

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos 9:16

VR:N TERMINAALIALUE

15.3.2021

Lainvoimainen 8.6.2021



Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue
PL 125 (Eteläinen Asemakatu 4)
11100 Riihimäki
p. 019 758 4000

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 15.3.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavalla muodostuu:

5. kaupunginosan, Jokikylän katualuetta.

9. kaupunginosan, Parooninmäen korttelit 0963 ja 0964 sekä katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos koskee:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelia 4 ja katualuetta.

5. kaupunginosan, Jokikylän katu- ja liikennealueita.

9. kaupunginosan, Parooninmäen katu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

5. kaupunginosan, Jokikylän katualuetta

9. kaupunginosan, Parooninmäen katu- ja liikennealueita.

Sitovalla tonttijaolla muodostuu:

9. kaupunginosan, Parooninmäen korttelin 0963 tontti 1 sekä korttelin 0694 tontti 1.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 2.5.2016 § 193.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Arolammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 694-411-4-0 sekä siihen liittyvät katu- ja rautatiealueet sekä osa teollisuuskiinteistöstä 694-4-4-6. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja toimii nykyisin logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena. Alueen länsipuolella on teollisuusaluetta, itäpuolella ratapiha-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 12,6 hehtaaria.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan nimi on VR:n terminaalialueen asemakaava ja asemakaavan muutos.

Tarkoituksena on laatia asemakaava VR Yhtymä Oy:n omistamalle kiinteistölle 694-411-4-0 Riihimäen kaupungin kaavoituspäätöksen (Khall 2.5.2016) mukaisesti.

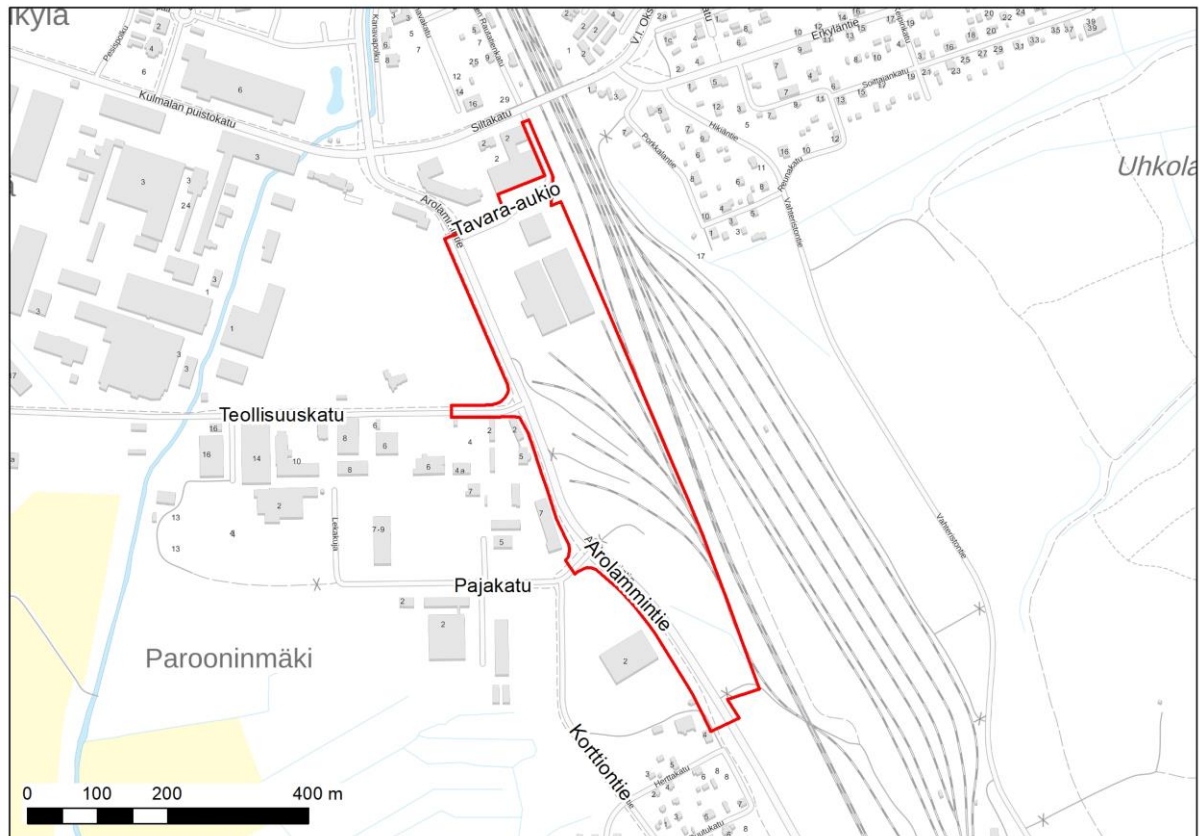
Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa alueelle logistiikkahallien sijoittumisen, ja joka sallii erilaiset työpaikkatoiminnot alueelle tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen.

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle tilapäisellä rakennusluvalla jo rakennettujen pressuhallien säilyminen sekä toiminnan mahdollinen laajentaminen rakennus-

luvan päättymisen jälkeen (2020). Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen alueen eteläosaan, alueen läpi kulkevan kaupungin raiteen eteläpuolelle.

Kaavan yhteydessä on tutkittu liikenneyhteyksien järjestäminen Arolammintielle ja kaavassa on osoitettu varaus kiertoliittymälle Arolammintien ja Teollisuuskadun risteykseen. Asemakaavassa on huomioitu katualueen lisätarve, liittymien mahdollinen kanavointitarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet ja niille tarvittavat alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus laaditaan sitovana ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.



Suunnittelualueen sijainti ja raja.

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	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2.	Tiivistelmä	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaava	8
2.3.	Toteuttaminen.....	8
3.	Lähtökohdat	8
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1.	Yleiskuvaus.....	8
3.1.2.	Luonnonympäristö	9
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4.	Maanomistus	19
3.2.	Suunnittelutilanne	20
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	20
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	25
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2.	Suunnittelun käynnistämistä ja sitä koskevat päätökset	25
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1.	Osalliset.....	25
4.3.2.	Vireilletulo	26
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	27
4.4.	Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset.....	27
4.5.	Asemakaavan tavoitteet.....	29
4.5.1.	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	29
4.5.2.	Hakijan asettamat tavoitteet.....	29

5.	Asemakaavan kuvaus	30
5.1.	Asemakaavan rakenne ja tontinkäyttö.....	30
5.1.1.	Mitoitus ja aluevaraukset.....	30
5.1.2.	Palvelut.....	30
5.2.	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	30
5.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	31
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
5.4.3.	Muut vaikutukset.....	37
5.5.	Kaavamerkinnät ja määräykset	40
5.6.	Nimistö.....	40
6.	Asemakaavan toteutus.....	40
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2.	Toteuttaminen.....	40
7.	Kaavatyöhön osallistuneet	41
8.	Seurantalomake	41

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 2 Asemakaavakartta määräyksineen.

Liite 3 Kaavoituksen seurantalomake

Liite 4 Tonttijakokartta

Liite 5 Kaupunkikuvallinen selvitys

Liite 6 Tontinkäyttösuunnitelma

Liite 7 Luonnosvaiheen vastineraportti

MUUT KAAVAA KOSKEVAT ASIAKRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI:

- Hulevesiselvitys. Ramboll. 2.1.2020.
- Tulvariskiselvitys. Ramboll. 2.1.2020.
- Liikenneselvitys. Ramboll. 9.3.2020.
- Raakapuuterminalin liittymävaihtoehtojen vertailu. 31.5.2019
- Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman värinän vaikutuksesta. Ramboll. 26.11.2019.
- Meluselvitys. Ramboll. 13.9.2017.
- VR:n terminaalialueen VAK-arvio. Ramboll. 25.2.2020.
- Riihimäen ratapiha. Turvallisuusselvitys. Liikennevirasto. 13.11.2018.
- Riihimäen tavara-aseman alueen maaperän pilaantuneisuus. Ramboll. 8.6.2016.
- PIMA-tutkimusraportti. Lisätutkimus, Riihimäen tavara-asema, kiinteistön eteläpääty. Ramboll. 7.11.2016.
- Riihimäen tavara-aseman pohjoisosa. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti. Ramboll. 14.3.2016.
- Riihimäen tavara-asema – Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 26.2.2015)
- Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2015.
- Tulvakarttapalvelu. SYKE ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus:
<http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/SL/Viewer.html?Viewer=Tulvakarttapalvelu>.
- Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys (tullut voimaan 1.2.2012).
- Riihimäen meluselvitys 2019.
- Riihimäen liito-oravainventointi 2013 (Teppo Häyhä, 18.6.2013)
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 –kohdekuvaukset vuoden 2013 laskentojen osalta (Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 – loppuraportti, Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala / Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry 1/2015.
- Riihimäen yleiskaavan ekologiset vaikutukset, selvitys (Sito 17.6.2016)
- Riihimäen kaupunkiseudun maankäytön ja liikkumisen suunnitelma (Trafix 2015, 2016).

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193. Kokouksessaan hallitus päätti hyväksyä VR Yhtymä Oy:n asemakaavahakemuksen ja käynnistää asemakaavan laatimisen.

Kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja kaavoitusprosessi etenee alla olevan kuvan mukaisesti:



Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 3.7.2016 MRL 63 §:n mukaisesti Riihimäen virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Samassa yhteydessä on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä pidosta sekä osallisten vaikutusmahdollisuuksista suunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa pidetään nähtävillä koko kaavaproessin ajan. Muutoksia OAS:aan voidaan tehdä kaavaehdotuksen nähtävälle tulon asti. OAS on kaavaselostuksen liitteenä (liite 1).

Luonnosvaihe

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 30.3. – 30.4.2020 (MRA 30 §) kaupungin verkkosivuilla sekä Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Eteläinen Asemakatu 4 (3. krs).

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnoksen nähtävillä olon aikana pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot. Lausuntoja jätettiin 9 ja mielipiteitä 1. Luonnosvaiheen vastineraportti on selostuksen liitteenä (liite 7).

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaava-alueen aluerajausta on laajennettu etelään Arolammintien osalta noin 30 metrin pituiselta alueelta.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.6. – 31.7.2020 (MRL 65 §, MRA 27 §) kaupungin verkkosivuilla sekä Riihimäen kaupungin Virastokeskus Veturissa.

Ehdotusvaiheessa ei pyydetty lausuntoja. Muistutuksia ei määrääikaan mennessä saapunut.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.8.2020 § 246. Kaupunginhallitus päätti esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavan yleismääräystä muutettiin seuraavasti:

~~Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.~~

Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA § 32). Kaavaehdotus ei muuttunut olennaisesti. Osallisia, joita muutos koskee kuultiin erikseen.

Koska kaavaehdotukseen tehtiin muutos, oli tarpeen valmistella kaavaehdotus uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Valtuusto päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVA

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa väliaikaisilla rakennusluvilla rakennettujen pressuhallien säilyminen sekä alueelle uusien logistiikkahallien sijoittumisen ja erilaisten työpaikka- ja logistiikkatoimintojen laajentaminen.

2.3. TOTEUTTAMINEN

Alueelle on jo rakennettu kaksi pressuhallia tilapäisellä rakennusluvalla, joiden säilyminen pidempään mahdollistetaan kaavalla. Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Arolammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Pääradan länsipuolelle sijoittuvaa ja pääosin asemakaavoittamatonta aluetta käytetään logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi tilapäisellä rakennusluvalla rakennettua pressuhallia sekä varastorakennus. Rakennukset ovat logistiikkakäytössä. Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus pressuhalleilla ja varastorakennuksella on yhteensä 8 135 k-m². Alueen keskiosa toimii raakapuun kuormausalueena ja eteläosa on luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu osia Arolammintien tiealueesta sekä alueen pohjoisosassa, Tavara-aukion päässä sijaitseva rautatiealue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,6 hehtaaria.



Alueen ortoilmakuva. (Riihimäen kaupunki)

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

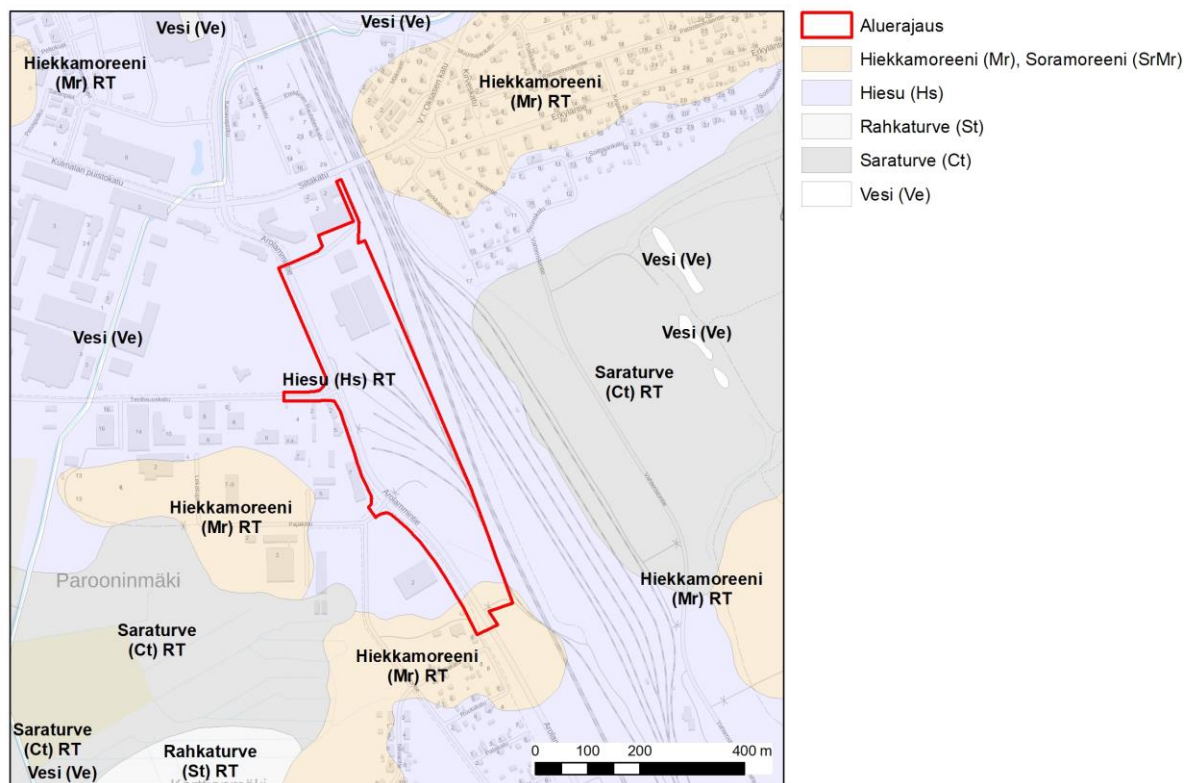
Suunnittelualue ympäristöineen kuuluu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaa alueeseen ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järviseltuun. Suunnittelualueella seudulle tyypillisiä ja perinteisiä maisemapiirteitä ei juuri näy, mutta seudun nykymaisemaan lukeutuva rautatie ratapihoineen sijoittuu pieneltä osin kaava-alueelle.

Alue on osin vanhaa ratapiha-aluetta ja osin uudempaa varastohallialuetta. Suunnittelualueesta kasvillisuuden peittämää alaa esiintyy hyvin vähän: reunuspuustoa ja ratapihan pensaikkoa kasvaa vain kaava-alueen eteläisimmässä osassa.

Alueen korkeusvaihtelut ovat pienet. Kaava-alueen maanpinta nousee etelään. Alueen korkein kohta sijoittuu korkeuskäyrien perusteella alueen eteläisimpään osaan, jossa Arolammintien maanpinta on tasolla +93,85 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen matalin kohta on alueen pohjoisosassa, noin +89.39 metriä merenpinnan yläpuolella.

Maaperä ja rakennettavuus

GTK:n maaperäkartan mukaan suunnittelualueen maaperä on hiesua. Aivan alueen eteläkärjessä on pieni alue hiekkamoreenia. Kaava-alueen eteläosan kallioperä koostuu mikrokliinigraniitista, alueen keskivaiheilla esiintyy granodioriittia ja pohjoisosassa on pienellä alalla biotiittiparagneissia.

