

Meijerintie 21 – asemakaava ja asemakaavan muutos **ESITTELY- JA KESKUSTELUTILAISUUS**

MUISTIO

Aika: 8.6.2021 klo 18.00 – 18.55
Paikka: Teams-kokous

1. Tilaisuuden eteneminen

Kaavasuunnittelija Otto Mäkelä avasi tilaisuuden klo 18:00. Keskustelulinjoille oli saapunut kolme osallista. Aluksi pidettiin lyhyt esittäytymiskierros. Tämän jälkeen Otto esitteli Meijerintie 21 asemakaavahanketta (päätökset, kaavoitusprosessi, aikataulu, lähtökohdat, tavoitteet, kaavaluonnoskartta määräyksineen, havainnekuva). Keskustelun pohjaksi laadittu esitys on tämän muistion liitteenä.

2. Keskustelu

Esittelyn aikana sekä sen jälkeen esitettiin seuraavat kysymykset ja kommentit:

- Mihin perustuu suojaviheralueen leveys? Suojaviheraluetta voisi mahdollisesti laajentaa, jotta asutuksen ja elinkeinoalueen välillä säilyy varmasti riittävästi puita.
Vastaus: Suojaviheralueella halutaan varmistaa riittävä puustoinen puskurivyöhyke rakennettavan alueen ja olemassa olevan asutuksen välissä. Toisaalta tavoitteena on riittävän laajan ja muodoltaan tarkoituksenmukaisen elinkeinoalueen mahdollistaminen. Myös kallionpintatiedot ja arvioitu louhinnan määrä ovat vaikuttaneet suojaviheralueen ja elinkeinoalueen välisen rajan määrittämiseen.
- Onko lähialueelle muutama vuosi sitten ajateltu rekkaparkihanke jollakin tavalla aktiivinen?
Vastaus: Tällä hetkellä ei ole olemassa hanketta rekkaparkkia koskien.
- Onko läntinen kehätie huomioitu asemakaavassa ja mikä on sen suunnittelutilanne?
Vastaus: Tieliikenteen yhteystarve on huomioitu osana asemakaavaratkaisua siten, ettei yhteyden toteuttamisedellytyksiä heikennetä. Läntistä kehätietä koskeva tarveselvitys on tarkoitus teettää lähivuosina. Muilta osin kehätien suunnittelu ei ole tällä hetkellä aktiivinen. Menneinä vuosina tehdyissä alustavissa tarkasteluissa kehätien linjaus kulkisi Meijerintie 21 kaava-alueen ulkopuolella, alueesta etelään. Asiaa koskien ei kuitenkaan ole tehty päätöksiä.
- Mikä on Retkiojantien katusuunnittelun ja rakentamisen aikataulu?
Vastaus: Katusuunnittelua ei ole vielä tarkemmin aikataulutettu. Oletettavissa on, että mikäli asemakaava tulee lainvoimaiseksi vuodenvaihteen 21-22 tietämillä, ajoittuu katusuunnittelu alkukevälle 2022.
- Onko kaavaluonnoksen mukainen käyttötarkoituksimerkintä ns. tiukin mahdollinen esim. melun ja muiden ympäristövaikutusten suhteen vai onko olemassa vielä rajoittavampaa kaavamerkintää?
Vastaus: Kaavaluonnoksen mukainen TY-1-merkintä rajoittaa ja ehkäisee teollisuus- ja varastoalueiden mahdollisesti haitallisia ympäristövaikutuksia parhaalla mahdollisella tavalla. Lisäksi asemakaavassa on annettu muita tarkentavia määräyksiä.
- Kommentoitiin, että suojaviheralue ja varsinainen teollisuus- ja varastoalue jäävät eri korkeustasoille ja niiden väliin muodostuu jonkinlainen leikkaus. Kohdistuuko suojaviheralueelle rakentamista vai jääkö se nykyiselleen?
Vastaus: Suojaviheralue jää kaupungin omistukseen ja sillä oleva puusto säilytetään. Periaatteessa suojaviheralueelle on mahdollista toteuttaa vaikkapa pyörätie, mutta se ei ole tarpeellista, koska Retkiojantien katualue on jo varsin leveä. Elinkeinoalueen rakentaminen ei

kohdistu suojaviheralueelle. Suojaviheralueen ja elinkeinoalueen väliselle rajalle on tarkoitus toteuttaa putoamisen estävä turva-aita.

- Kommentoitiin myös, että vaikka rakentaminen sijoittuu harmillisen lähelle asutusta, vaikuttaa kuitenkin siltä, että asutus on riittävästi huomioitu kaavaluonnoksessa ja siihen liittyvissä määräyksissä.

3. Tilaisuuden päättäminen

Lopuksi Otto muistutti osallisia mielipiteen jättämismahdollisuudesta. Tilaisuus päättyi klo 18.55.

Muistion laati Otto Mäkelä 9.6.2021

MEIJERINTIE 21 – ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Esittely- keskustelutilaisuus 8.6.2021

ASIALISTA

1. Tilaisuuden avaus
2. Päätökset ja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet
4. Kaavaluonnoksen esittely
5. Keskustelua
6. Tilaisuuden päättäminen



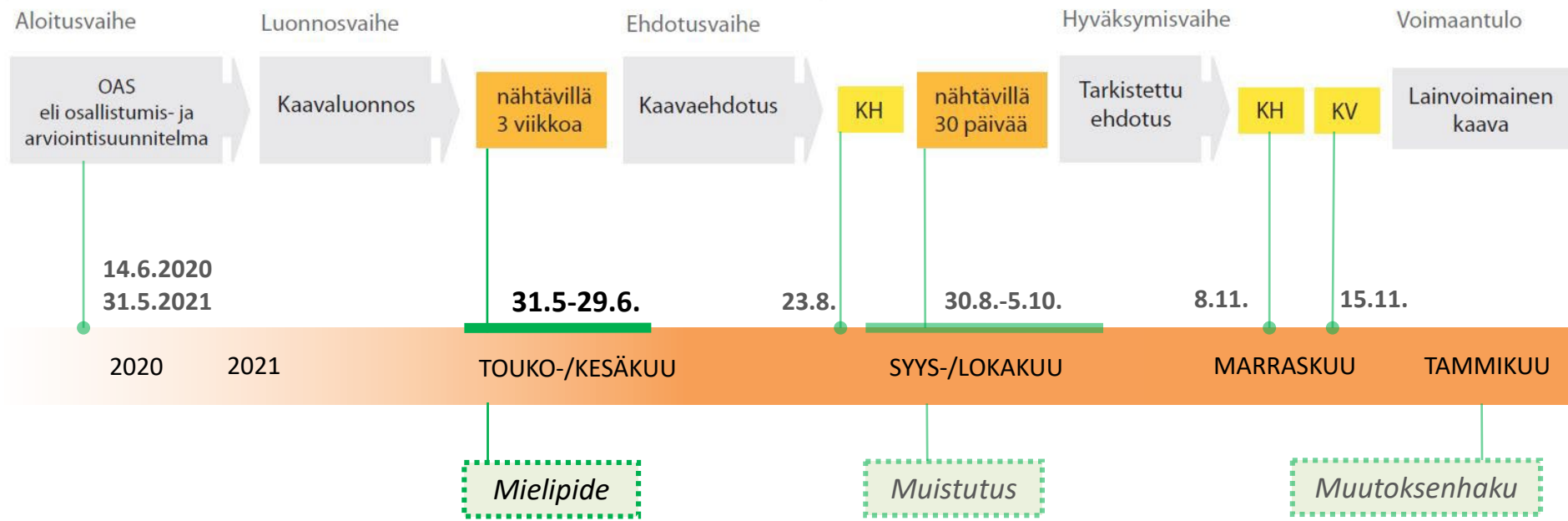
2. PÄÄTÖKSET

- Kaupunginhallitus on päättänyt Meijerintie 21:n asemakaavoitukseen ryhtymisestä kokouksessaan 11.5.2020 (§ 151). Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.
- Vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa kohteen numero on A4.
- Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 14.6.2020. OAS:a on tarkistettu kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä 31.5.2021.

