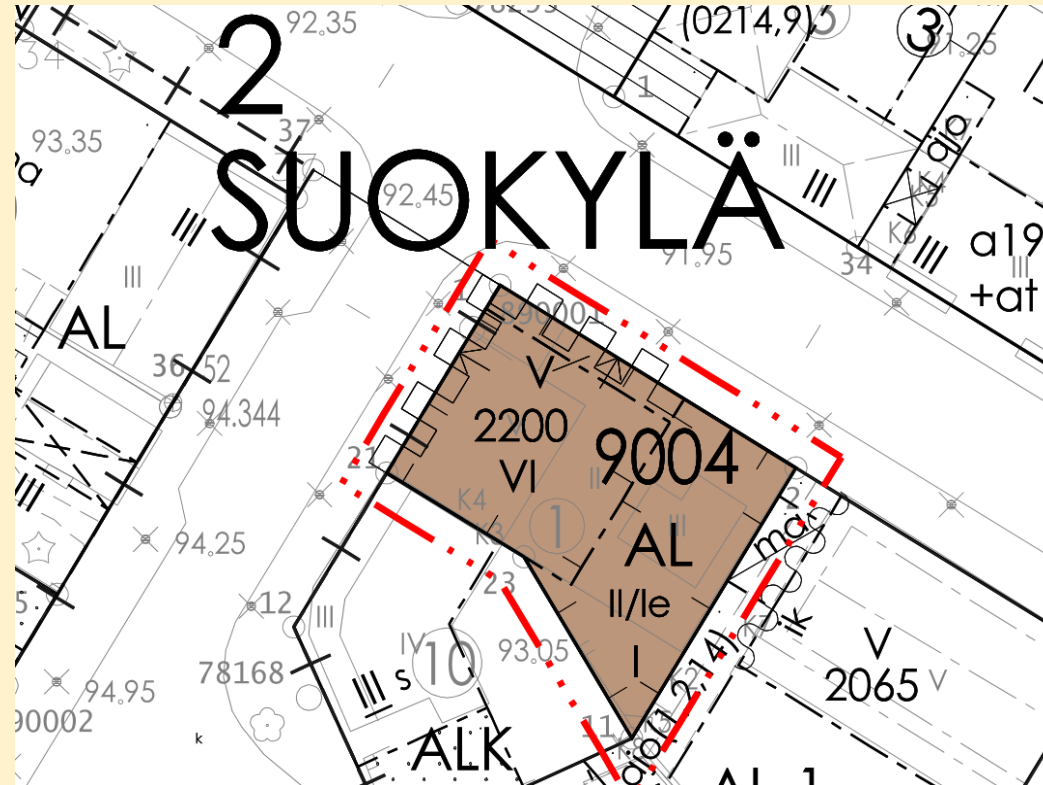
Taloudellisesti rakentaminen on kannattava, koska kysyntää keskusta-asumiselle on.

NYKYKAAVA / UUSI – MITÄ MUUTTUU?



Määrät ja toiminnot

- 1) Kerrosluku nousee V => VI
- 2) Rakennusoikeus kasvaa 1700 => 2200 k-m² eli +500 k-m² tonttitehokkuutena e=2,41 => e=3,12
- 3) Autopaikotus rakennetaan maanpäällisenä yht 24 ap
- 4) Liittymäkielto Hämeenkadun ja Keskuskadun risteysalueelta



Kaupunkikuva ja asukkaat

- 5) Keltatiilirakennus vaihtuu => Rapattu vaalea lämmin sävy
- 6) Nyt kivijalka pankki => kaupat katutasoon 155 k-m²
- 7) Piha I-kerroksen katolle, leikkialue vähintään 250 m²
- 8) Mainokset ja logot tulee toteuttaa erillisin, valaistuin irtokirjaimin. Rakennuksen eteläpäätyyn tulee toteuttaa Hämeenkadulle näkyvä maalattava seinämainos

RIIHIMÄKI

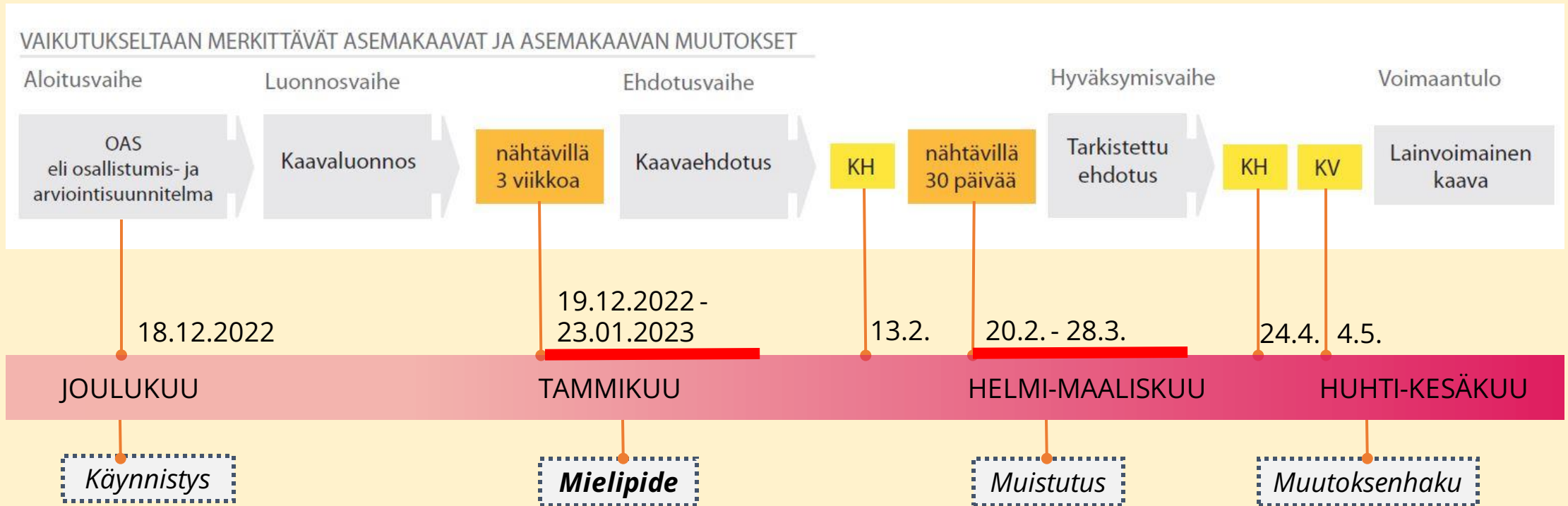
Miljöömääräyksiä

- a) Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, saumatonta rappausta.
- b) Maantasokerros tulee korostaa muusta julkisivusta poikkeavalla laadukkaalla, tummalla kivipinnalla.
- c) Maantasokerroksen aukotuksen tulee olla liiketilamainen Keskuskadulle ja Hämeenkadulle avautuvilta osin.
- d) Näkyvää betonisokkelia 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 12 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 Pankinkulma

Rakentaja Varte Lahti Oy

Talosuunnittelu
ARK Ilkka Ridanpää