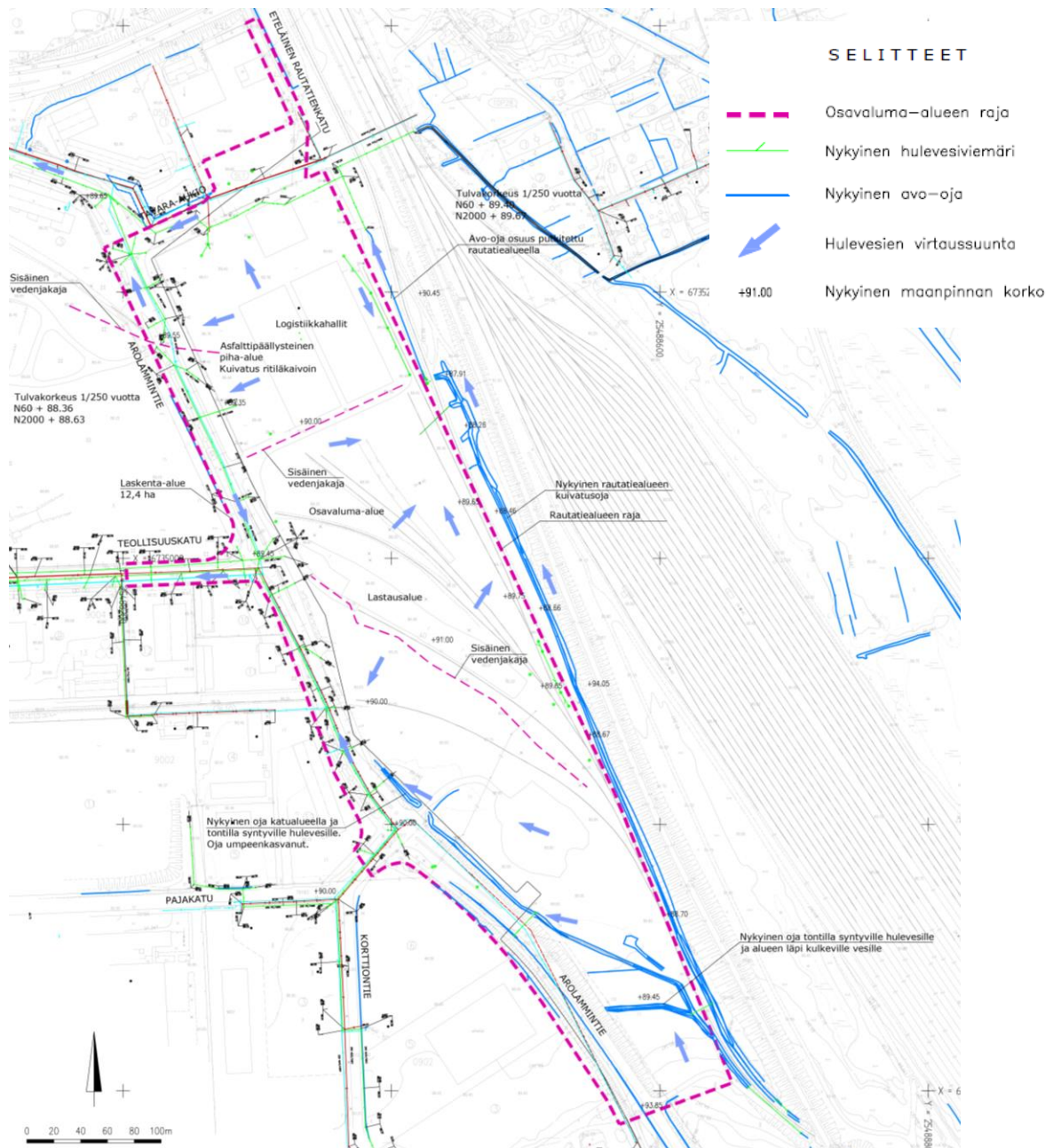


Suunnittelualueen maaperä. (GTK 1: 20 000)

Vesistöt ja vesitalous

Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys sekä tulvariskitarkastelu (Ramboll. 2.1.2020).

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue Herajoki (0469451), sijoittuu yli kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta länteen.



Suunnittelualueutta ympäröivä osavaluma-alue sekä alueen hulevesiviemäriverkko. Purppuran värisellä katkoviivalla on osoitettu alustava suunnittelualueen raja. (Ramboll / Hulevesiselvitys)

Suunnittelualue kuuluu Vantaan – Herajoen osavaluma-alueeseen, joka laskee suunnittelualueen läheisyydessä virtaavaan Vantaanjokeen. Lähimmällä Vantaanjoki on kaavoitettava alueen länsipuolella, kaava-alueen rajasta noin 500 metrin päässä. Laskennallisen osavaluma-alueen pinta-ala on noin 12,4 hehtaaria. Alueen keskellä on korkein kohta, joka toimii alueen sisäisenä vedenjakajana. Eteläinen osavaluma-alue purkaa Arolammintien ja Teollisuuskadun hulevesiviemäreiden kautta Vantaanjokeen ja pohjoisempi Arolammintien ja Kulmalan puistokadun kautta Vantaanjokeen. Suuremmassa mittakaavassa osavaluma-alue kuuluu Vantaanjoen valuma-alueeseen. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingissä.

Nykyisellään kaavoitettavan alueen kuivatus perustuu rakennettuun hulevesiviemäriverkostoon, avo-ojiin, katujen sivuoihin ja painanteisiin. Suunnittelualueen tontilla on joitakin sisäisiä hulevesiviemäreitä. Alueen läheisyydessä on rakennettua

hulevesiviemäriverkkoa Arolammintiellä, Tavara-aukiolla, Teollisuuskadulla ja Pajakadun itäpäässä sekä Korttioniellä.

Alueen rakennetun pohjoisosan hulevedet on johdettu rakennettuun hulevesiverkostoon tai alueen itäreunan avo-ojiin. Eteläosan hulevedet johtuvat pintavalunta eteläosan avo-ojaverkostoon. Katualueiden hulevedet johdetaan rakennettua hulevesiverkostoa ja avo-ojia pitkin.

Suunnittelualueen länsipuolella virtaa Vantaanjoki, jonka tulvavaaravyöhyke ulottuu suunnittelualueelle. Toistuvuudeltaan kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan vaikutukset osuvat suunnittelualueen ulkopuolelle, alueen koillisosaan. Kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan tulvakorkeus suunnittelualueen kohdalla on noin N2000 +89,15. ELY-keskus on laatinut Vantaanjoen vesistöalueelle Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelman vuosille 2016-2021.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alue on osin vanhaa ratapiha-aluetta ja osin uudempaa varastohallialuetta.

Suunnittelualueesta kasvillisuuden peittämää alaa esiintyy hyvin vähän: reunuspuustoa ja ratapihan pensaikkoa kasvaa vain kaava-alueen eteläisimmässä osassa.

Riihimäen alueella liito-oravan esiintymistä on kartoitettu vuonna 2013 (Häyhä 2013). Selvityksessä ei tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä suunnittelualueella. Lähin liito-oravan elinympäristö sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle noin 400 metrin etäisyydelle kaava-alueen rajauksesta. Suunnittelualue on pääosin avointa piha-aluetta, puustoa kasvaa lähinnä alueen eteläisimmässä osassa. Tuoreimpien ilmakuvien (2016) perusteella puusto on kuitenkin varsin nuorta ja tasarakenteista eikä sen siten arvioida soveltuvan liito-oravan elinympäristöksi. Suunnittelualueen pienestä metsiköstä ei myöskään ole kulkuyhteyttä muualle kuin tulosuuntaan (etelään).

Riihimäen alueen linnustoa on selvitetty vuosina 2013 – 2014 (toim. Aintila ym. 2015), mutta suunnittelualuetta ei selvityksessä ole kartoitettu. Ilmakuvatarkastelun perusteella alue ei tarjoa rakennuksineen ja piha-alueineen erityisen soveltuvia elinympäristöjä linnuille ja alueella pesivät linnustomäärät arvioidaan hyvin pieniksi. Rakentamistyöt ja lisääntynyt liikenne alueella vähentävät alueen soveltuvuutta myös avoimien kenttäympäristöjen lintulajeille.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai -kohteita. Suunnittelualuetta lähin luonnonsuojelualue on Vahteriston luonnonsuojelualue (YSA204056), joka sijoittuu noin 350 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Riihimäellä on asukkaita 28 736 (Tilastokeskus 2018). Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja asuminen

Suunnittelualueen pohjoisosassa on toiminut Riihimäen tavara-asema, jonka rakennukset on purettu ja alueelle on rakennettu logistiikkakäyttöön pressuhallit 2016. Pressuhallien lisäksi pohjoisosassa on yksi varastorakennus. Tilapäisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus alueella on yhteensä 8135 k-m². Alueen keski- ja eteläosat ovat rakentamatonta maa-aluetta. Keskiosassa sijaitsee puunkuormaus- ja varastointialue. Alueen halki kulkee teollisuusraide, joka jatkuu Arolammintien toisella puolella länteen. Etelä-pohjois-suuntaisesti kulkee Arolammintie.

Alueen länsipuolella sijaitsee teollisuusalueita ja itäpuolella on rata-aluetta. Kauempana itäpuolella on metsäistä aluetta ja edelleen asumista. Etäisyys lähimpään asuinrakennukseen suunnittelualueen itäpuolella on alle 100 metriä kaavoitettavasta alueesta ja noin 200 metriä rakentamiseen suunnitellusta teollisuustontista. Etelässä kaava-alueen ja lähimmän asuinrakennuksen etäisyys on alle 50 m ja etäisyys suunnitellusta teollisuustontista on alle 200 m.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavoitettavalla alueella ei ole palveluja. Riihimäen kaupungin keskustan palvelut sijoittuvat noin 1 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta pohjoiseen.

Kaavoitettavalla alueella on nykyisin massatavaralogistiikkaa pohjoisosassa (Paroc) ja puutavarakuljetuksia keskiosassa. Massatavaralogistiikka työllistää 5 henkilöä.

Suunnittelualue on osin ratapiha-aluetta. Alueen ympäristössä on teollisuus- ja yritystoimintaa ja teollisuustoimialan työpaikkoja.

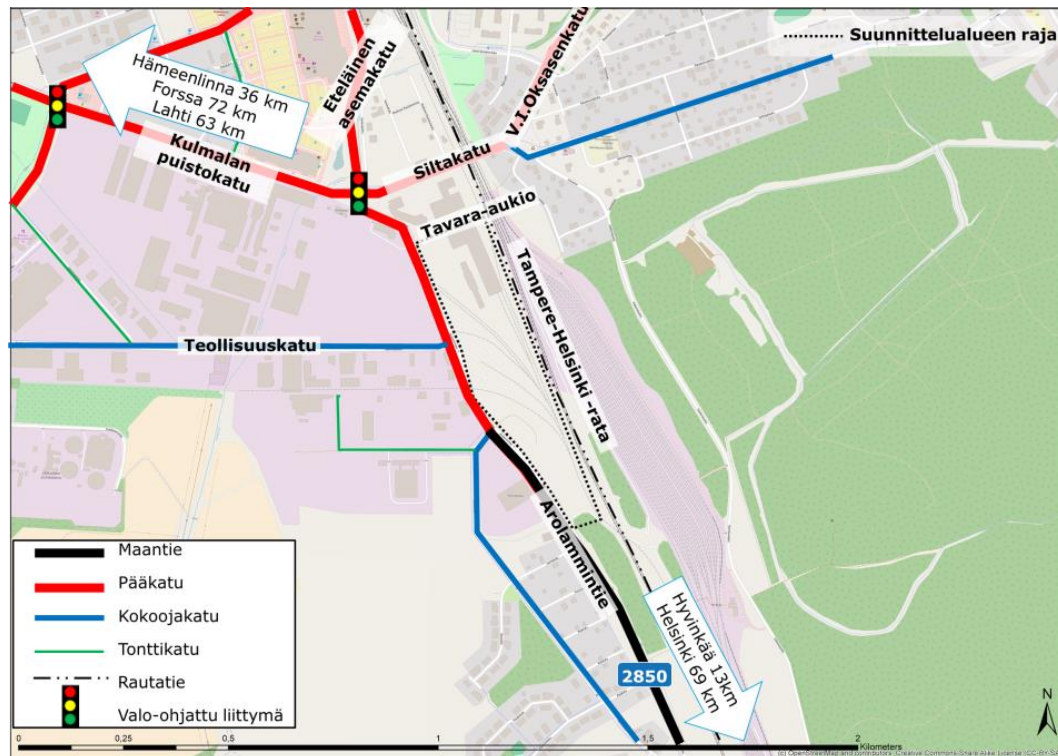
Virkistys

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole virkistysalueita. Kaava-alueen itäpuolelle rautatien toiselle puolelle sijoittuu Vahteriston ulkoilureitit.

Liikenne

Kaavatyön yhteydessä on tehty erillinen liikenneselvitys (Ramboll. 9.3.2020).

Asemakaavan suunnittelualue kytkeytyy katuverkkoon Arolammintien liittymistä. Arolammintie on alueen autoliikenneverkon pääväylä, jonka nopeusrajoitus on 50 km/h. Suunnittelualueen kohdalla väylä kuuluu kaupungin katuverkkoon, ja hieman Pajakadun liittymästä etelään muuttuu maantiekseksi (yhdystie 2850). Suunnittelualueen tieyhteydet itään, länteen ja pohjoiseen kulkevat nykyisin Kulmalan puistokadun kautta kantatielle 54 (itä-länsisuunta) tai valtatielle 3. Arolammintietä pitkin on yhteydet etelään, mm. Helsinkiin ja Hyvinkäälle, sekä kaakkoon. Arolammintien keskivuorokausiliikenne (KVL) suunnittelualueen eteläosassa on noin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa, tästä raskaan liikenteen määrä on noin 200 ajon./vrk (3,9 % KVL:stä) (Liikennevirasto 2017). Pajakadun ja Siltakadun liittymien välillä liikennemäärä on iltahuipputunnin liikennelaskentojen perusteella arvioiden noin 6000 – 8000 ajon./vrk.



Suunnittelualueen autoliikenneverkko ja yhteydet päätieverkolle. (Ramboll / Liikenneselvitys)

Liikenneonnettomuuksia on tapahtunut lähinnä Arolammintien liittymäkohdissa, kuten Pajakadun ja Teollisuuskadun liittymissä. Teollisuuskadun ja Arolammintien liittymässä on tapahtunut kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta (yksittäis- ja polkupyöräonnettomuus). (Liikennevirasto 2016)

Suunnittelualueelta on hyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, sillä alue sijaitsee noin 1 km päästä Riihimäen keskustasta. Joukkoliikenneyhteydet ja bussiliikenteen palvelutaso suunnittelualueella on tyydyttävä.

Suunnittelualueella kulkee Teollisuuskadun ja Pajakadun liittymien välissä Arolammintien poikki Parooninmäen ratayhteys, jolla ei tällä hetkellä ole käyttöä. Alueen eteläosan halki kulkee Pajakadulla sijaitsevan ratapalveluslaitoksen käyttämä huoltotie.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alue on pääosin ratapiha-alueita. Alueen eteläosassa on pieni metsikkö. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

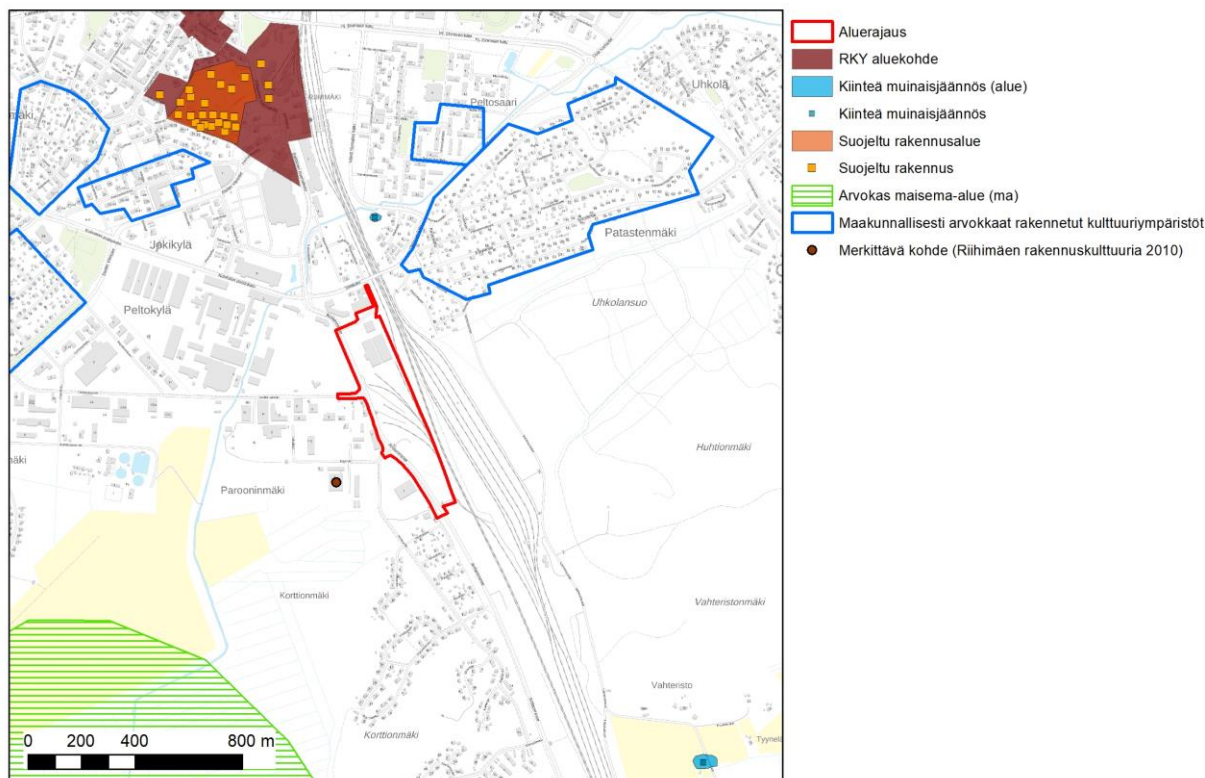
Lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Riihimäen rautatieasema ja Rautatiepuisto, sijaitsee alueen pohjoispuolella, lähimmillään n. 500 metrin päässä.