2. KAAVOITUSPROSESSI

- Alla on kuvattu kaavan tavoitteellinen etenemisaikataulu, osallisten vaikuttamismahdollisuudet ja kaavan arvioidut käsittelypäivämäärät päätöksentekoelementeissä.

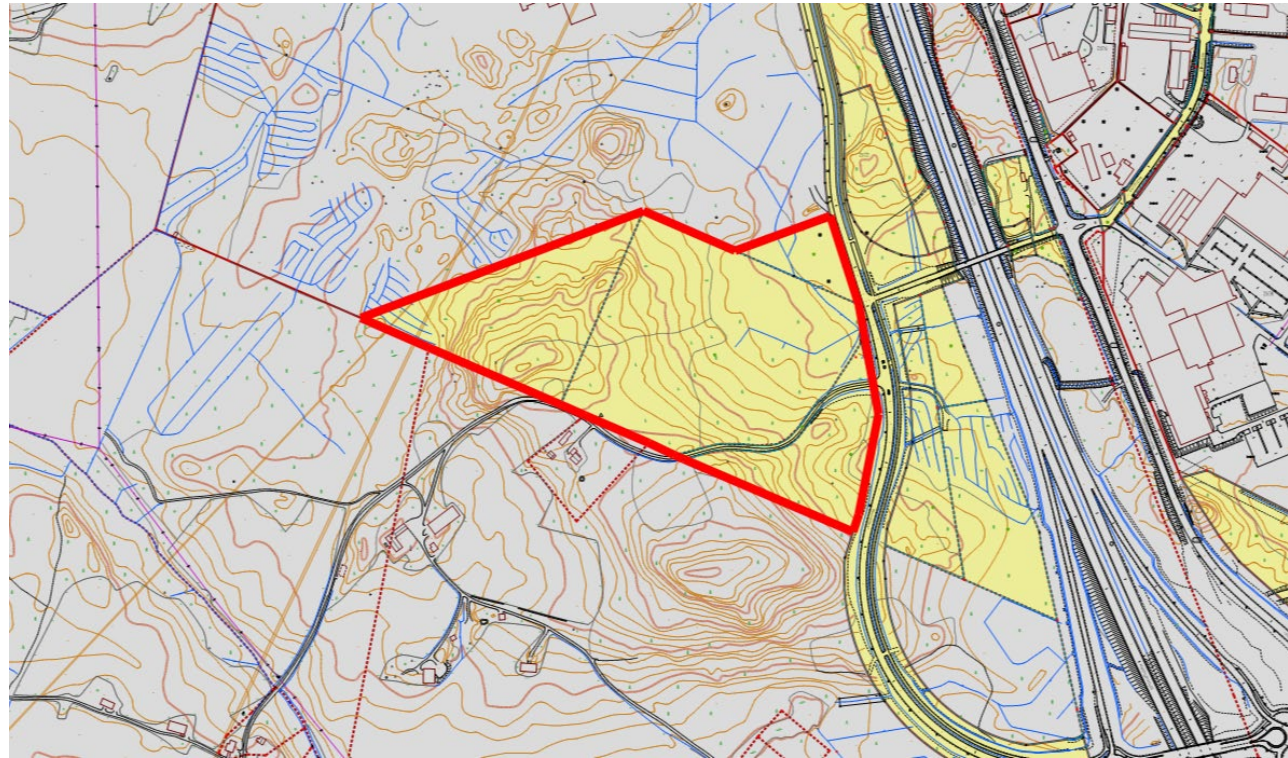
VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



3. LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue ja maanomistus

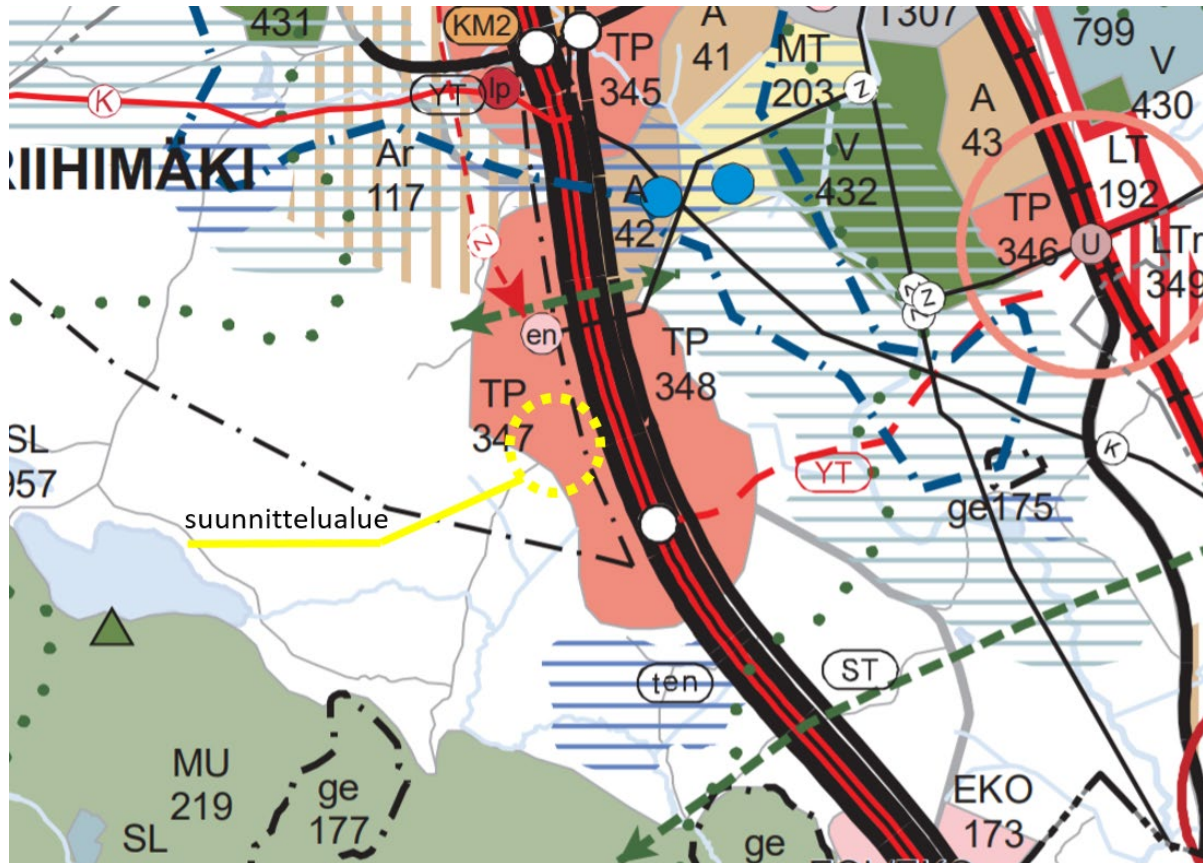
- Kaupunginosa: 25. Herajoki
- Pinta-ala: n. 14,6 ha
- Kaava-alue koskee kaupungin omistamia tiloja 694-403-2-139, 694-403-2-140, 694-403-2-238, 694-403-2-81 sekä katualuetta 694-25-9901-0.
 - Kaupungin maanomistus kuvassa keltaisella.