Lähin maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, Patastenmäen pientaloalue, sijaitsee radan itäpuolella ja lähimmillään suunnittelualueesta noin 200 metrin etäisyydellä. (Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019)

Lähin paikallisesti merkittävä kohde, entinen LSO Foods Ab:n tuotantolaitos, entinen HK-Ruokatalo Oy sijaitsee alueen länsipuolella, noin 200 m päässä suunnittelualueesta (Riihimäen rakennuskulttuuria 2010).

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös, Szolnokinpuistossa sijaitseva kuppikivi sijaitsee alueen pohjoispuolella,

lähimmillään reilun 300 metrin päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Silmäkenevan muinaisjärven alue. Alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia.



Lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijoittuu Helsinki-Riihimäki -radan länsipuolelle sijaiten Riihimäen tavaraseman alueella. Rataosuus Helsinki-Riihimäki on tiheästi liikennöityä ja alueen läheisyydessä on useita raiteita ja vaihteita. Liikenne radalla on sekä henkilö- että tavaraliikennettä. Raideliikenne aiheuttaa alueelle sekä melua ja tärinää. Kaavan yhteydessä on tehty erilliset melu-, tärinä- ja runkomeluselvitykset.

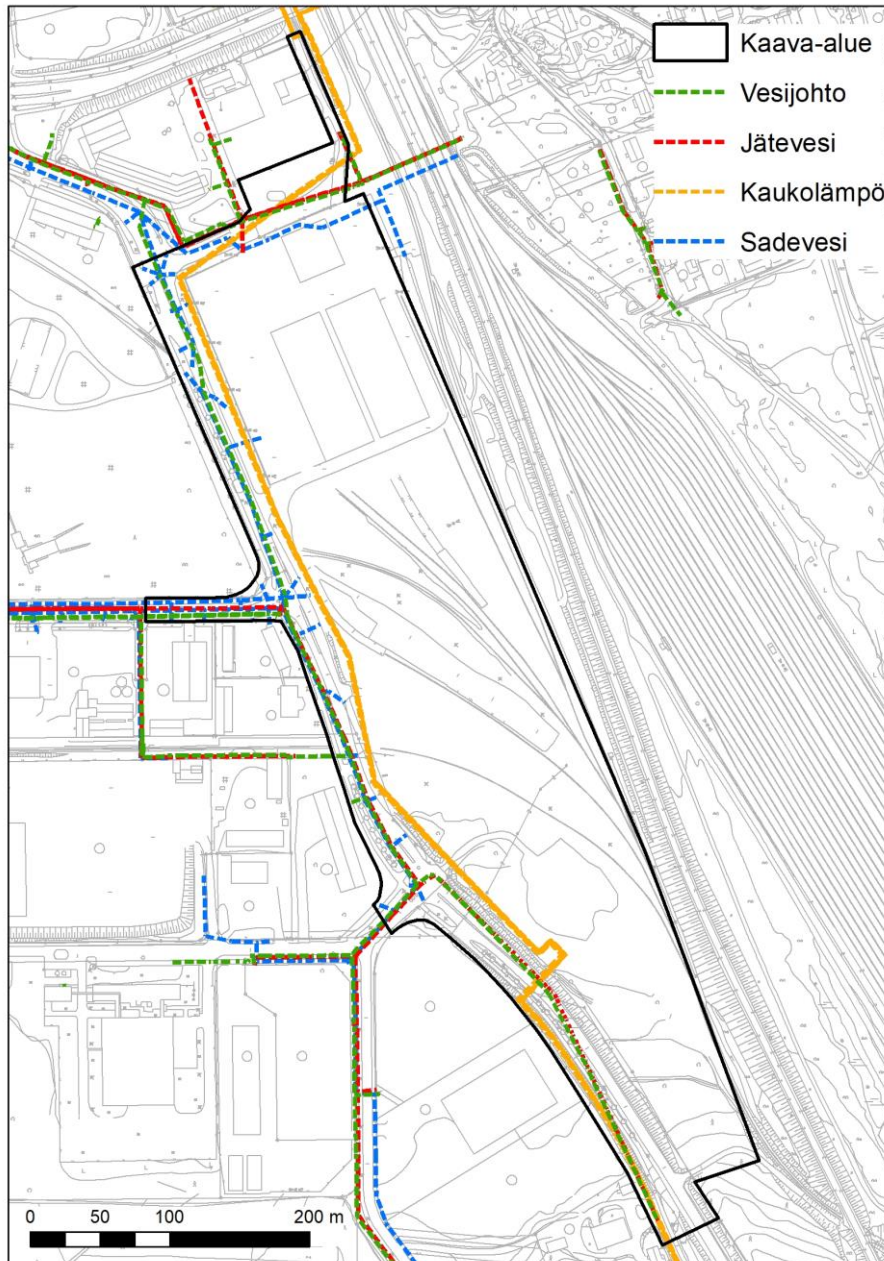
VAK-ratapiha

Riihimäen ratapihan osalta Liikennevirasto on laatinut Riihimäen VAK-ratapihan riskiarvioinnin vuonna 2017 sekä Riihimäen ratapihan turvallisuusselvityksen 2018. Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen terminaalialueen VAK-arvio (Ramboll 25.2.2020).

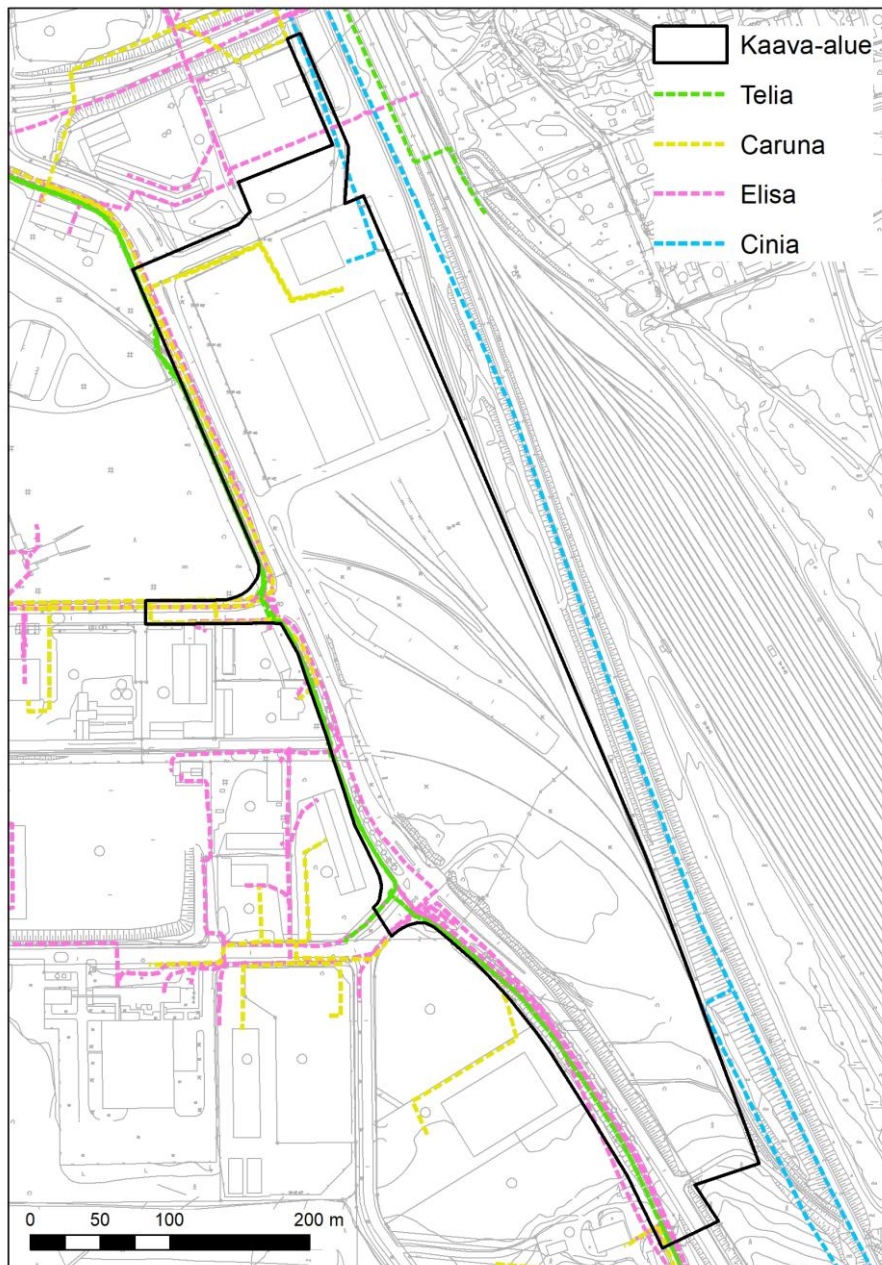
Riihimäen ratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemää vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvä VAK-ratapiha. Riihimäen VAK-ratapihan kautta kulki vuonna 2016 hieman yli 300 000 tonnia vaarallisia aineita. Riihimäki ei ole vaarallisten aineiden kuljetusten lähtö- tai määräpaikka. Ratapihan kautta kuljetetaan ja ratapihalla tarvittaessa seisotetaan vaarallisten aineiden kuljetuksia. Riihimäen ratapihalla tehdään myös VAK-vaunujen vaihtotoita. Vaarallisia aineita sisältävien vaunujen seisotus ei tapahdu suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä vaan lähempänä tavararatapihan vastakkaista päätä.

Tekninen huolto

Arolammintien ja Tavara-aukion suuntaisesti katualueilla kulkevat jätevesi-, sadevesi- ja vesijohtolinjat. Kaukolämpölinja kulkee katujen suuntaisesti VR:n kiinteistöllä. Näiden lisäksi alueella kulkee pääosin katujen suuntaisesti erilaisia tietoliikenne- ja sähkökaapeleita (Telia, Caruna, Elisa ja Cinia).



Alueen jätevesi-, sadevesi-, vesijohto- ja kaukolämpölinjat.



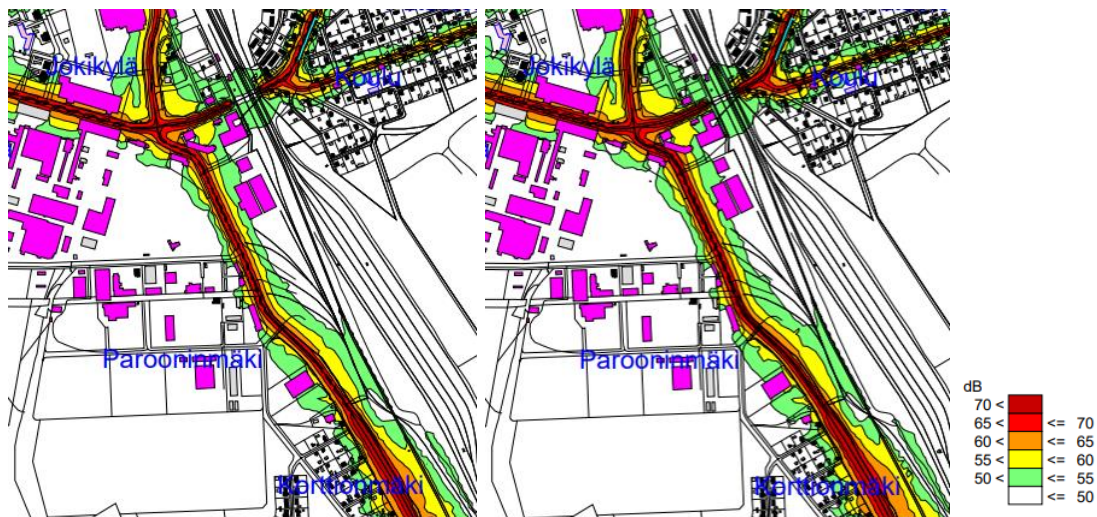
Alueen tietoliikenne- ja sähköverkkolinjat.

Melu

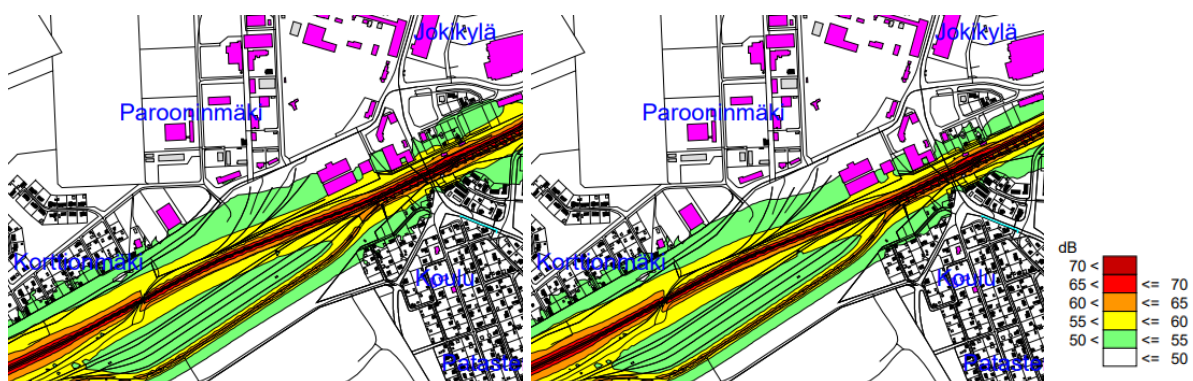
Kaavan yhteydessä on tehty erillinen meluselvitys (Ramboll 13.9.2017).

Melua alueen ympäristössä aiheuttaa raideliikenne ja tieliikenne. Meluntorjuntalain nojalla on annettu Valtionneuvoston päätös (993/92), jossa esitetään yleiset melutaso-ohjeet pitkän ajan ekvivalenttitasoina.

Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan tie- ja raideliikenteen päiväajan keskiäänitaso jää kaava-alueelle suunnitelluilla teollisuustonteilla noin 50-55 dB:iin. Ennustetilanteessa 2035 melutaso tulee tästä vähäisessä määrin nousemaan.



Tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso (L_{Aeq}) nykytilanteessa (vasemmalla) 2015 ja ennustetilanteessa 2035 (oikealla). (Riihimäen meluselvitys 2019)



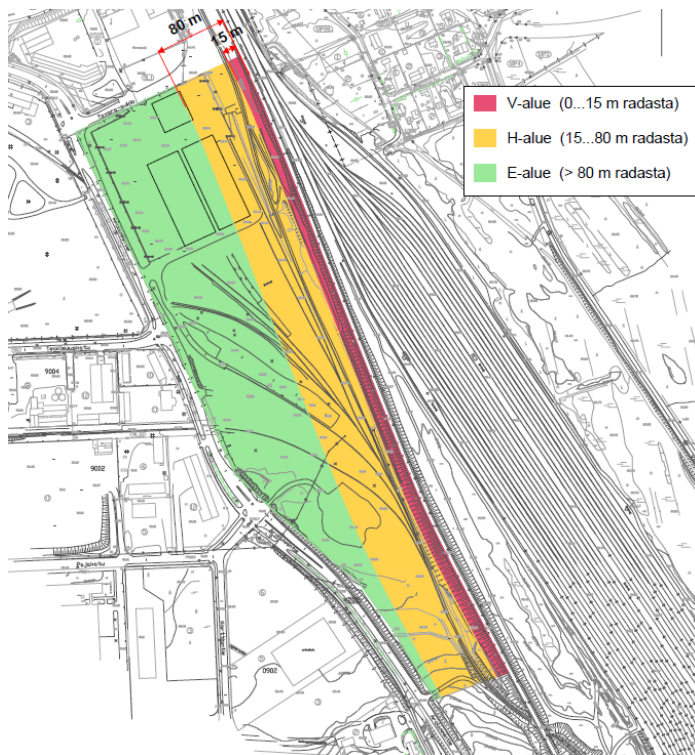
Raideliikenteen päiväajan keskiäänitaso (L_{Aeq}) nykytilanteessa (vasemmalla) 2015 ja ennustetilanteessa 2035 (oikealla). (Riihimäen meluselvitys 2019)

Tärinä ja runkomelu

Kaavan yhteydessä on tehty erillinen tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll. 26.11.2019).

Junaliikenteen aiheuttamat tärinät ylittävät tärinäalueelle E asetetun värähtelyarvon 80 metrin etäisyydellä pääradasta. Tätä suuremmilla etäisyyksillä tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista. Mikäli rakennuksia halutaan rakentaa etäisyydelle 15...80 m pääradasta (tärinäalue H), tulee liikennetärinä huomioida resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa. Tällöin suositellaan myös tärinämittausten tekemistä alueella, jotta pystytään määrittämään alueen todelliset tärinätasot. Rakennuksia ei suositella lainkaan rakennettavaksi 15 m lähemmäksi päärataa.

Runkomelun suositeltujen raja-arvojen arvioidaan ylittyvän lähes koko varastorakennuksille varatulla alueella. Arvioitu runkomelutaso radan puoleisen rakennuksen itäosassa on $L_{prm} = 58$ dB, runkomelulle esitetyn ohjearvon ollessa $L_{prm} = 45$ dB toimistoille, kaupoille yms. rakennuksille, joissa ihmiset ovat liikkeessä.



Tärinäalueet. (Ramboll / Tärinä- ja runkomeluselitys)

Pilaantuneet maat

Tavara-asema-alueen maaperästä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Riihimäen tavara-aseman alueen maaperän pilaantuneisuus. Ramboll. 8.6.2016.
- PIMA-tutkimusraportti. Lisätutkimus, Riihimäen tavara-asema. Kiinteistön eteläpääty. Ramboll. 7.11.2016.
- Riihimäen tavara-aseman pohjoisosan. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti. Ramboll. 14.3.2016.
- Riihimäen tavara-asema. Maaperän pilaantuneisuustutkimus. Ramboll. 26.2.2015.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on toiminut Riihimäen tavara-asema ja aluetta on käytetty tavaroiden lastauspaikkana sekä osin puutavaran varastointiin. Osa puutavarasta on ollut kreosootilla kyllästettyä. Entisen tavara-aseman rakennuksia on purettu. Suunnittelualueen etelä-osassa on harjoitettu romuttamotoimintaa n. 40 vuoden ajan. Romuttamotoiminta on päättynyt.

3.1.4. Maanomistus

Asemakaavoittamattoman kiinteistön 694-411-4-0 omistaa VR Yhtymä Oy. Osan Arolammintien ja Teollisuuskadun kulmauksen kiinteistöstä 694-4-4-6 omistaa Versowood. Arolammintien omistajuus Pajakadun risteyksestä etelään valtiolla. Muut katualueet ovat Riihimäen kaupungin omistuksessa.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

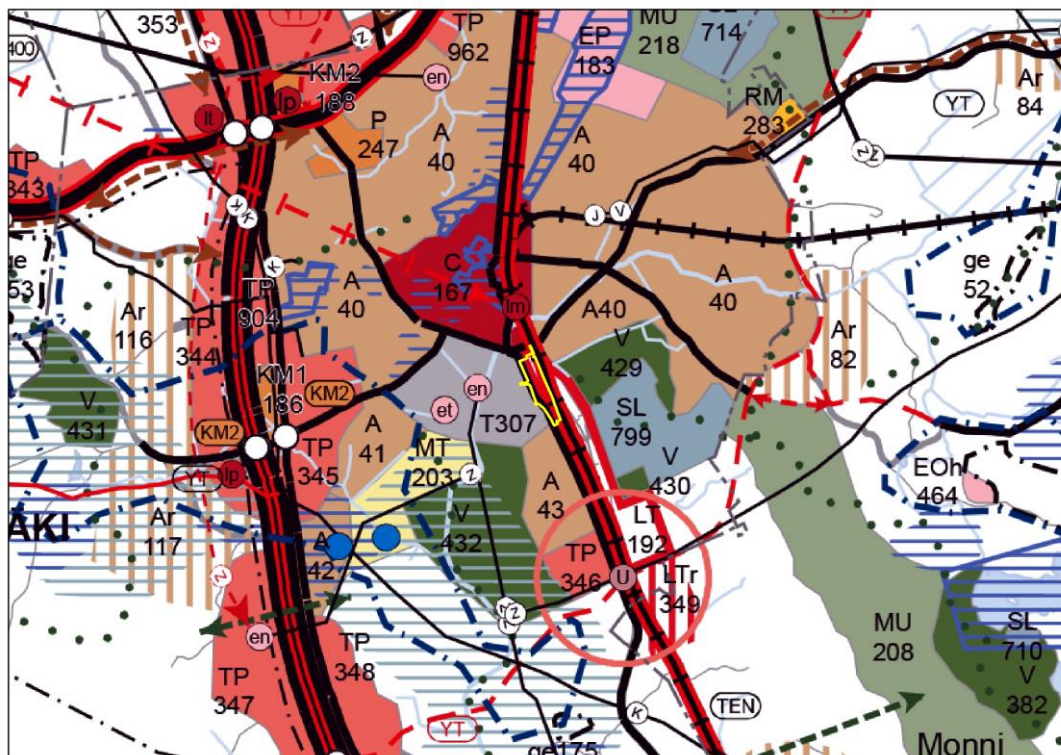
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energianhuolto

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 kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Riihimäen eteläiselle ratapiha-alueen logistiikkakeskittymä (LT192). Arolammintien länsipuolella on Peltokylän teollisuus- ja varastoalue (T307).



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

Yleiskaava 2035

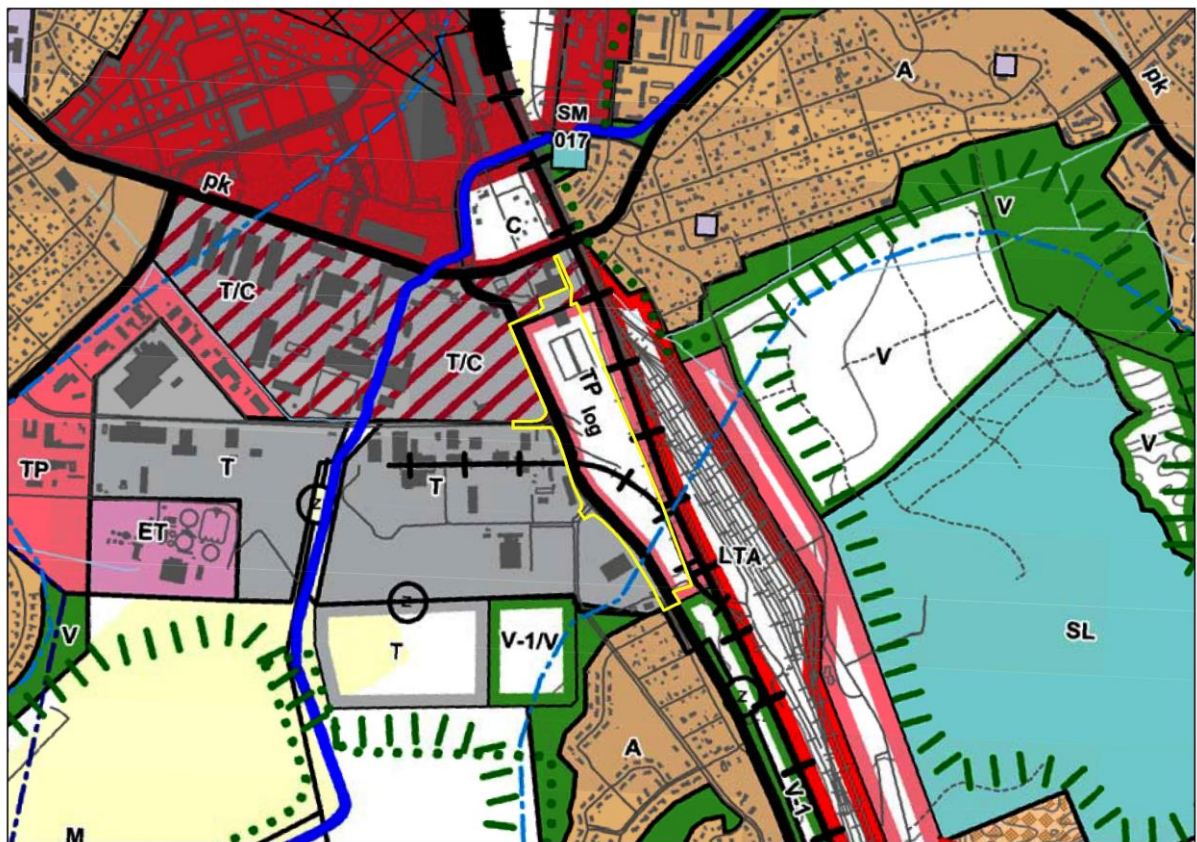
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä Riihimäen yleiskaava 2035. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja strateginen yleiskaava, jota on tarkoitus päivittää valtuustokausittain.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä TPlog, Uusi työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteeseen tukeutuvia logistiikka- ja terminaalitoimintoja varten.

Alue rajautuu itäpuolella päärataan ja alueen läpi kulkee yhdysrata/sivurata. Suurin osa alueesta sijoittuu merkittävälle tulvariskialueelle 1/250a. Mahdollisten tulvavahinkojen ja tulvariskien vähentäminen tulee ottaa huomioon, kun alueelle laaditaan asemakaavaa tai muuta tarkempaa maankäytön suunnitelmaa. Vaikeasti evakuoitavia toimintoja ei saa sijoittaa kerran 250 vuodessa (1/250a) toistuvan tulvariskin alueelle. Vakituista asutusta ei saa osoittaa 1/100a toistuvan tulvariskin alueella, ellei rakentamisen tulvankestävyyttä varmisteta tarkemmassa suunnittelussa.

Pääradan itäpuolelle on osoitettu tavaraliikenteen terminaali (LTA). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteen logistiikka- ja liikennetoimintoja varten. Riihimäen ratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemää vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvä VAK-ratapiha. VAK-suuronnettomuusriskin vaikutusten ulottuvuus (riskivyohykkeet) tulee määritellä.

Alueen länsipuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä alueen länsi- ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastoaluetta / uutta keskustatoimintojen aluetta (T/C).



Ote Riihimäen yleiskaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

Yleiskaava 2040

Yleiskaavatyö 2017–2021 käynnistämisestä on tehty päätös 29.5.2017 samalla kun hyväksyttiin Yleiskaava 2035. Yleiskaava toteuttaa Riihimäki-strategiaa 2030 ja ilmentää kaupungin strategisia linjauksia maankäyttöä koskevien tavoitteiden osalta. Yleiskaavatyötä jatketaan tarkistamalla ja syventämällä yleiskaavaa 2035.

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kiinteistöllä 694-411-4-0 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Arolammintie Pajakadun risteyksen eteläreunaan asti ja Tavara-aukio ovat asemakaavoitettuja katuja ja Tavara-aukion päässä on rautatiealuetta (LR). Arolammintien ja Teollisuuskadun kulmassa sijoittuu kaava-alueelle pieni pala yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV1). Tavara-aukion pohjoispuolella on teollisuusrakennusten korttelialue (T). Arolammintien risteää tasossa teollisuusraiteen alue (LRT). Arolammintien länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Alueen itäpuoli on asemakaavoittamatonta.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta on Riihimäen kaupungin laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueeseen kuuluvaa 4. kaupunginosan, Peltokylän korttelin 4 tonttia 6 koskee rakennuskielto. Tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Tontti on Versowood Oy:n omistama.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueelle on myönnetty määräaikainen rakennuslupa tilapäisen varastohallin rakentamiseen ja se oli voimassa viisi vuotta (2.11.2020 saakka). Luvalla on myönnetty jatkoa 2.11.2023 saakka.

Alueetta koskevat seuraavat päätökset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta: Hämeen Ympäristökeskus, Dnro HAM-2008-Y-230-114 ja Hämeen ELY-keskus, 3.6.2015, Dnro HAME-LY/982/2015.

Kaava-alueen länsipuolella, Parooninmäen alueella on samanaikaisesti vireillä asemakaavan laatiminen teollisuusalueen laajentamiseksi. Kaavan toteutuminen lisää liikennettä Arolammintiellä

Laaditut selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Riihimäen tavara-aseman pohjoisosa. Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti. Ramboll. 14.3.2016.
- Riihimäen tavara-aseman alueen maaperän pilaantuneisuus. Ramboll. 8.6.2016.
- PIMA-tutkimusraportti. Lisätutkimus, Riihimäen tavara-asema, kiinteistön eteläpääty. Ramboll. 7.11.2016.
- Meluselvitys. Ramboll. 13.9.2017.
- Liikenneselvitys. Ramboll. 9.3.2020.
- Raakapuuterminaalien liittymävaihtoehtojen vertailu. Ramboll. 31.5.2019.
- Hulevesiselvitys. Ramboll. 2.1.2020.
- Tulvariskiselvitys. Ramboll. 2.1.2020.
- Selvitys rautatieliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun vaikutuksesta. Ramboll. 26.11.2019.
- VR:n terminaalialueen VAK-arvio. Ramboll. 25.2.2020.
- Kaupunkikuvallinen selvitys. Ramboll. 29.5.2020.
- Tontinkäyttösuunnitelma. Ramboll. 29.5.2020.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty VR-Yhtymä Oy:n hakemuksesta. Hakija on esittänyt asemakaavan laatimista asemakaavoittamattomalle ratapiha-alueelle. Hakija tavoitteena on alueelle väliaikaisella rakennusluvalla rakennettujen pressuhallien säilyttäminen sekä toiminnan mahdollinen laajentaminen työpaikka- ja logistiikkatoimintaan.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193

Kokouksessaan kaupunginhallitus päätti hyväksyä VR Yhtymä Oy:n Terminaalialueen asemakaavahakemuksen, ja että tilan 694-411-4-0 alueelle laaditaan asemakaava seuraavien lähtökohtien pohjalta:

- Tulevien tonttien/kortteleiden käyttötarkoitukseksi osoitetaan logistiikka ja/tai työpaikkatoiminta. Alueen läpi kulkevaa raidetta varten varataan tarvittava alue. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon katualueen leventämistarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet.
- Tavoiteltava rakennusoikeus alueen pohjoisosassa on yhteensä noin 10 000 – 15 000 kem² ja eteläosassa noin 7 200 kem².
- Kaavoituksen aikana tutkitaan mahdollista rakentamista osittain kahteen kerrokseen, jolloin rakennusoikeutta tulee vastaavasti lisää.

4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1. 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.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelu
- Riihimäen rakennusvalvonta
- Riihimäen kaupunkitekniikan keskus
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Riihimäen kaukolämpö
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Traficom

- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Versowood
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.3.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 3.7.2016 MRL 63 §:n mukaisesti Riihimäen kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen verkkosivuille 3.7.2016. OAS on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjallinen lausunto Caruna Oy:ltä. Lausunnossa Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee sähköjakeluverkostoa. Caruna Oy toivoo mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavan luonnosvaiheessa.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnosaineisto oli nähtävillä 30.3. – 30.4.2020 (MRA 30 §) kaupungin verkkosivuilla sekä Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Eteläinen Asemakatu 4 (3. krs).

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnoksen nähtävillä olon aikana pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot. Lausuntoja jätettiin 9 ja mielipiteitä 1. Luonnosvaiheen vastineraportti on selostuksen liitteenä (liite 7).

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakartta tarkistettiin annetun palautteen pohjalta. Kaavaehdotus valmisteltiin kaupunginhallituksen käsittelyyn ja nähtäville asetettavaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.6. – 31.7.2020 (MRL 65 §, MRA 27 §) kaupungin verkkosivuilla ja Riihimäen kaupungin Virastokeskus Veturissa.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutuksia ei tullut. Kaavaehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, koska kaavan sisältö ei ollut olennaisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.8.2020 § 246. Kaupunginhallitus päätti esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavan yleismääräystä muutettiin seuraavasti: ~~Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.~~

Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA § 32). Kaavaehdotus ei muuttunut olennaisesti. Osallisia, joita muutos koskee kuultiin erikseen.

Koska kaavaehdotukseen tehtiin muutos, oli tarpeen valmistella kaavaehdotus uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Valtuusto päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä.

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.

Voimaantulo

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

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö on pidetty 16.8.2016. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaisyhteistyöä.

4.4. SUUNNITTELUTAVOITTEIDEN TARKENTUMINEN

4.4.1. Kaavaluonnokseen tehdyt muutokset

Saatujen lausuntojen ja palautteen pohjalta kaavaluonnokseen on tehty seuraavat muutokset:

- Kaava-alueen itäreunaan on lisätty teollisuusraiteen alue-merkintä (LRT), jolla turvataan hakekuljetuksiin käytetyn raiteen säilyminen. Aluevaraus ulottuu 5 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta.
- Hulevesimääräyksiä on tarkennettu seuraavasti (poistettut määräykset yliviivattu ja uudet määräykset kursivoitu):
 - Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. ~~Näillä alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on tarvittaessa käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Puhtaat sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuosiin. Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.~~
 - *Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.*
 - *T-korttelialueilla ja teollisuusraiteen alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella syntyvien kiintoaineiden ja puun varastoinnista syntyvien roskien erottamiseen hulevesistä. Puhtaiksi todetut sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuosiin.*
 - Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa tontin maanrakennustöiden yhteydessä ~~alkuvaiheessa~~ ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua.
- Katualueita rajaavan istutettavan alueen leveyttä on levennetty Tavara-aukion puoleiselta rajalta sekä eteläisen T-korttelin osalta viidestä kuuteen metriin.
- T-korttelin istutettavaa aluetta on levennetty riittävän näkemäalueen verran Tavara-aukion ja Arolammintien kulmauksessa.