3. LÄHTÖKOHDAT

Kaavatilanne – maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 (kuulutettu tulemaan voimaan 12.9.2019)

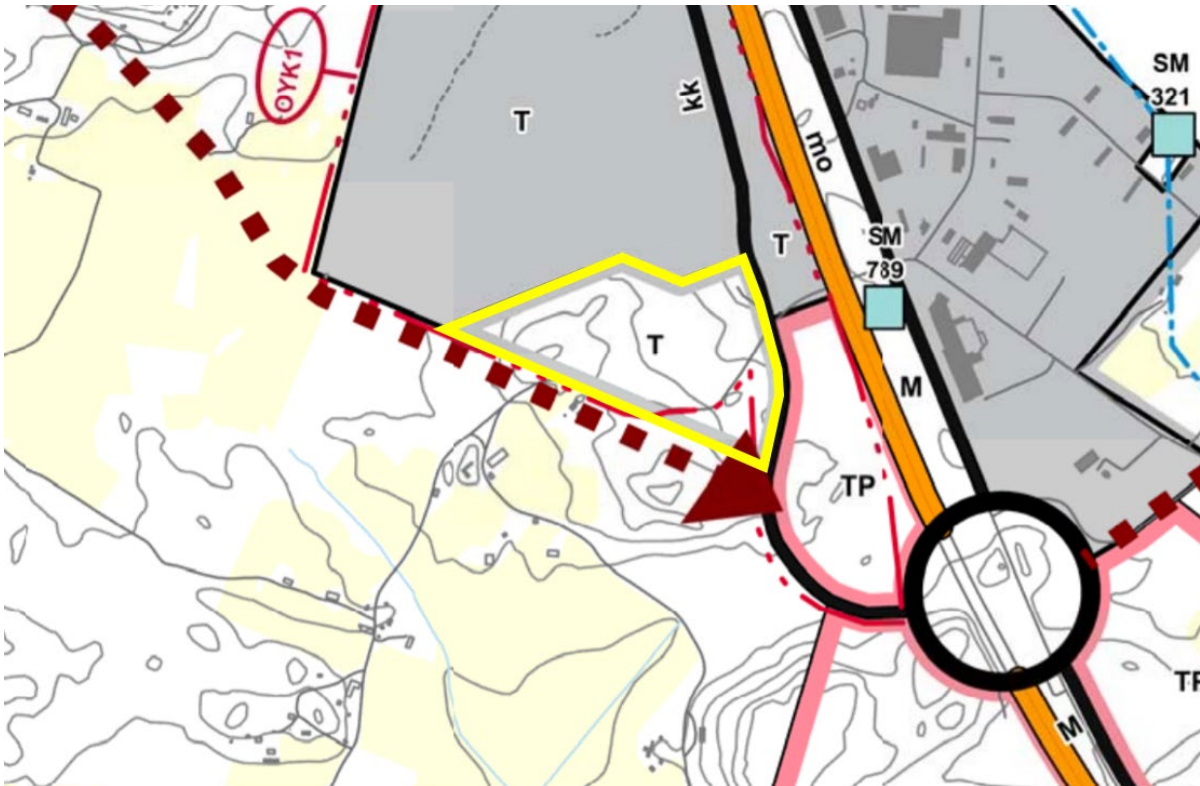


TP Työpaikka-alue

- Suunnittelualue on osa laajempaa Arolampi–Launoson selvitysalueetta, jolla on selvitettävä millaisia edellytyksiä on alueen käyttämiseksi elinkeinotoimintojen ja / tai asumisen tarpeisiin.

3. LÄHTÖKOHDAT

Kaavatilanne – yleiskaava 2035 (lv 2017)



T (Uusi) teollisuus- ja varastoalue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja.

kk Kokoojakatu

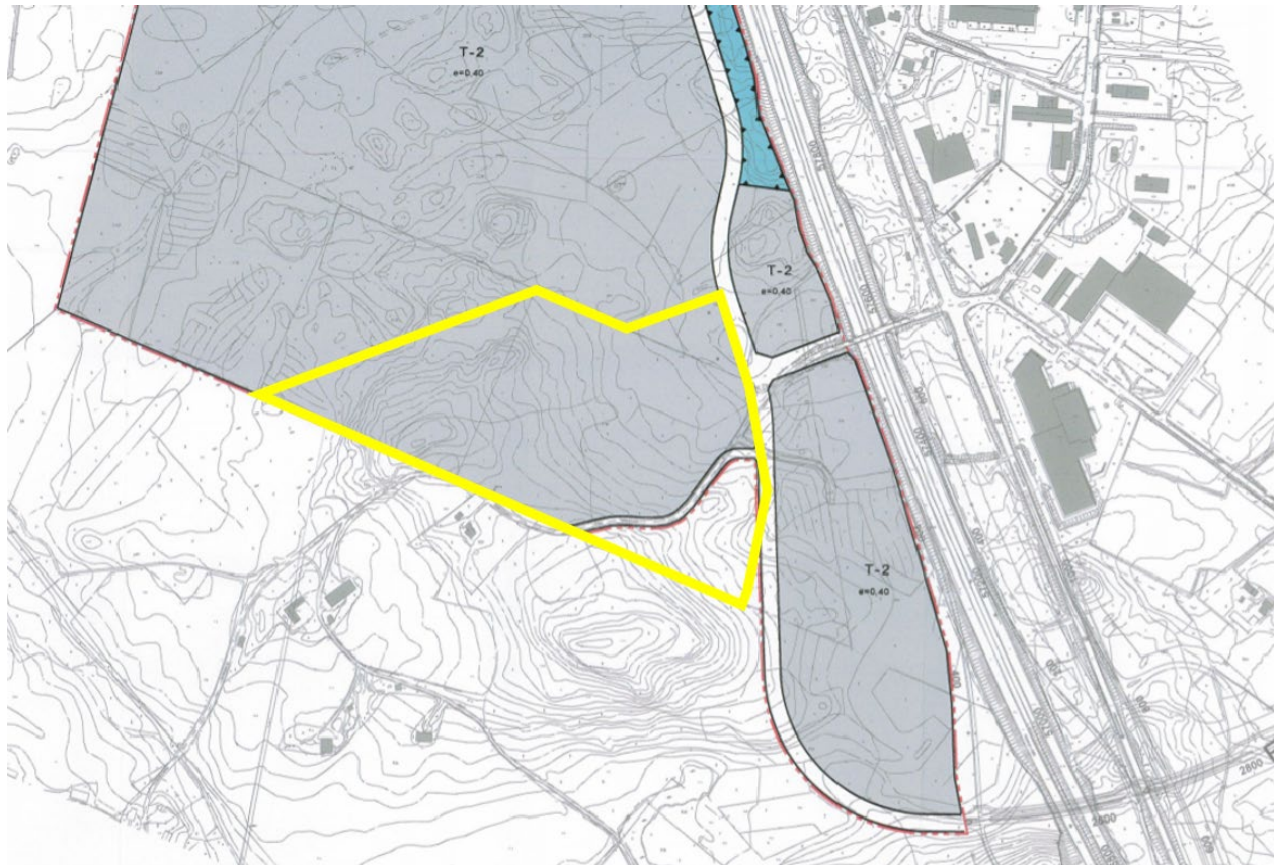
TP Työpaikka-alue

■ ■ ➔ Tieliikenteen yhteystarve

○ Eritasoliittymä

3. LÄHTÖKOHDAT

Kaavatilanne – Kalmun osayleiskaava (lv 2015)



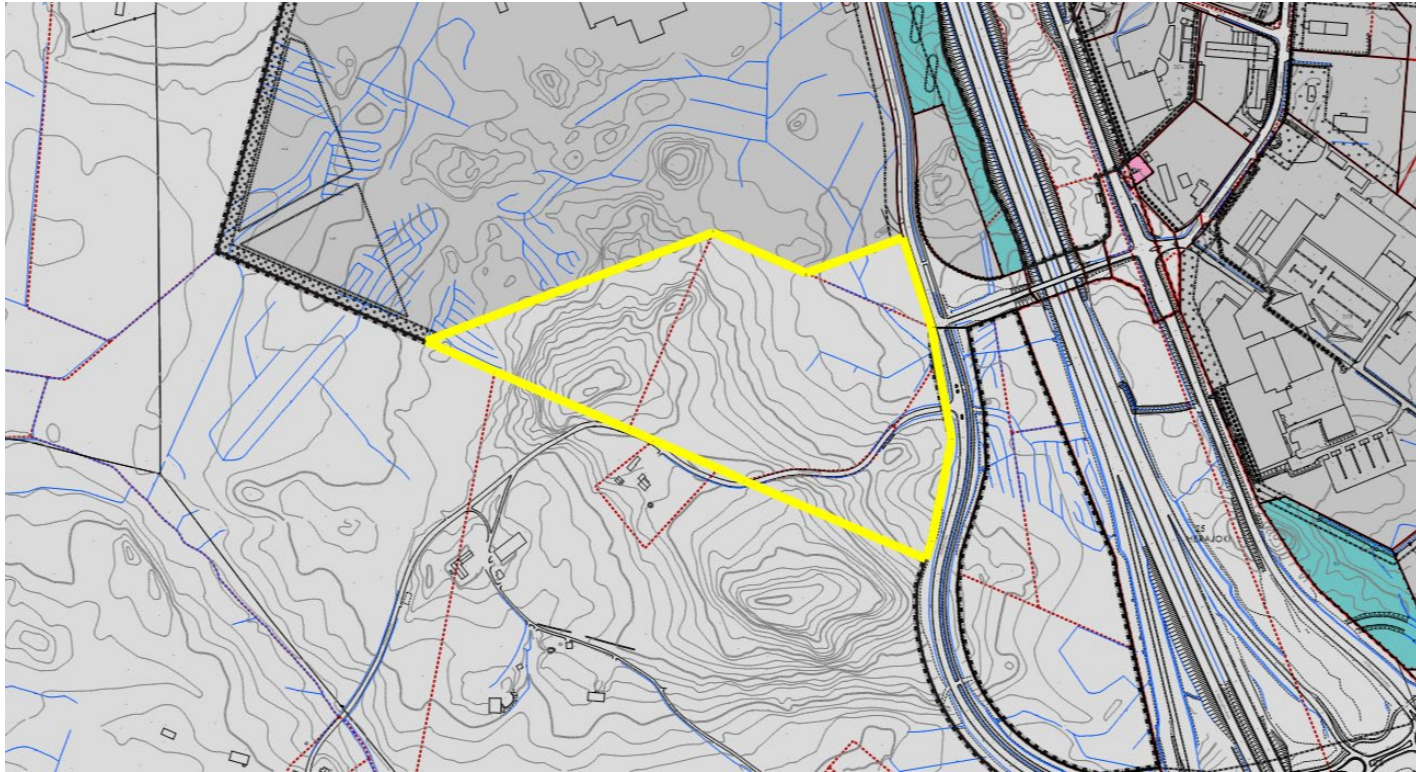
T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien hallintaan.
e=0,40 Ohjeellinen rakentamistehokkuus.

- Retkiojantien itäosa on osoitettu kaduksi. Samoin Meijerintie.

3. LÄHTÖKOHDAT

Kaavatilanne – asemakaava

Voimassa olevat asemakaava 25:14 (lv 2014)



- Koko suunnittelualue on käytännössä asemakaavoittamaton. Kuitenkin alueen itäreuna käsittää vähäisessä määrin Meijerintien katualuetta
- Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen eli Valion välipalatehtaan tonttiin. Idässä suunnittelualueetta rajaa Meijerintien katualue.

3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Meijerintie 21 asemakaava-alueen luontoselvitys (Teppo Häyhä, 2020).

- Luontoselvityksen johtopäätösten mukaan Meijerintie 21:n asemakaava-alueen metsät ovat tavanomaisia hoidettuja talousmetsiä, joista puuttuvat erityiset luontoarvot. Luontotyyppikartoituksessa ei löydetty Suomessa uhanalaisia luontotyypppejä eikä lajistonselvityksissä löytynyt uhanalaisia tai erityisesti suojeltavia metsälajeja.
- Selvityksen mukaan Meijerintien ja Retkiojantien kulmaus on osa kasvistollisesti arvokasta piennaralueiden kokonaisuutta, vaikkakin edustavimmat pientareet sijaitsevat suunnittelualueen ulkopuolella. Selvityksessä on annettu suositus piennaralueen säilyttämisestä.



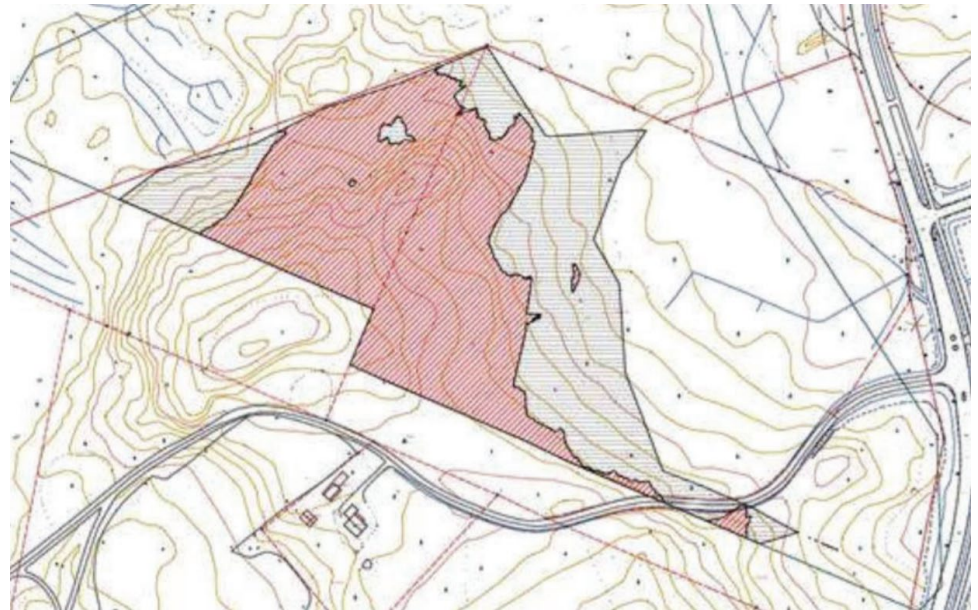
3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Maatutkaluotaus Meijerintie 21 Riihimäki (Geo-Work Oy, 2020).