- Pohjoisen T-korttelin rakennusalan rajausta on muutettu koskemaan ainoastaan tontin pohjoisosaa, jonne olemassa olevat hallit sijoittuvat. Tontin eteläosa säilyy lastausalueena.
- Kaava-aluetta on laajennettu etelään Arolammintien osalta noin 30 metrin pituiselta alueelta ja osoitettu alue yleisen tien alueeksi (LT).

4.4.2. Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 24.8.2020 § 246. Kaupunginhallitus päätti esittää kaavaehdotuksen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen, sopimusneuvottelujen yhteydessä sovittiin, että kaavan yleismääräystä muutetaan seuraavasti:

~~Pysäköinti, liikenne, lastaus ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.~~

Kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA § 32).

Kaavaehdotus ei muuttunut olennaisesti. Osallisia, joita muutos koskee kuultiin erikseen.

4.5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.5.1. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin 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

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kokonaisuuksista tätä kaavamutosta koskevat erityisesti toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitekokonaisuudet.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Riihimäen eteläiselle ratapiha-alueen logistiikkakeskittymä (LT192).

Yleiskaava

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä TPlog, Uusi työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteeseen tukeutuvia logistiikka- ja terminaalitoimintoja varten.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamatonta lukuun ottamatta Tavara-aukion ja osan Arolammintien katuja sekä Tavara-aukion päässä olevaa rautatiealuetta (LR). Alueen pohjois- ja länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T, TTV).

4.5.2. Hakijan asettamat tavoitteet

Kaavamutosta hakenut VR Yhtymä Oy:n tavoitteena on mahdollistaa väliaikaisilla rakennusluvilla rakennettujen pressuhallien säilyminen sekä alueelle uusien logistiikkahallien sijoittumisen ja erilaisten työpaikka- ja logistiikkatoimintojen laajentaminen.

Kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus laaditaan sitovana ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE JA TONTINKÄYTTÖ

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 0963 ja 0964, jossa molemmissa käyttötarkoituksiksi osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Korttelille 0963 rakennusoikeudeksi on osoitettu 11 000 k-m² ja korttelin 0964 3 500 k-m². Näin ollen kaava-alueen rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 14 500 kem. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on molemmille kortteille osoitettu II. Kortteleiden välissä sekä pohjoisemman korttelin itäpuolella kulkee teollisuusraiteen alue (LRT). Arolammintie ja Tavara-aukio on osoitettu katualueina. Arolammintien ja Teollisuuskadun risteykseen on osoitettu aluevaraus kierto liittymälle. Aivan alueen eteläosassa osa Arolammintiestä on osoitettu yleisen tien alueena (LT).

Kortteleiden reuna-alueita on osoitettu istutettavina alueiden osina. Tavara-aukion puoleisella rajalla sekä eteläisemmän T-korttelin katurajalla istutettavan alueen leveys on 6 m. Muutoin leveys on 5 m. Kullekin korttelille on sijoitettu ohjeellisina hulevesien käsittelyyn varatut alueet (hu-1). Alueella kulkevat maanalaiset johdot on osoitettu rasitteina. Pohjoisemmassa korttelissa on ohjeellinen lastausalue (la).

Tavara-aukio, Arolammintie ja Teollisuuskatu on osoitettu katualueina. Tavara-aukiolta ja Arolammintieltä on osoitettu ne kohdat, joihin on osoitettu ne katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Mahdolliset liittymien paikat on tutkittu kaavan yhteydessä. Tavara-aukiolta pohjoiseen jatkuva Eteläinen rautatienkatu on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Alueen eteläosaan on osoitettu pelastustoimelle varattu ajoyhteys (ajo-2).

5.1.1. Mitoitus ja aluevaraukset

Kaava-alue on kooltaan noin 12,6 hehtaaria. Teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueita on yhteensä noin 8,4 ha, teollisuusraidealueita (LRT) noin 0,8 ha, yleisen tien alueita noin 0,1 ha ja katualueita noin 3,3 ha. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 14 500 k-m².

Tarkat mitoitus tiedot ovat kaavaselostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa (liite 3).

5.1.2. Palvelut

Asemakaavalla turvataan suunnittelualueen nykyinen logistiikkatoiminto sekä erilaisten työpaikka- ja logistiikkatoimintojen laajentaminen.

5.2. VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon laadittaessa Riihimäen oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035. Asemakaavan muutos on laadittu Riihimäen yleiskaava 2035 mukaisesti.

5.3. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavalla ei heikennetä ympäristön laatua. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittely, tulvariski sekä tärinä ja runkomelu.

5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava ja asemakaavan muutos täydentää alueen yhdyskuntarakennetta, kun osittain rakentamaton alue muutetaan teollisuus- ja varastokäyttöön. Asemakaavassa osoitettu ratkaisu on taloudellinen, yhdyskuntarakenteellisesti toimiva sekä ekologinen alueen sijoituessa nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen lähelle teollisuusaluetta ja nykyiselle ratapiha-alueelle. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uusien tie- tai katuyhteyksien rakentamista. Arolammintien ja Teollisuuskadun risteykseen on osoitettu varaus kiertoliittymälle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan

Kaavan yhteydessä on laadittu kaupunkikuvallinen selvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 5).

Kaava-alue liittyy voimakkaasti ihmisen toiminnan muokkaamiin alueisiin eli ratapiha-alueeseen idässä, teollisuusalueisiin lännessä sekä kaupungin keskustaan pohjoisessa. Alueen rakentuminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä teollisuus- ja työpaikkaympäristöä.

Kaavalla mahdollistetaan lisärakentaminen sekä pohjoiselle että eteläiselle T-korttelialueelle. Kaava-alueen pohjoisosaan on jo rakennettu väliaikaisella rakennusluvalla kaksi hallia, joten maisema ja kaupunkikuva eivät merkittävästi muutu nykytilanteesta. Lisärakentaminen on osoitettu tontin pohjoisosaan. Alueella olevat ja tulevat rakennukset tulevat näkymään Arolammintielle sekä rata-alueelle.

Pohjoisen T-korttelin eteläosassa on puunkuormausalue, jolla on hallitseva rooli maisemassa ja kaupunkikuvassa. Kaava mahdollistaa puunkuormausalueen säilymisen (la).

Uusien teollisuustonttien Arolammintien puoleisiin reunoihin on kaavassa osoitettu istutettavat alueiden osat, jotka osaltaan pehmentävät teollista ympäristöä. Alueiden leveys on 5-6 metriä. Kaava-alueen eteläosan on tällä hetkellä rakentamatonta metsävaltaista luonnontilaista aluetta. Kaavassa alue on osoitettu puin ja pensain istutettavana alueen osana.

Alueen maisemakuva muuttuu topografialtaan jonkin verran, kun korttelialueita tasataan uuden rakentamisen myötä. Kaavassa on osoitettu alin rakennettava taso (+90.20), ja odotettavissa on, että alue muokataan melko tasaiseksi tulevien toimintojen vuoksi. Tasaamisessa huomioidaan hulevesien johtaminen.

Asemakaava-alueen maisemalliset muutokset ovat suurimmat alueen lähiympäristössä. Kaukomaisemassa alue on olemassa olevan teollisuusalueen ja ratapihan rakennettujen toimintojen jatkona.



Ilmakuvasovite tulevasta maankäytöstä. (Ramboll)

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alueella eikä sen lähialueella ole tiedossa olevia erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan yhteydessä on tehty erillinen liikenneselvitys (Ramboll, 9.3.2020), jossa arvioitiin mm. kaavan mahdollistaman maankäytön aiheuttaman liikenteen määrä ja sen suuntautuminen sekä vaikutukset lähialueen liittymien toimivuuteen.

Liikenneselvityksessä tehtyjen arvioiden perusteella asemakaava voisi maksimi-arvioiden mukaan tuottaa noin 100 raskaan liikenteen käyntiä vuorokaudessa. Nykyisten toimintojen ja niiden tuottaman liikenteen perusteella arvioituna asemakaava aiheuttaisi noin 24 raskaan liikenteen käyntiä vuorokaudessa (ns. minimiennuste). Henkilöautoliikenteen ja raskaan liikenteen matkatuotokset yhdistettynä saadaan kokonaisennusteeksi iltahuipputunnille (klo 16–17) yhteensä minimiennusteen mukaan 17 ajon./h ja maksimiennusteen mukaan 49 ajon./h. Suunnittelualueelle kaavassa osoitetut liittymäjärjestelyt ovat liikenteen toimivuuden kannalta riittävät eikä liittymissä esiinny jonoutumista.

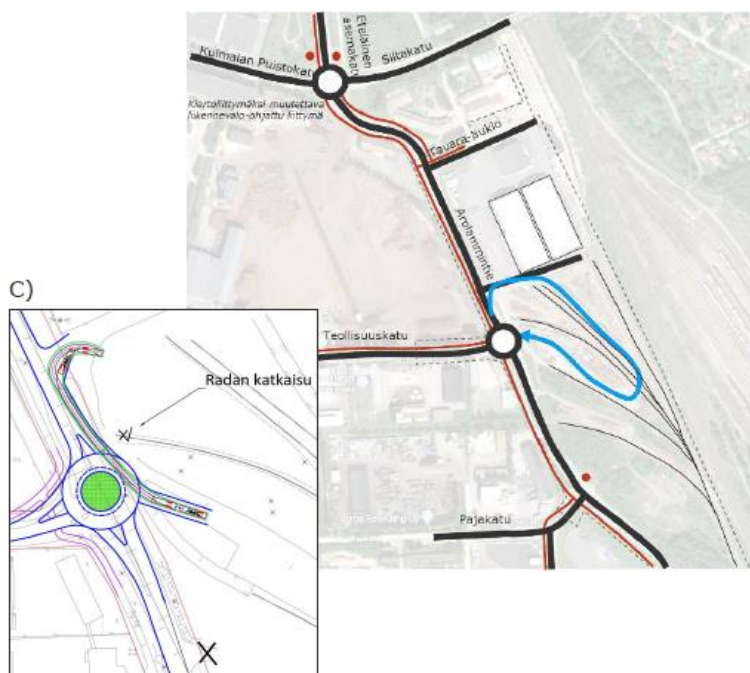
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia joukkoliikenteeseen, jalankulkuun ja pyöräilyyn. Liikenneturvallisuus heikkenee hieman raskaan liikenteen määrän kasvaessa, mutta liikenteen kasvu ei ole merkittävää. Arolammintien poikki kulkeva raideyhteys säilyy asemakaavassa.

Kaupungin tavoitteena on saada ohjattua alueen raskas liikenne keskustasta Teollisuuskadulle. Kaupungin tavoitteena on myös muuttaa Siltakadun/Arolammintien liikennevaloliittymä sekä Teollisuuskadun/Etelän Viertotien valo-ohjaamaton liittymä

kiertoliittymäksi. Alueen pohjoisosan pressuhalleihin ainoa yhteys Arolammintieltä on Tavara-aukion kautta. Alueen eteläosan raakapuutermiinaliin kulku tapahtuu tällä hetkellä Arolammintien tonttiliittymästä pressuhallien eteläpuolelta. Raakapuutermiinalin tonttiliittymälle tutkittiin vaihtoehtoja paikkaa erillisessä liittymävaihtoehtojen vertailussa (Ramboll, 31.5.2019).

Liittymävaihtoehtojen vertailussa tarkemmin selvitettiin vaihtoehdon VE2:n mukaista liittymäjärjestelyä, jossa terminaalin pohjoinen liittymä säilyy ja Teollisuuskadun kohdalle toteutetaan kiertoliittymä, josta on ulosajo Arolammintielle. Liittymän tilantarvetta ja raskaan liikenteen toimivuutta tutkittiin ulkohalkaisijaltaan 35- ja 40-metrisellä kiertoliittymällä. Tarkastelujen perusteella molemmat tarkastetut kiertoliittymät mahdollistavat suurtenkin ajoneuvojen liikennöinnin eikä liikennöinnissä ole merkittäviä eroja.

Tavara-aukion ja Arolammintien risteyksessä on otettu huomioon riittävä näkemäalue.



VE2 35m kiertoliittymä Teollisuuskadun kohdalle ja pohjoisempi liittymä säilyy. (Ramboll / Raakapuutermiinalin liittymävaihtoehtojen vertailu)

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualueen rakentaminen muuttaa alueen luonnonoloja vain vähän, vaikka rakentaminen kohdistuisi kaava-alueen kasvipeitteisille alueille. Vaikutuksia vähentää edelleen se, että suunnittelualueella esiintyvä puusto ja pensaikko eivät ole luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia ja kasvipeitteinen ala on hyvin pieni, jolloin sen merkitys eliöille suojana tai ravinnonlähteenä arvioidaan vähäiseksi. Muutoin alue on käytännössä rakennettua eikä vaikutuksia luontoon siten arvioida muodostuvan.

Mahdolliset vaikutukset erikoiseen ratapihakasvillisuuteen arvioidaan korkeintaan vähäisiksi, sillä alueella on tehty rakentamistöitä jo aiemmin. Rakentamistöistä aiheutuva liikenne alueelle sekä maaperän muokkaus ja pintamaiden vaihtaminen ovat todennäköisesti hävittäneet ratapihoille erikoistuneille lajeille soveltuvat kasvupaikat.

Suunnittelualueella ei arvioida olevan merkitystä liito-oravan elinympäristönä eikä kulkureittinä johtuen alueen avoimuudesta sekä eteläosan reunusmetsikön koosta ja puustorakenteesta. Suunnittelualueelta ei ole tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä.

Suunnittelualueella ei arvioida olevan linnustollisia arvoja, sillä alue on lähes täysin rakennettua ja avointa ympäristöä.

Alueen eteläosa on rakentamatonta metsävaltaista ns. luonnontilaista aluetta. Alue on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana.

Maaperä

Alueella on tehty useita pilaantuneen maaperän selvityksiä ja tutkimuksia ja alueen maaperää on kunnostettu. Suunnittelualueen eteläosassa on kunnostettu vuosina 1999, 2002 – 2003 PCB:llä, lyijyllä ja öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata ja vuonna 2008 kaukolämpölinjan kaivutyön yhteydessä metalleilla ja öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata. Suunnittelualueen pohjoisosasta on kunnostettu vuonna 2015 massat, joissa oli tutkimuksissa todettu Vna 214/2007 alemman ohjearvopitoisuuden ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia.

Suunnittelualueella todettu maaperän pilaantuneisuus ei estä alueen asemakaavoituksen etenemistä, eikä mahdollisesti tulevaisuudessa alueen kehittämistä esim. logistiikka- ja/tai työpaikkatoimintojen alueeksi.

Pilaantuneen maaperän puhdistaminen voidaan toteuttaa massanvaihdoilla, jolloin pilaantunut maa korvataan pilaantumattomalla, eikä alueelle jää rasitteita pilaantuneesta maasta. Suunnittelualueen pilaantuneelle maaperän kunnostustoimille on olemassa viranomaispäättös Hämeen ELY-keskukselta (Päättös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta, Hämeen ELY-keskus, 3.6.2015, Dnro HAMELY/982/2015). Päättöksen mukaisesti Riihimäen tavara-aseman eteläosassa tulisi tehdä rakennustöiden yhteydessä tai ennen niitä maaperän kunnostustoimenpiteitä, joissa maaperä kunnostetaan vähintään valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 annettuihin ylempiin ohjearvotasoihin.

Alueella olevia ns. kynnysarvopitoisuuden ylittäviä maa-aineksia kaivettaessa on huomattava, että niiden hyötykäyttö ja sijoittaminen kiinteistön ulkopuolelle on rajoitettua.

Kaavamääräysten mukaan maaperän mahdollinen pilaantuminen on selvitettävä ja pilaantuneiksi todetut maamassat on käsiteltävä ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla rakennus- ja kaivutöiden yhteydessä.

Hulevedet

Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Ramboll. 2.1.2020).

Kaava-alueen tehokkaan rakentamisen takia vettä läpäisemättömien pintojen määrä lisääntyy. Alueen keskimääräinen valumakerroin ja alueella syntyvien hulevesien laskennallinen virtaama koko alueella mitoitusasteella kasvaa. Virtaaman kasvun vaikutuksia voidaan minimoida vähentämällä hulevesiä alueellisilla hulevesirakenteilla. Alueelle tarvitaan laskennallisen menetelmän perusteella viivytystilavuutta yhteensä noin 580 m³.