- Suunnittelualueen kalliopintaa sekä muita maakerroksia on selvitetty maatutkaluotauksen avulla. Alueelta luodattiin 10 eri linjaa yhteensä noin 4 200 m matkalta. Kustakin linjasta on laadittu pituusleikkaus, josta ilmenee pintamaalji(e)n sekä mahdollisen kalliopinnan korkeusasema. Tulosten perusteella kalliopinta on melko lähellä maanpintaa suunnittelualueen länsi- ja lounaisosissa. Näillä alueilla maaperä on pääosin silttimoreenia ja silttihiekkamoreenia, jonka pinta on lohkarista. Suunnittelualueen koillisosassa on silttinen tai savinen alue. Tällä alueella ei havaittu kalliopintaa, mikä tarkoittaa, että koillisosassa kalliopinta on yli 6 m syvyydellä.
- Osittain maatutkaluotaukseen perustuen kaikkein kallioisimmat suunnittelualueen osat on asemakaavaluonnoksessa osoitettu suojaviheralueeksi louhintatarpeen vähentämiseksi.



3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

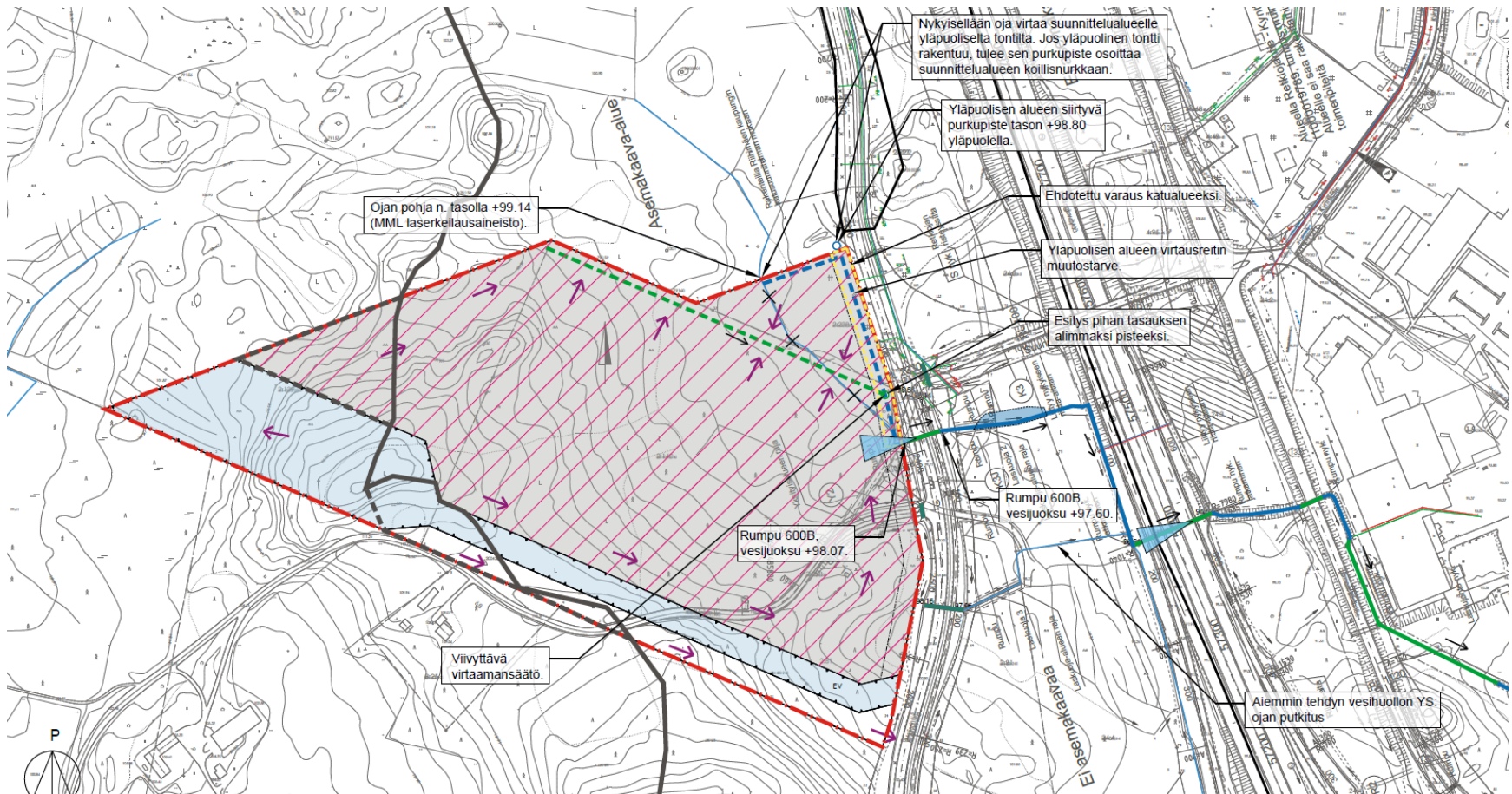
- Asemakaavan hulevesiselvitys, Meijerintie 21, Riihimäki (Sitowise, 2020).
 - Selvityksessä kaavoitettavan alueen hulevesien hallintaratkaisuksi esitetään maanalaista viivytysputkea, josta hulevedet ohjataan viivyttävän virtaamansäädön kautta Meijerintien alittavaan rumpuun. Viivytys voi olla myös avoin ratkaisu (altaat/ojat). Alueen pinnantasaustoteutetaan Meijerintien suuntaan viettävänä siten, että tasauksen alin kohta on alueen itäosassa, josta hulevedet ja tulvareitit ohjataan hallitusti yhden pisteen kautta Meijerintien katualueelle kohti Meijerintien alittavaa rumpua.
 - Yläpuolinen valuma-alue ja siellä muodostuvat vedet tulee ohjata kaavanmukaisen korttelialueen hulevesien hallinnasta erillään sekä nykytilanteessa, että tulevassa tilanteessa kun alue on mahdollisesti rakentunut.
 - Selvityksen pohjalta kaavaan on esitetty huleveden hallintavaatimukset.

3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Asemakaavan hulevesiselvitys, Meijerintie 21, Riihimäki (Sitowise, 2020).



3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Ympäristömeluselvitys Meijerintie 21 Riihimäki (Promethor Oy, 2020).