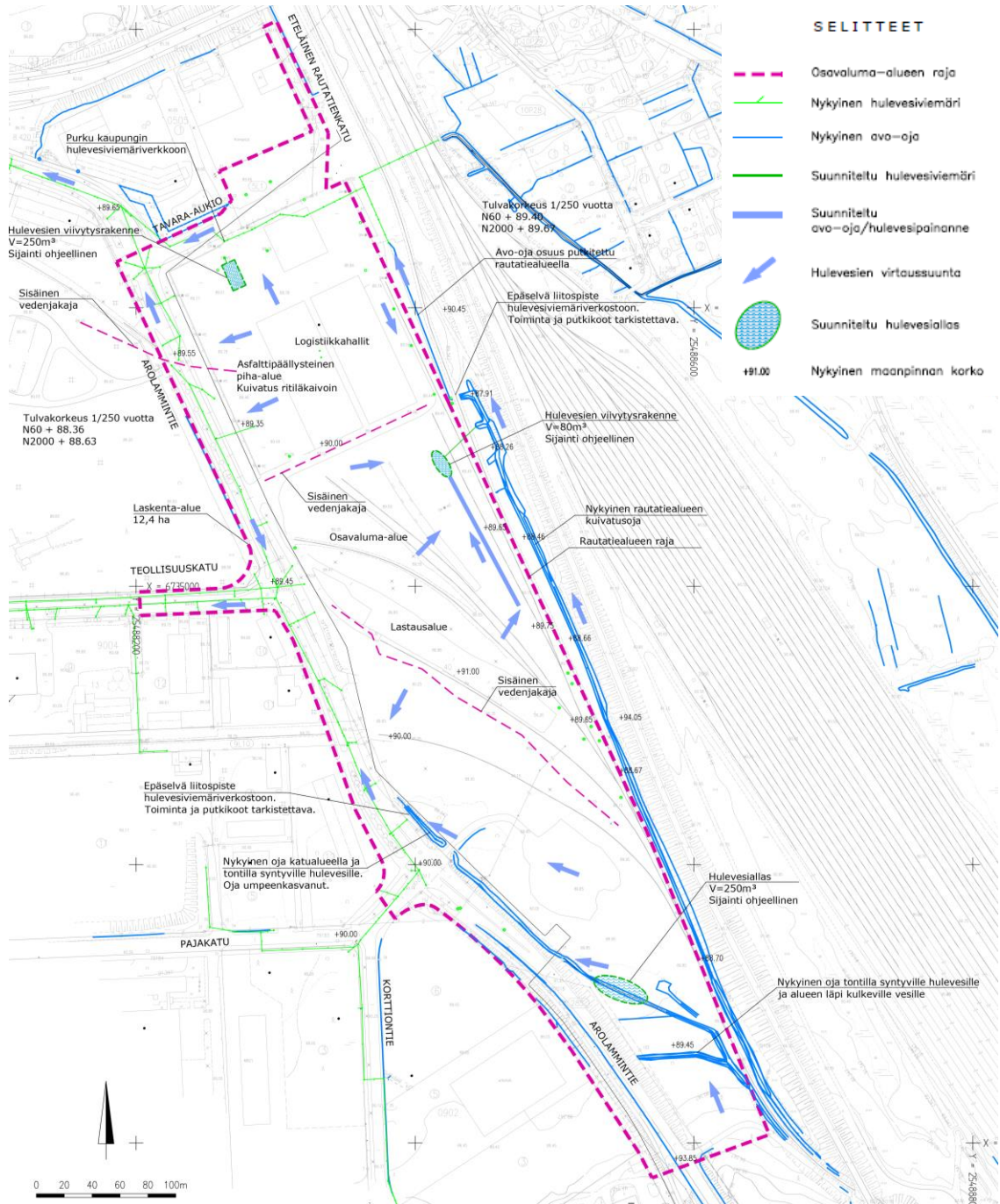
Suunnittelualueella syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään tonttikohtaisilla hulevesijärjestelmillä, siten että rakentamattoman alueen laskennallinen hulevesivirtaama mitoitusasteella ei ylitä, kun alue on rakennettu. Hulevesien laatua pyritään parantamaan laskeuttamalla hulevesistä kiintoainesta ja suodattamalla hulevesiä.

Korttelialueella syntyvät hulevedet johdetaan rakennettaviin hulevesialtaisiin tai hulevesien viivytysjärjestelmiin hulevesiviemäreillä ja avo-ojilla. Hulevesiä voidaan viivyttää erilaisilla viivytysrakenteilla kuten altailla, kaseteilla, tunneleilla tai säiliöillä.

Alueelle suunnitellut hulevesipainanteet, uomat ja altaat on merkitty kaavaan ohjeellisella merkinnällä (hu-1). Ohjeellinen rajausta mahdollistaa optimaaliset toteutuspaikan ja laajuuden määrittämisen tarkemmin suunnittelun yhteydessä. Hulevesien viivytykselle ja käsittelylle on esitetty kaava-alueelle kolme ohjeellista sijoituskohtaa, jotta kaava-alueen tontti on mahdollista tulevaisuudessa jakaa useampaan pienempään tonttiin. Kaava-alueen pohjois- ja keskiosaan on sijoitettu ohjeelliset hulevesien viivytys- ja käsittelyalueet, jotka voidaan toteuttaa maanalaisena tai maanpäällisenä rakenteena riippuen tontin käytöstä. Ohjeelliset sijainnit ovat tontin matalimpia kohtia ja lähellä mahdollisia purkupisteitä. Kolmas hulevesien ohjeellinen viivytys- ja käsittelyalue on sijoitettu alueen eteläosaan, korttelin matalimpaan kohtaan. Eteläosan hulevesien viivytetään ja käsitellään hulevesialtaassa.

Asemakaavassa on annettu seuraavat yleismääräykset koskien hulevesiä:

- Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.
- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
- T-korttelialueilla ja teollisuusraiteen alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella syntyvien kiintoaineiden ja puun varastoinnista syntyvien roskien erottamiseen hulevesistä. Puhtaiksi todetut sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuosiin.
- Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa tontin maanrakennustöiden alkuvaiheessa ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua.



- Kaava-alueen hulevesien suunnitelmakartta. (Ramboll / Hulevesiselvitys)

Tulvariski

Kaavan yhteydessä on laadittu erillinen tulvariskitarkastelu (Ramboll. 2.1.2010).

Vantaanjoen tulvariskitarkastelujen perusteella Vantaanjoen vedenpinnan kerran 250 vuodessa toistuva tulvakorkeus suunnittelualueen kohdalla on noin N2000 + 89,15. Tulvan aiheuttamia riskejä korttelin rakennuksille ja toiminnoille voidaan estää tehokkaasti rakentamalla tontti riittävän korkealle tulvakorkeuden yläpuolelle. Tämän vuoksi tontin korkeustasoksi (maanpinnan alimmaksi korkeustasoksi) on kaavassa määrätty +90.20 (N2000) tasolla.

Vantaanjoen rumpujen suurentaminen Riihimäen keskusta-alueella on harkinnassa. Ne sijaitsevat suunnittelualueeseen nähden ylävirtaamaan päin. Rumpujen kasvattaminen saattaa nostaa tulvakorkeutta suunnittelualueella.

Suunnittelualueen lähialueen tulvariskin kannalta suuri merkitys on todennäköisesti yläjuoksujen laajentamisella. ELY-keskuksessa suunnitteilla olevan uuden tulvariskiselvityksen mallinnuksessa olisi hyvä huomioida korttelin rakentaminen ja siitä aiheutuva muutos tulva-alueen laajuudessa. Tulvariskialueille ei ole tulevaisuudessa järkevää sijoittaa uutta rakentamista.

Vaikutukset virkistykseen

Kaava-alueelle ei sijoitu virkistysalueita eikä sijoitu virkistyskäytön kannalta merkittävälle paikalle. Kaavan toteuttamisella ole vaikutuksia ympäristössä sijaitseviin virkistysalueisiin.

5.4.3. Muut vaikutukset

Tärinä- ja runkomelu

Kaavan yhteydessä on tehty tärinä ja runkomeluselvitys (Ramboll 26.11.2019). Selvitys perustuu alueen maaperä- ja liikennetietojen perusteella tehtyyn laskennalliseen arvioon.

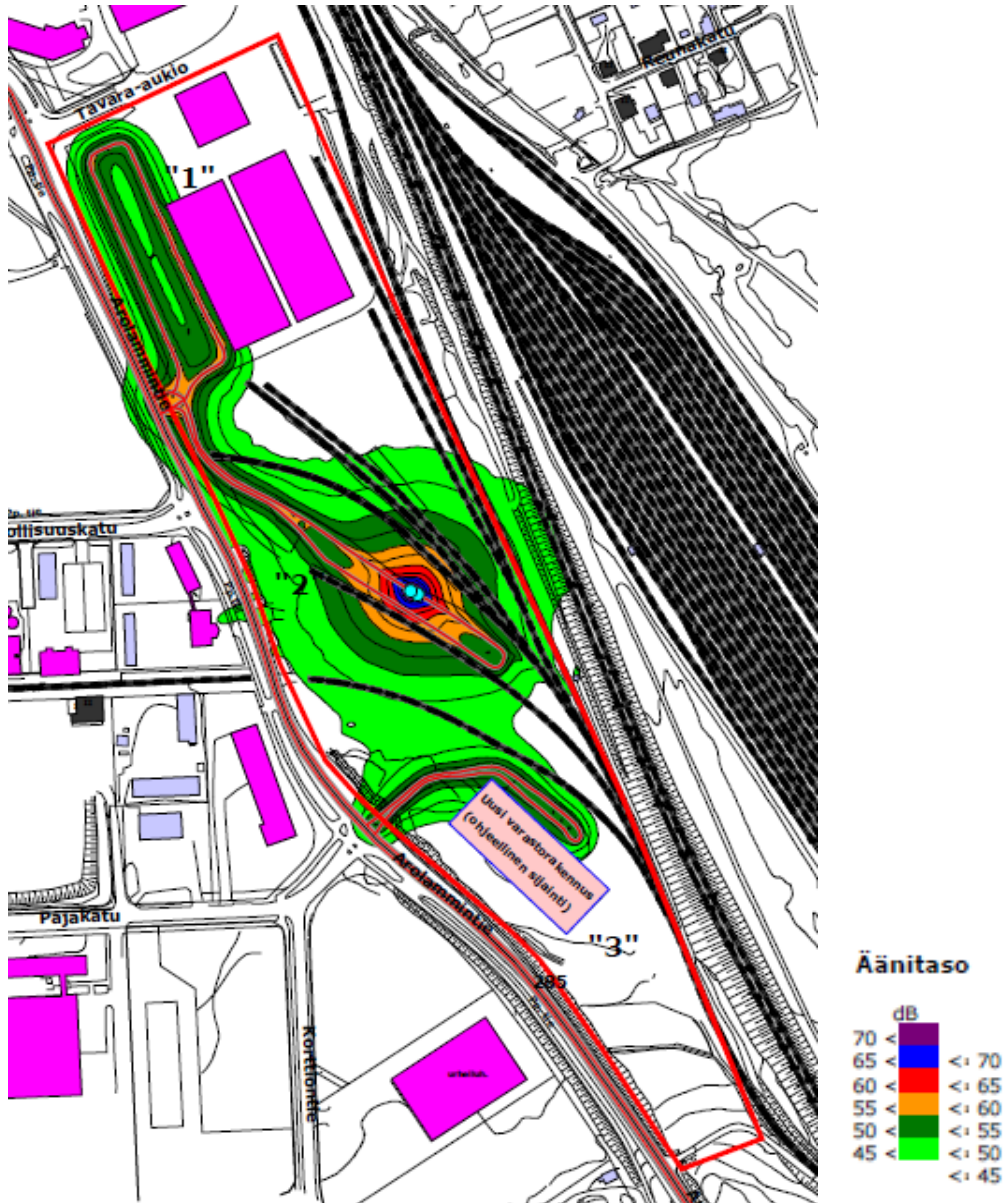
Kaavoitettava alue sijoittuu Riihimäen ratapiha-alueelle ja vilkkaasti liikennöidyn pääradan varrelle. Junaliikenne aiheuttaa tärinää. Selvityksen perusteella tärinävaikutuksia on alle 80 m etäisyydellä radasta. Alle 15 metrin etäisyydelle pääradasta ei suositella rakentamista ollenkaan. Mikäli rakennetaan etäisyydelle 15-80 metriä pääradasta, tulee liikennetärinä huomioida resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa. Tällöin suositellaan myös tärinämittausten tekemistä alueella, jotta pystytään määrittämään alueen todelliset tärinätasot. Kaavassa on osoitettu pääradan puolelle sitova rakennusala 15 metrin päähän kiinteistön rajasta.

Runkomelun suositeltujen raja-arvojen arvioidaan ylittyvän lähes koko varastorakennuksille varatulla alueella. Arvioitu runkomelutaso radan puoleisen rakennuksen itäosassa on $L_{prm} = 58$ dB, runkomelulle esitetyn ohjearvon ollessa $L_{prm} = 45$ dB toimistoille, kaupoille yms. rakennuksille, joissa ihmiset ovat liikkeessä.

Melu

Kaavan yhteydessä on tehty erillinen meluselvitys (Ramboll. 13.9.2017), jolla selvitettiin asemakaavan mahdollistaman toiminnan meluvaikutuksia melumallinnuksen avulla. Muun kuin kaavan mahdollistaman toiminnan melua on arvioitu Riihimäen kaupungin meluselvityksen 2019 pohjalta.

Erillisen meluselvityksen mallinnuksessa huomioitiin terminaalialueella jo nykytilanteessa tehtävä puunkuormaustoiminta ja liikenneselvityksen mukaiset raskasliikenne ja työmaaliikenne. Selvityksen mukaan kaavan aiheuttamien toimintojen melulisäys ei aiheuta ohjearvon ylityksiä ympäristön asutuksella. Kun verrataan kaavan toimintojen aiheuttamia melutasoja ympäristön asutuksella (25-36 dB) tie- ja raideliikenteen melutasoihin (45-59 dB), jää kaavan toimintojen meluvaikutus tulosten mukaan hyvin vähäiseksi tai olemattomiksi. Kaavan aiheuttamien toimintojen melulisäys on päivällä 0-0,5 dB.



Kaava-alueen melu nykyisellä puunkuormaustoiminnalla ja ennustetulla liiketeellä päiväjän keskiäänitaso. (Ramboll / Meluselvitys)

Vaikutukset asumiseen ja lapsiin

Kaavalla ja kaavamuutoksella ei ole merkittäviä ihmisiin kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavassa osoitettava toiminta ei lisää merkittävästi melua alueella eikä kaavassa esitetyn ratkaisun mukaan tehdyn melumallinnuksen mukaan lähialueen asutukselle ei aiheudu ohjearvot ylittävää melua.

Rautatieliikenteen aiheuttamat värinävaikutukset on huomioitu kaavassa rakennusalan määrittämisellä sekä kaavamääräyksellä.

Kaavan toteutumisen vaikutukset liikenteeseen katsotaan sen verran vähäiseksi, ettei sillä ole vaikutusta terveyteen tai turvallisuuteen.

Arolammintietä pitkin kulkee koululaisia ja heidän reittinsä risteää Teollisuuskadun liikenteen kanssa. Teollisuuskadun ylittävän suojatien turvallisuus laskee hieman, mutta turvallisuutta parantaa rakennettava uusi kiertoliittymä.

Kaava on toteutettavassa niin, että siitä ei aiheudu elinolojen laadun eikä terveellisuuden ja turvallisuuden vähenemistä alueella.

Tekniseen huoltoon

Kaavan mahdollistama rakentaminen tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kiinteistöt ovat liitettävissä teknisen huollon verkostoihin.

Aluetta ei ole tällä hetkellä liitetty vesijohtoverkkoon eikä alueella ole toistaiseksi tarvetta vesihuollolle. Tavara-aukiolla on olemassa vesihuoltoverkon liittymä ja eteläisemmän T-tontin osalta liittymän saa järjestettyä Pajakadun risteyskohdalta.

Kaava-alueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa, kaukolämpöverkkoa ja hulevesiverkostoa. Johdot on osoitettu kaavassa rasitteina. Arolammintien ja Teollisuuskadun risteyskohdassa oleva pylväsmuuntamo on tarkoitettu saneerata puistomuuntamoksi. Noin 20 m²:n suuruinen tarvittava maa-alue voidaan sijoittaa kaavan mukaiselle katualueelle noin 6 m etäisyydelle luoteeseen nykyisestä pylväsmuuntamosta.

Kaavan toteutuminen lisää hulevesien määrää alueella. Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen on kaavassa osoitettu ohjeelliset hulevesialtaat ja uomat (hu-1) sekä erilliset kaavamääräykset.

Työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, kunnallistalouteen, yrityksiin

Kaavan toteutuminen ei edellytä uusien palvelujen järjestämistä. Kaava mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen Riihimäen keskustan läheisyyteen ja siten lähelle keskustan palveluja.

Alueelle osoitetaan 14 500 k-m² rakennusoikeutta teollisuus- ja varastorakennuksille. Alue on ollut aiemmin asemakaavoittamaton lukuun ottamatta Tavara-aukion ja Arolammintien katualueita ja Tavara-aukion pohjoispuolista rata-alueita (LR). Väliaikaisilla rakennusluvilla on sallittu aiemmin 8 135 k-m² rakentaminen alueelle. Kaava mahdollistaa rakennusoikeuden kasvun koko alueella 6 365 k-m²:lla.

Kaava parantaa yritysten toimintaedellytyksiä paikkakunnalla ja siten edistää elinkeinoelämän mahdollisuuksia paikkakunnalla. Kaava mahdollistaa alueella teollisuus-, ja työpaikkatoiminnan kehittämisen. Alueelle on tarkoitettu sijoittaa logistiikkatoimintaa ja rakentaa sitä palvelevia varastorakennuksia.

Kaavalla on positiivisia kunnallistaloudellisia vaikutuksia, kuten lupamaksut, yritystoiminnan ja työllisyyden kasvusta johtuvien verotulojen lisääntyminen.

Kaavalla mahdollistetaan uuden yritystoiminnan ja työpaikkojen syntyä alueelle.

VAK-ratapiha

Asemakaavan yhteydessä on laadittu erillinen VR:n terminaalialueen VAK-arvio (Ramboll 25.2.2020)

Riihimäen VAK-ratapihan kautta kulki vuonna 2016 hieman yli 300 000 tonttia vaarallisia aineita. Varsinainen ratapiha, jossa vaarallisten aineiden kuljetuksia seisotetaan, sijaitsee kaavoitettavasta alueesta etelään. Alue sijaitsee joidenkin VAK-riskien näkökulmasta ns. korkean riskin alueella, jolloin liikenne- ja viestintäministeriö suosittelee, ettei alueelle sijoittuisi ns. herkkiä toimintoja kuten asutusta, julkisia palveluita tms. Selvityksessä ei ilmennyt estettä kaavassa osoitettavien toimintojen (teollisuuden) sijoittamiseksi alueelle. Kaavalla ei osoiteta niin sanottuja herkkiä toimintoja, kuten asutusta.

5.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä (liite 2).

5.6. NIMISTÖ

Asemakaavalla ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaava yleiset rakentamismääräysohjeet ja Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys. Kaupungin viranomaiset valvovat rakentamisen toteutusta rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys (Ramboll 2.1.2020) ja sen yhteydessä suunnitelmakartta. Suunnitelmassa on esitetty periaate kaava-alueen hulevesien johtamisen ja käsittelyn toteuttamiseksi.

Kaavan laadinnan yhteydessä on laadittu tontinkäyttösuunnitelma, joka on tämän selostuksen liitteenä (Liite 6).

6.2. TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttamista vastaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla VR ja katualueilla Riihimäen kaupunki. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Tietoliikennekaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VR-Yhtymä Oy:

Kaisu Partanen

projektipäällikkö, kiinteistökehitys

Ramboll Finland Oy:

Pirjo Pellikka

projektipäällikkö

Niina Ahlfors

projektipäällikkö

Tuuli Tolonen

kaavasuunnittelija

Tiina Heikkilä

kaavasuunnittelija

Riikka Salli

liikenneselvitys

Juho Suolahti

liikenneselvitys

Ilkka Taipale

hulevesiselvitys ja tulvariskitarkastelu

Anni Salila

hulevesiselvitys ja tulvariskitarkastelu

Kirsi Koivisto

tärinä- ja runkomeluselvitys

Oskari Mäkelä

meluselvitys

Janne Ristolainen

meluselvitys

Arttu Ruhanen

meluselvitys

Antti Lepola

VAK-arvio

Emma-Liisa Tanska

VAK-arvio

Mari Kovero

VAK-arvio

Riihimäen kaupunki

Jari Jokivuori

vs. kaavoituspäällikkö

Anniina Korkeamäki

kaavoituspäällikkö

Raija Niemi

kaavoituspäällikkö

Elisa Lintukangas

kaavasuunnittelija

Tuula Aittola

kaavasuunnittelija

Toni Haapakoski

kaupungininsinööri

Aili Tuppurainen

suunnitteluinsinööri

Elina Mäenpää

ympäristöjohtaja

Jenni Lehtonen

ympäristönsuojelusuunnittelija

Kyösti Piipponen

rakennusvalvontapäällikkö

Ari Vettenterä

kaupungingeodeetti

Werner Franzén

maankäyttöinsinööri

Riihimäellä 15.3.2021

Kaavoituksen vastuualue

Mikko Laukkanen, vt. kaavoituspäällikkö

8. SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (liite 3).

1510023727

Riihimäen kaupunki

VR:n terminaalialueen asemakaava ja asemakaavan muutos

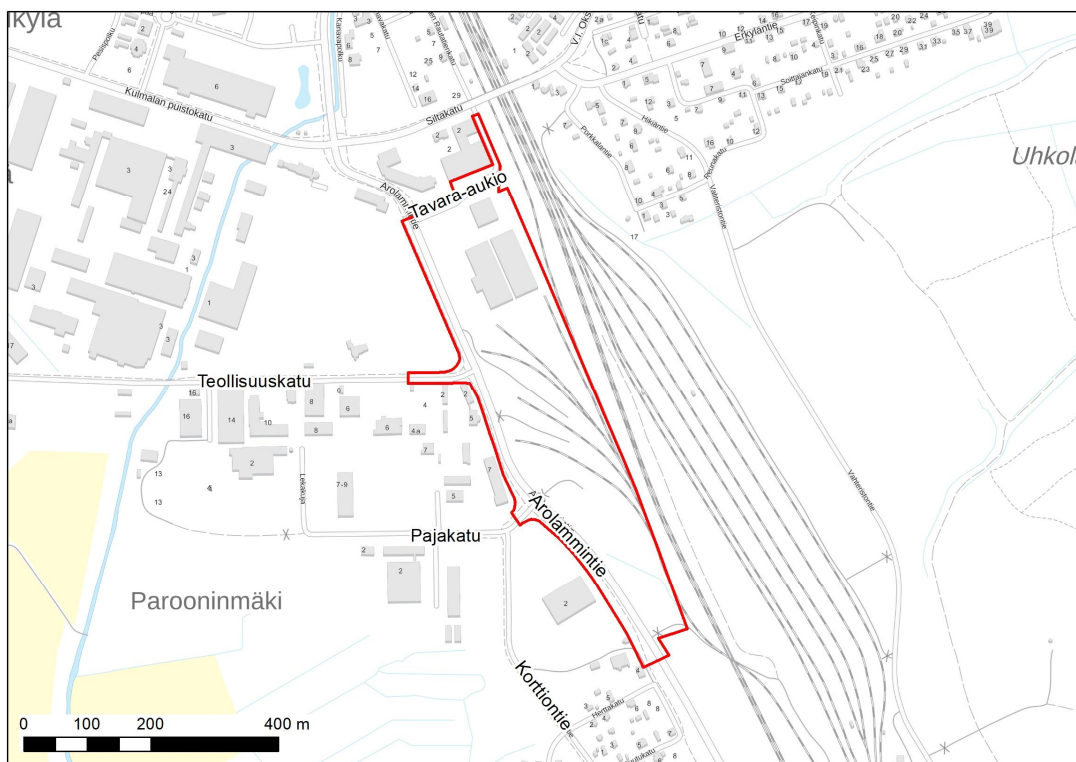
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.6.2016, päivitetty 13.11.2019, 24.2.2020 ja 29.5.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Aro-lammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 694-411-4-0 sekä siihen liittyvät katu- ja rautatiealueet sekä osa teollisuuskiinteistöstä 694-4-4-6. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja toimii nykyisin logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena. Alueen länsipuolella on teollisuusaluetta, itäpuolella ratapiha-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 12,6 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen raja

2. Asemakaavan tarkoitus ja sisältö

Tarkoituksena on laatia asemakaava VR Yhtymä Oy:n omistamalle kiinteistölle 694-411-4-0 Riihimäen kaupungin kaavoituspäätöksen (Khall 2.5.2016) mukaisesti.

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa alueelle logistiikkahallien sijoittumisen, ja joka sallii erilaiset työpaikkatoiminnot alueelle tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen.

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle tilapäisellä rakennusluvalla jo rakennettujen pressuhallien säilyminen sekä toiminnan mahdollinen laajentaminen rakennusluvan päättymisen jälkeen (2020). Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen alueen eteläosaan, alueen läpi kulkevan kaupungin raiteen eteläpuolelle.

Kaavan yhteydessä on tutkittu liikenneyhteyksien järjestäminen Arolammintielle ja kaavassa on osoitettu varaus kiertoliittymälle Arolammintien ja Teollisuuskadun risteykseen. Asemakaavassa on huomioitu katualueen lisätarve, liittymien mahdollinen kanavointitarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet ja niille tarvittavat alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus laaditaan sitovana kaavaluonnosvaiheen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Arolammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Pääradan länsipuolelle sijoittuvaa ja pääosin asemakaavoittamatonta aluetta käytetään logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi tilapäisellä rakennusluvalla rakennettua pressuhallia sekä varastorakennus. Rakennukset ovat logistiikkakäytössä. Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus pressuhalleilla ja varastorakennuksella on yhteensä 8135 k-m². Alueen keskiosa toimii raakapuun kuormausalueena ja eteläosa on luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu osia Arolammintien tiealueesta sekä alueen pohjoisosassa, Tavara-aukion päässä sijaitseva rautatiealue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,6 hehtaaria.



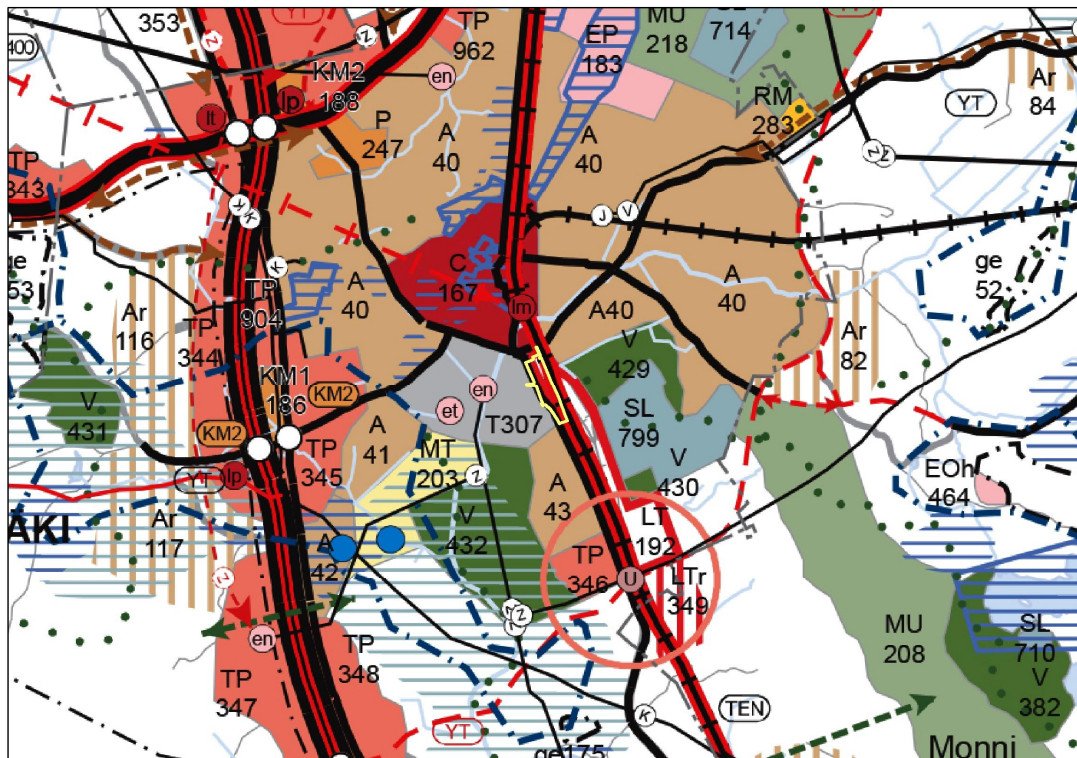
Kuva 2. Alueen ortoilmakuva. (Riihimäen kaupunki)

3.2 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 kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Riihimäen eteläiselle ratapiha-alueen logistiikkakeskittymä (LT192). Arolammintien länsipuolella on Peltokylän teollisuus- ja varastoalue (T307).



Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

3.3 Yleiskaava 2035

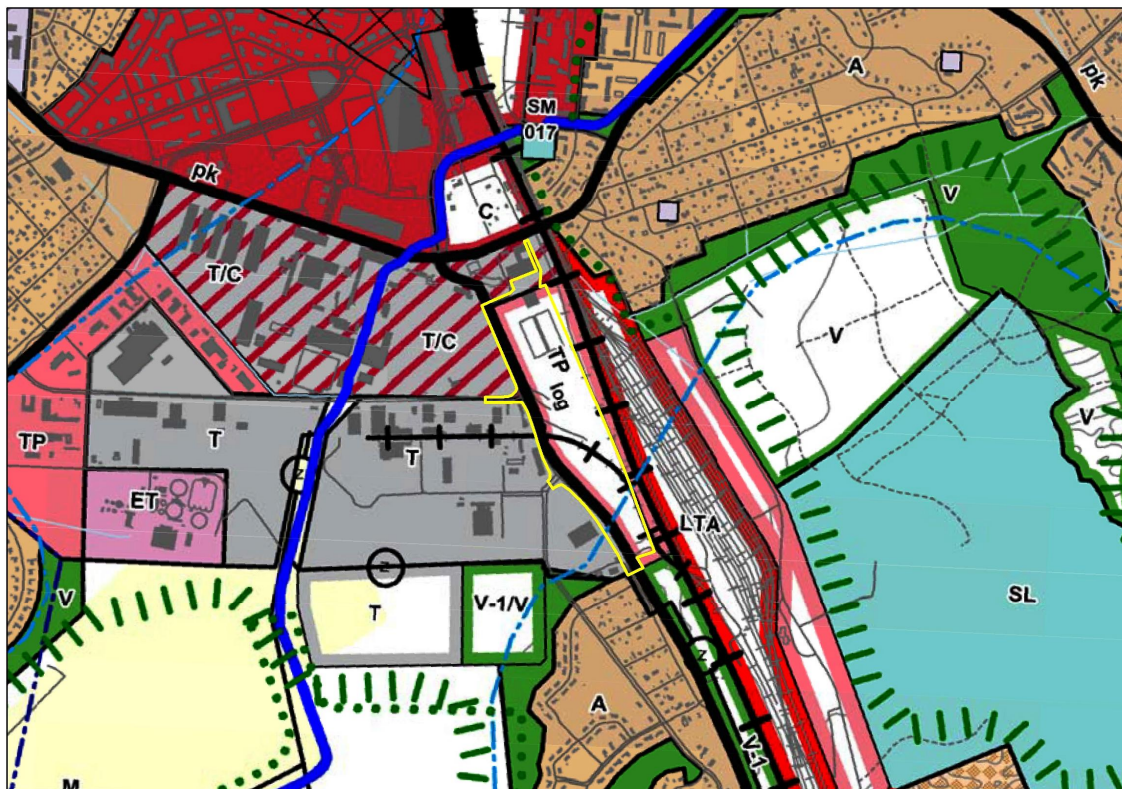
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä Riihimäen yleiskaava 2035. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja strateginen yleiskaava, jota on tarkoitus päivittää valtuustokausittain.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä TPlog, Uusi työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteeseen tukeutuvia logistiikka- ja terminaalitoimintoja varten.

Alue rajautuu itäpuolella päärataan ja alueen läpi kulkee yhdysrata/sivurata. Suurin osa alueesta sijoittuu merkittävälle tulvariskialueelle 1/250a. Mahdollisten tulvavahinkojen ja tulvariskien vähentäminen tulee ottaa huomioon, kun alueelle laaditaan asemakaavaa tai muuta tarkempaa maankäytön suunnitelmaa. Vaikeasti evakuoitavia toimintoja ei saa sijoittaa kerran 250 vuodessa (1/250a) toistuvan tulvariskin alueelle. Vakituista asutusta ei saa osoittaa 1/100a toistuvan tulvariskin alueella, ellei rakentamisen tulvankestävyyttä varmisteta tarkemmassa suunnittelussa.

Pääradan itäpuolelle on osoitettu tavaraliikenteen terminaali (LTA). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteen logistiikka- ja liikennetoimintoja varten. Riihimäen ratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemää vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvä VAK-ratapiha. VAK-suuronnettomuusriskin vaikutusten ulottuvuus (riskivöhykkeet) tulee määritellä.

Alueen länsipuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä alueen länsi- ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastoaluetta / uutta keskustatoimintojen aluetta (T/C).