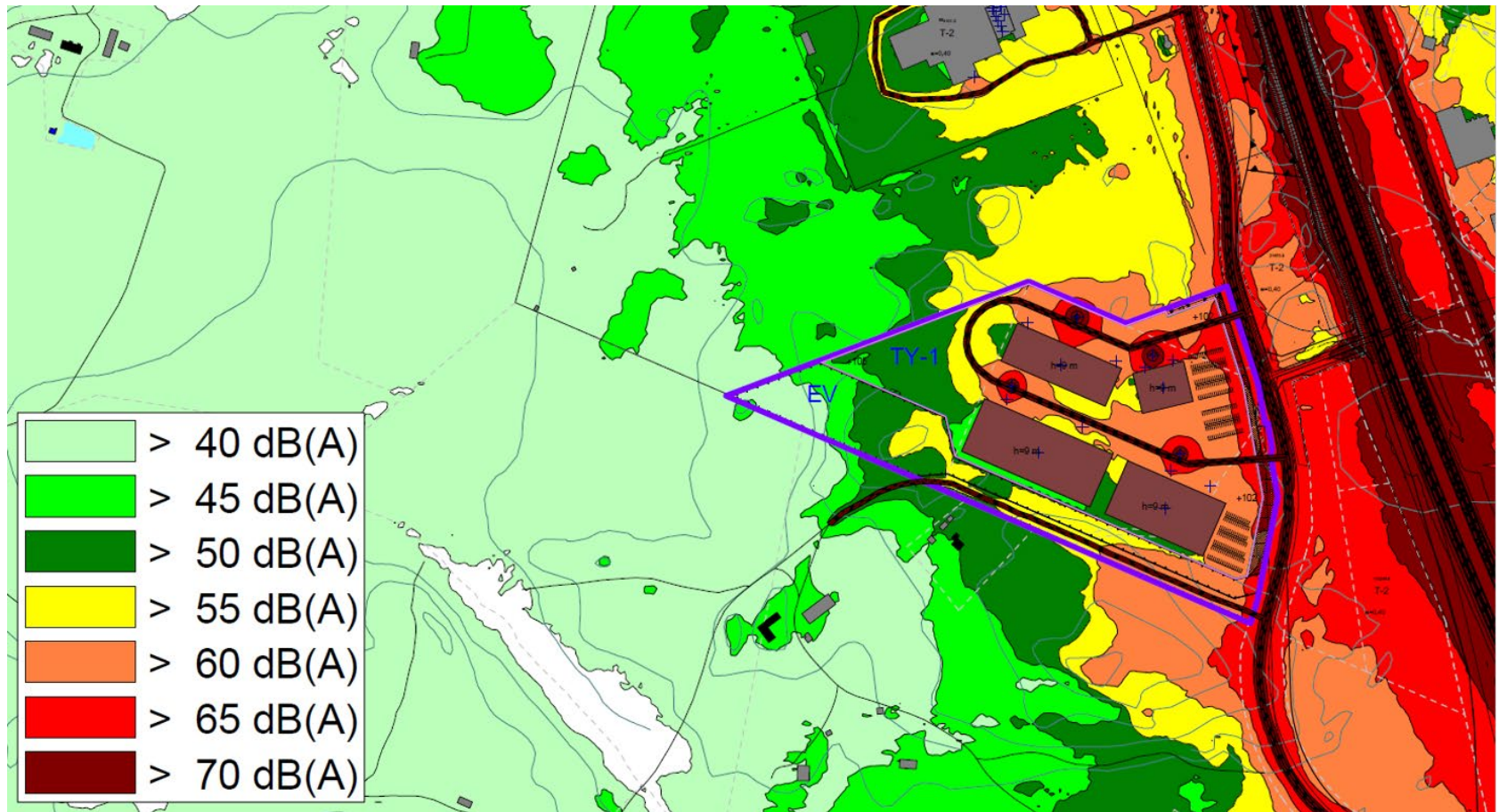
- Meluselvityksen perusteella suunnitellun maankäytön ja vuoden 2035 ennustetun liikenteen keskiäänitaso alittaa VNp:n 993/1992 päivä- ja yöajan ohjearvot tarkasteltavan alueen asuinrakennusten pihoilla, kaava-alueen etelä- ja länsipuolella.
- Melun ohjearvot alittuvat nyky- ja ennustetilanteissa. Uuden teollisuusalueen oleelliset melulähteet, joita ovat oletettavasti lastausalueet, tulee suunnata niin, ettei melu pääse leviämään etelä-lounaan eli lähimpien asuinrakennusten suuntaan. Melulähteiden suuntausvaade poispäin lähimmistä asuinrakennuksista koskee kaikkia alueen uusia oleellisia melulähteitä.
- Alueen esirakentamiseen liittyvä louhinta ja mahdollinen murskaus edellyttävät meluntorjuntaa etelä-lounaan suuntaan. Toiminta edellyttää ympäristölupaa, jonka yhteydessä laadittavassa meluselvityksessä tulee esirakentamistoimintojen melun ohella huomioida yleisen tieliikenteen ja teollisuuden aiheuttama melu, jotta määritettävillä meluntorjuntatoimenpiteillä saavutetaan melutason ohjearvot.

3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Ympäristömeluselvitys Meijerintie 21 Riihimäki (Promethor Oy, 2020).

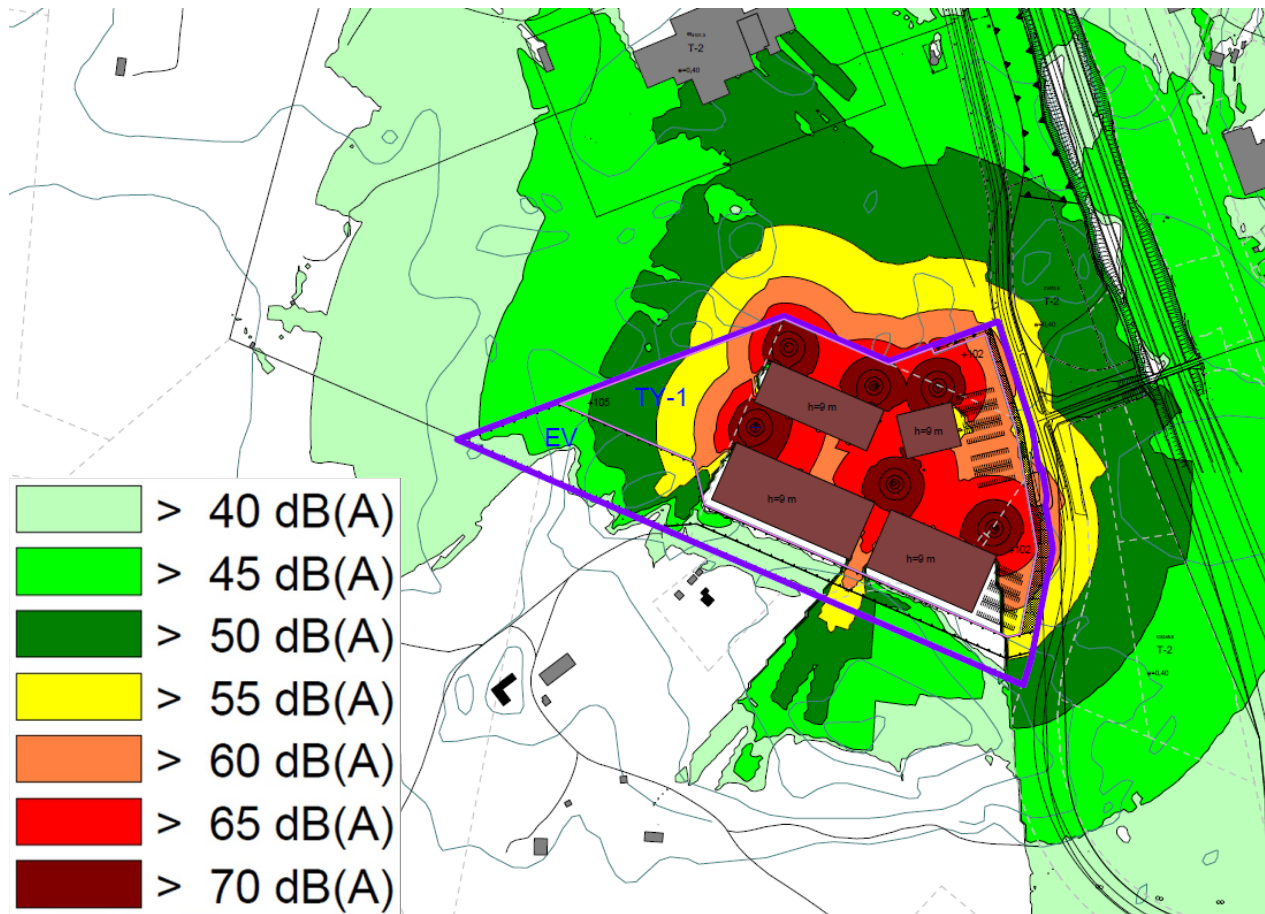


3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

- Ympäristömeluselvitys Meijerintie 21 Riihimäki (Promethor Oy, 2020).



3. LÄHTÖKOHDAT

Käytettävissä olevat selvitykset

Erityisesti suunnittelualueeseen kohdistuvat selvitykset

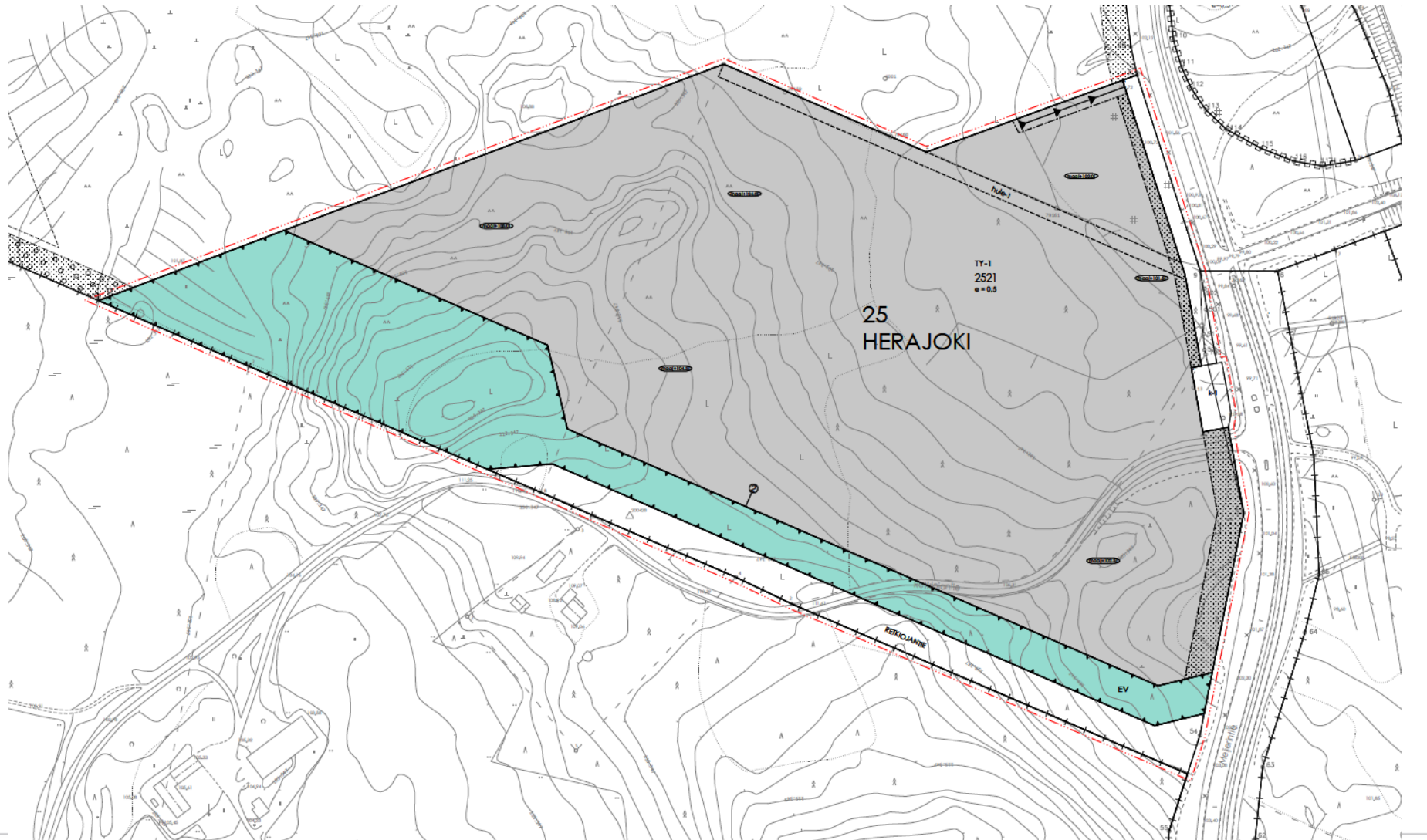
- Retkiojantien maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll Finland Oy, 2013).
 - Suunnittelualueen koilliskulmauksessa on aiemmin ollut mm. asfalttijätettä ja ratapölkkyjä. Alueelle tehdyissä tutkimuksissa todettiin arseenia, kobolttia ja vanadiinia kynnystason ylittäviä pitoisuuksia. Tehtyjen tutkimusten perusteella tutkitun alueen maaperä ei ole pilaantunutta.

3. TAVOITTEET

- Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa elinkeinotoiminnan sijoittuminen alueelle. Tavoitetta tukee alueen sijainti hyvien liikenneyhteysien, Arolammin eritasoliittymän ja valtatie 3:n, läheisyydessä. Asemakaava noudattaa yleiskaavassa osoitettua tavoitetta uuden teollisuus- ja varastoalueen toteuttamisesta Meijerintien länsipuolella. Alustavana tavoitteena on $e=0,5$ tonttitehokkuus. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Retkiojantien yksityistien Meijerintien länsipuolella kulkeva alkuosa on tarkoitus linjata nykyistä etelämmäksi ja osoittaa katualueeksi.

4. KAAVALUONNOKSEN ESITTELY

Kaavakartta



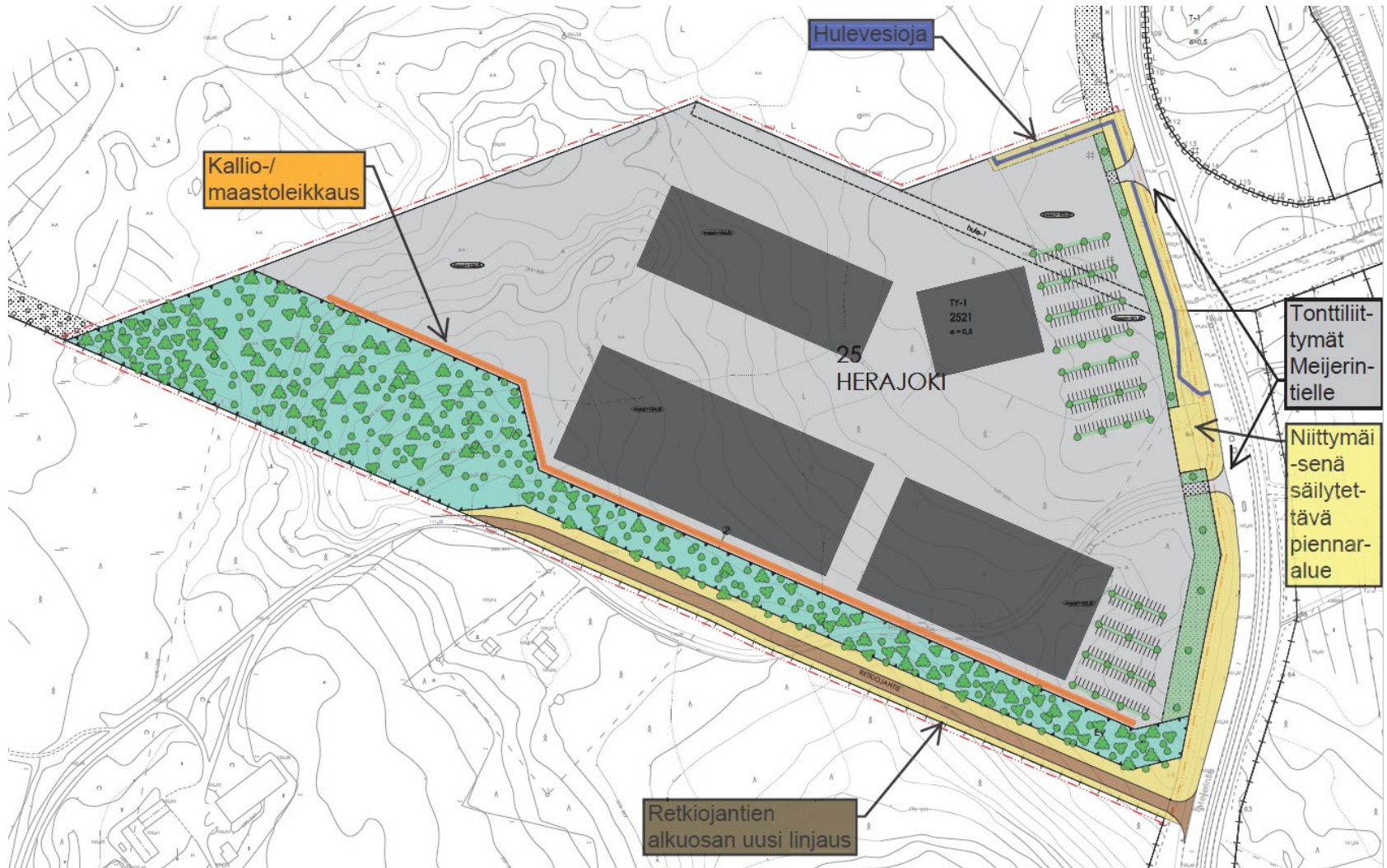
4. KAAVALUONNOKSEN ESITTELY

Asemakaavan rakenne ja tontinkäyttö

- Suurin osa suunnittelualueesta osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia melun suhteen (TY-1). Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 20 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja/tai myymälätiloja varten. Myymälätiloja saa kokonaisuudessaan kuitenkin sijoittaa tontille enintään 2 000 k-m².
- Suunnittelualueen lounaisreunaan osoitetaan suojaviheralue (EV), joka toimii metsäisenä puskurivyöhykkeenä (leveys n. 22–80 m) eteläpuolisen haja-asutuksen ja suunniteltujen elinkeinotoimintojen välillä. Suunnittelualueen eteläreunaan osoitetaan Retkiojantie-niminen katu (leveys n. 18 m), joka yhdistää Retkiojantien yksityistien Meijerintiehen. Kaava-alueen koillisosaan osoitetaan Meijerintien katualuetta laajentava katualue, jonka tarkoituksena on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoispuoliselta valuma-alueelta tulevien hulevesien johdatus Meijerintien alittavalle rummulle ja edelleen kohti itää. Suunnittelualueen itäosaan osoitetaan pienehkö katualueen osa, jolla tulee huomioida Meijerintien niittymäinen piennaralue, jota ei saa vahingoittaa (k-1).
- Tonttikohtainen rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvun $e=0,5$ perusteella. Rakennusten korkeus suhteessa ympäröivään maanpintaan saa olla enintään 20 metriä. Tonteille on osoitettu likimääräiset maanpinnan korkeusasemat, jotka vaihtelevat välillä +101.5...+105.0.
- Korttelialueen Meijerintien puoleisella sivulla on pääosin 15 metriä leveä istutettava alueen osa. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen varattu alueen osa, joka esittää hulevesiselvityksen mukaista maanalaista viivytysputkea. Korttelialueen koillisosaan osoitetaan avo-ojaa varten varattu alueen osa, jonka tehtävänä on mahdollistaa suunnittelualueen pohjoispuoliselta valuma-alueelta nykytilanteessa tulevien hulevesien johdatus kohti itää.
- Korttelialue osoitetaan asemakaavassa yhdeksi tontiksi (nro 2), mutta se on mahdollista myöhemmin jakaa useammaksi tontiksi tulevien toimijoiden tarpeet huomioiden.
- Tontille tai tonteille kulku tapahtuu Meijerintieltä. Tonttiliittymien lukumäärää ja sijaintia tulee tarkastella kriittisesti jatkosuunnittelussa.
- Kaava-alueen pinta-ala on noin 145 876 m² ja rakennusoikeus 54 264 k-m². Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kaavoitettavan alueen rakennusoikeus nousee 54 264 k-m².

4. KAAVALUONNOKSEN ESITTELY

Havainnekuva



MEIJERINTIE 21 – ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Esittely- keskustelutilaisuus 8.6.2021

ASIALISTA

1. Tilaisuuden avaus
2. Päätökset ja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet
4. Kaavaluonnoksen esittely
- 5. Keskustelua**
6. Tilaisuuden päättäminen



MEIJERINTIE 21 – ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Esittely- keskustelutilaisuus 8.6.2021

ASIALISTA

1. Tilaisuuden avaus
2. Päätökset ja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet
4. Kaavaluonnoksen esittely
5. Keskustelua
6. Tilaisuuden päättäminen

Kaavaluonnos on nähtävillä

31.5.-29.6.2021.

Mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana mieluiten kirjallisesti osoitteeseen:

Riihimäen kaupunki, kaavoitus

PL 125, 11101 Riihimäki

tai sähköpostitse:

kirjaamo@riihimaki.fi