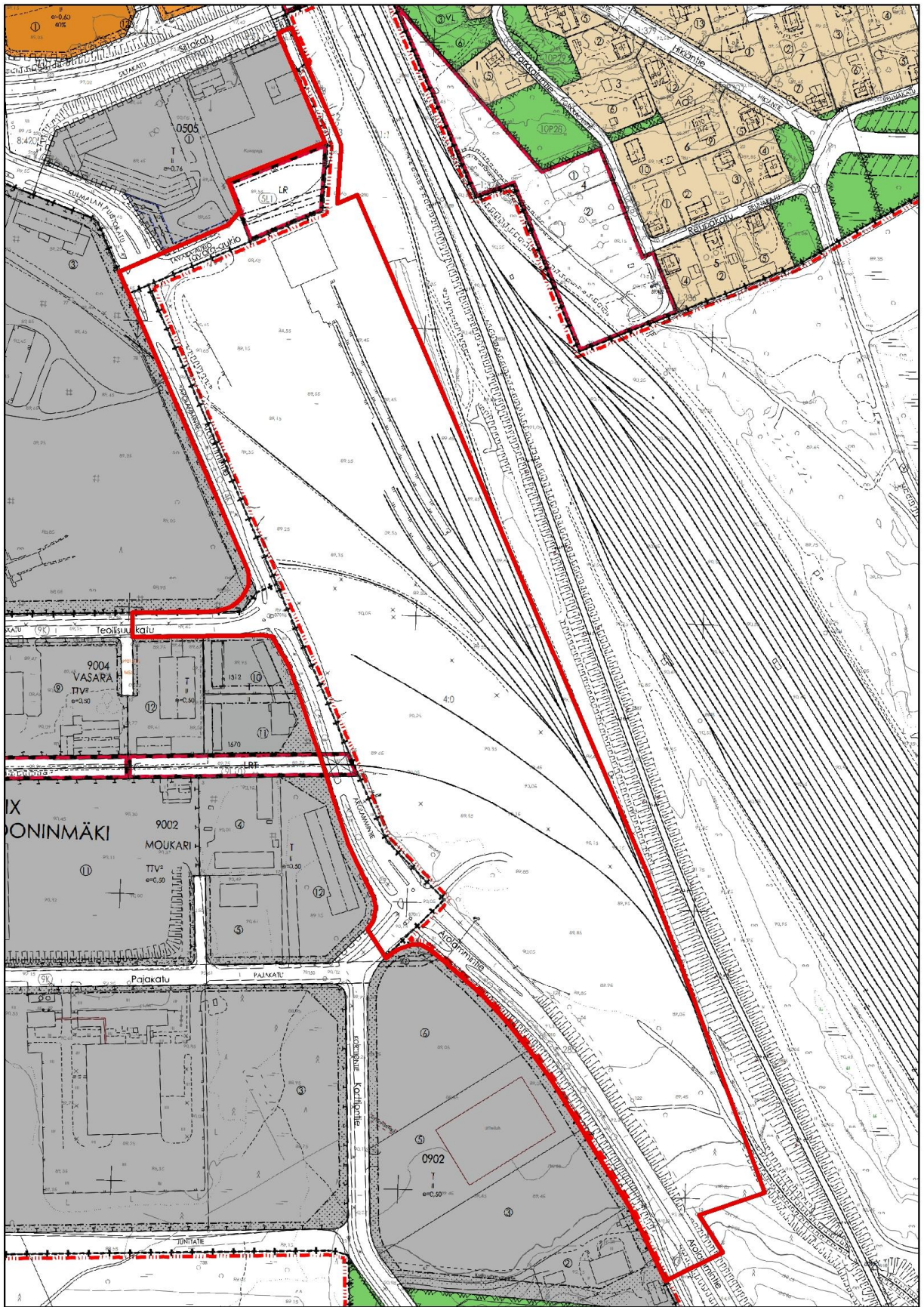
Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

3.4 Yleiskaava 2040

Yleiskaavatyö 2017–2021 käynnistämisestä on tehty päätös 29.5.2017 samalla kun hyväksyttiin Yleiskaava 2035. Yleiskaava toteuttaa Riihimäki-strategiaa 2030 ja ilmentää kaupungin strategisia linjauksia maankäyttöä koskevien tavoitteiden osalta. Yleiskaavatyötä jatketaan tarkistamalla ja syventämällä yleiskaavaa 2035. Yleiskaavatyö ohjelmoidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vuoden 2019 lopulla.

3.5 Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kiinteistöllä 694-411-4-0 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Arolammintie Pajakadun risteys eteläreunaan asti ja Tavara-aukio ovat asemakaavoitettuja katuja ja Tavara-aukion päässä on rautatiealuetta (LR). Arolammintien ja Teollisuuskadun kulmassa sijoittuu kaava-alueelle pieni pala yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV1). Tavara-aukion pohjoispuolella on teollisuusrakennusten korttelialue (T). Arolammintien risteää tasossa teollisuusraiteen alue (LRT). Arolammintien länsipuolella on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Alueen itäpuoli on asemakaavoittamatonta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta ja alustava kaava-alueen raja.

3.6 Päätökset

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193

Kokouksessaan kaupunginhallitus päätti hyväksyä VR Yhtymä Oy:n Terminaalialueen asemakaavahakemuksen, ja että tilan 694-411-4-0 alueelle laaditaan asemakaava seuraavien lähtökohtien pohjalta:

- Tulevien tonttien/kortteleiden käyttötarkoitukseksi osoitetaan logistiikka ja/tai työpaikkatoiminta. Alueen läpi kulkevaa raidetta varten varataan tarvittava alue. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon katualueen leventämistarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet.
- Tavoiteltava rakennusoikeus alueen pohjoisosassa on yhteensä noin 10 000 – 15 000 kem² ja eteläosassa noin 7 200 kem².
- Kaavoituksen aikana tutkitaan mahdollista rakentamista osittain kahteen kerrokseen, jolloin rakennusoikeutta tulee vastaavasti lisää.

Alueelle on myönnetty määräaikainen rakennuslupa 24.9.2015, ja se on voimassa viisi vuotta.

Alueetta koskevat seuraavat päätökset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta: Hämeen Ympäristökeskus, Dnro HAM-2008-Y-230-114 ja Hämeen ELY-keskus, 3.6.2015, Dnro HAMELY/982/2015

4. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9 §)

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan seuraavat vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- maisemaan
- asumiseen
- palveluihin
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja yrityksiin
- sosiaaliseen ympäristöön ja lapsiin
- virkistykseen
- liikenteeseen
- meluun, tärinään
- tekniseen huoltoon
- kunnan talouteen
- terveyteen ja turvallisuuteen

- luontoon ja luonnonympäristöön
- maaperään
- pinta- ja pohjavesiin
- tulvariskien hallintaan
- VAK-ratapihaan

Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään lähtötietojen lisäksi osallisten mielipiteitä ja kommentteja, mutta varsinainen arviointi tehdään asiantuntijatyönä. Vaikutusarviointi kirjataan kaavaselostukseen.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset ja muu lähdemateriaali

- Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2015.
- Tulvakarttapalvelu. SYKE ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: <http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/SL/Viewer.html?Viewer=Tulvakarttapalvelu>
- Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys (tullut voimaan 1.2.2012)
- Riihimäen meluselvitys 2008.
- Riihimäen tavara-asema – Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 26.2.2015)
- Riihimäen liito-oravainventointi 2013 (Teppo Häyhä, 18.6.2013)
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 –kohdekuvaukset vuoden 2013 laskentojen osalta (Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 – loppuraportti, Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala / Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry 1/2015.
- Riihimäen yleiskaavan ekologiset vaikutukset, selvitys (Sito 17.6.2016)
- Riihimäen kaupunkiseudun maankäytön ja kehittämisen suunnitelma – Yhteenve-to vaiheista I ja II (Trafix 6/2016).

Riihimäen tavara-aseman pohjoisosa – Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppu-raportti. Ramboll 14.3.2016.

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavan yhteydessä laaditaan seuraavat erillisselvitykset:

- Pilaantuneiden maiden selvityksen päivitys
- Liikenneselvitys
- Kaupunkikuvallinen selvitys
- Tontinkäyttösuunnitelma
- Tulvariskitarkastelu
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Vesihuoltoselvitys
- Melu- ja tärinäselvitys
- VAK-suuronnettomuusriskien selvitys

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

5.1 Tiedottaminen sekä mielipiteiden, huomautusten ja muistutusten vastaanotto

Kaavoja valmistelevilla viranomaisilla on vuorovaikutus- ja tiedottamisvelvollisuus. Kaa-voituksesta tiedotetaan siten, että niillä joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaa-voitusta ja vaikuttaa siihen.

Kaavojen nähtävilläpidosta, yleisötilaisuuksista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedote-taan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Virallisen tiedottamisen lisäksi kaavoitusyksikön nettisivuilla tiedotetaan ajankohtaisista kaavahankkeista. Sivuilla on esillä myös kaavoitushankkeisiin liittyvää aineistoa.

5.2 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä kaikki ne henkilöt, joiden asu-miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Li-säksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitel-lään.

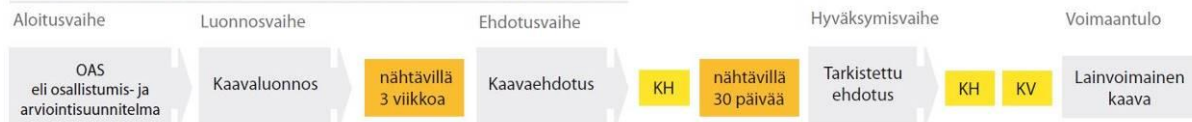
Osallisia Riihimäen VR:n terminaali-alueen asemakaavassa ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelu
- Riihimäen rakennusvalvonta
- Riihimäen kaupunkitekniikan keskus
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Riihimäen kaukolämpö
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Traficom
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Versowood
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomatta-vasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa kä-sitellään.

6. Asemakaavan vaiheet, vuorovaikutuksen järjestäminen ja aikataulu

Kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja kaavoitusprosessi etenee alla olevan kuvan mukaisesti:

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Ajankohta	Vaihe
kevät-syky 2016	ALOITUSVAIHE (asemakaavoituksen vireilletulo ja OAS) Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella ja kaupungin ilmoitustaululla 3.7.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan vireille tulosta lähtien. Sitä voidaan päivittää suunnittelun edetessä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.8.2016.
syky 2016- talvi 2020	LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen ja luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakko kuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Materiaalit lisätään kaavatyön verkkosivuille. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti nähtävillä oloaikana. Mielipiteet voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@riihimaki.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
kevät-syky 2020	EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta 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 kaupungin kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2) tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@riihimaki.fi. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on muuttunut oleellisesti luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
syksy 2020	HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet 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.
syksy 2020	VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5 – 2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

Yhteystiedot

Riihimäen kaupunki

Eteläinen Asemakatu 2

11130 Riihimäki

Yhteyshenkilöt:

vs. Kaavoituspäällikkö

Jari Jokivuo

puh. 040 330 4828

jari.jokivuo@riihimaki.fi

Kaava-suunnittelija

Elisa Lintukangas

puh. 050 500 1611

elisa.lintukangas@riihimaki.fi

Ramboll Finland Oy

Niemenkatu 73

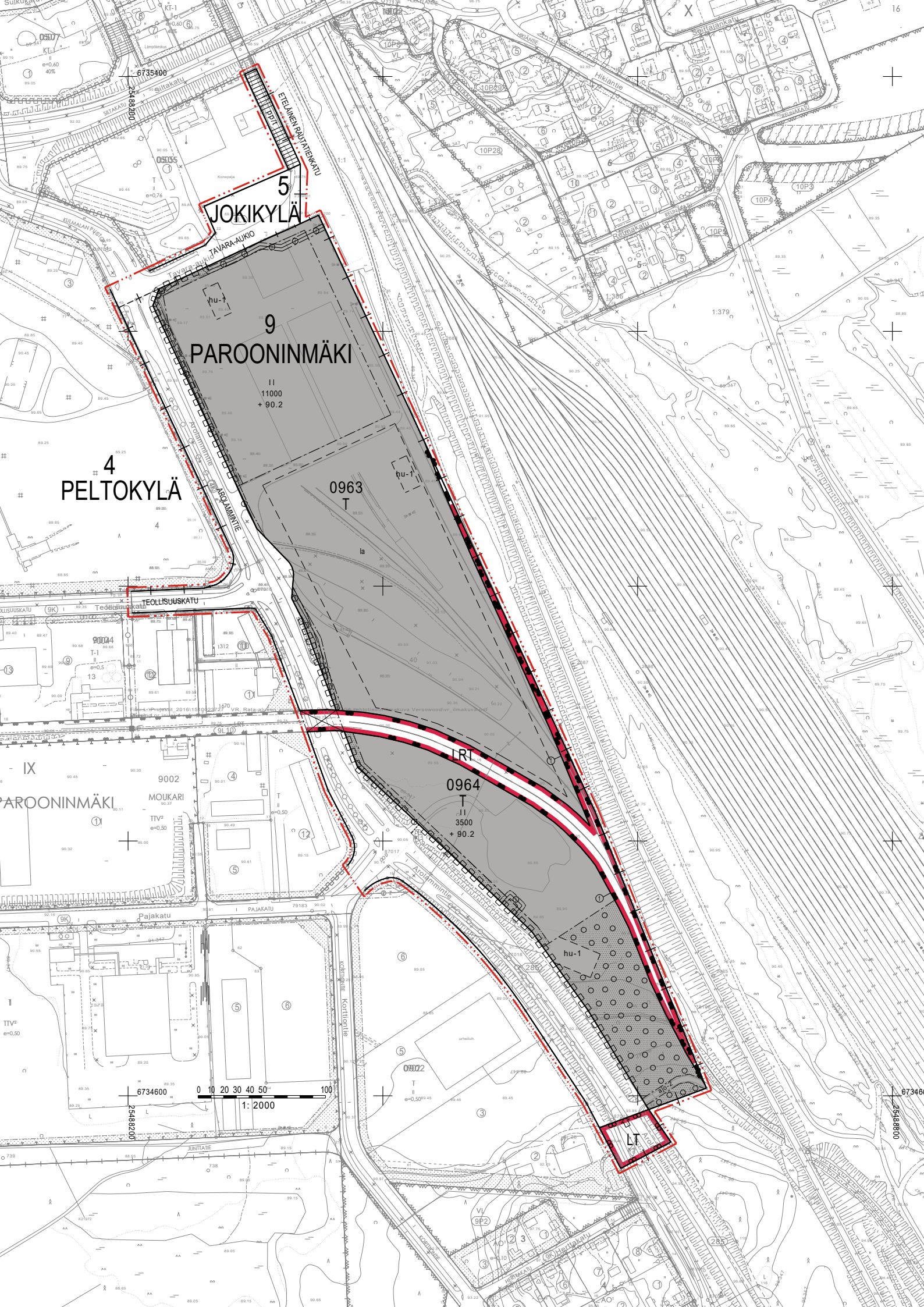
15140 Lahti

Projektipäällikkö

Niina Ahlfors

puh. 040 176 8252

niina.ahlfors@ramboll.fi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Yleisen tien alue.
	Teollisuusraiteen alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
9	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
PAR	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
0963	Korttelin numero.
AROLAMMINT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
3 500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+ 90.2	Maanpinnan alin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen varattu alue.
	Ohjeellinen lastausalue.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Rautatiealuetta, johon järjestetään tasoristeys katua varten.
	Ajneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Pelastustoimelle varattu ajoyhteys.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

T-korttelialueelle saa sijoittaa logistiikkatoimintaa ja niitä palvelevia varastorakennuksia. Tontin kerrosalasta enintään 20% saa käyttää toimistotiloja varten.

Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tonttikohmainen hulevesien hallintasuunnitelma.

T-korttelialueilla ja teollisuusraiteen alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä haitta-ainetta toimiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella syntyvien kiintoaineiden ja puun varastoinnista syntyvien roskien erottamiseen hulevesistä. Puhtaiksi todetut sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytyslaitteiden kautta laskuuihin.

Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa tontin maanrakennustöiden alkuvaiheessa ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua.

Tontilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä tontin alueella siten, että jokaista sataa pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,8 kuutiometriä viivytystilavuutta eikä virtaama korttelista pois 20 minuuttia kestäväällä mitoitussateella intensiteetiltään 180 l/s/ha saa ylittää 15 l/s/ha. Viivytysrakenteiden pitää yhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Alueella syntyvät hulevedet pitää johtaa ja käsitellä erillään alueen löpi tai ohi virtaavista hulevesistä. Viivytysrakenteiden pitää parantaa hulevesien laatua.

Tulva-alueen raja on 89.15 m. Tulvavahingolle ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään alimman rakennuskorkeuden +90.20 (N2000) tasolla.

Tärinän ja runkomelun torjunnasta on huolehdittava. Rakennettaessa alle 80 metrin etäisyydelle pääradasta, tulee pääradan junaliikenteen aiheuttama liikennetärinä huomioida resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa.

Maaperän mahdollinen pilaantuminen on selvítettävä ja pilaantuneiksi todetut maamassat on käsiteltävä ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla rakennus- ja kaivutöiden yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja varastotilat sekä tavaraliikenteen terminaali-tilat 1 pp / 400 k-m²
- toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Autopaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:

- teollisuus- ja varastotilat sekä tavaraliikenteen terminaali-tilat 1 ap / 400 k-m²
- toimistotilat 1 ap / 75 k-m²



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

VR:N TERMINAALIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

9:16

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

- 5. kaupunginosan, Jokikylän katualuetta.
- 9. kaupunginosan, Parooninmäen korttelit 0963 ja 0964 sekä katu- ja liikennealueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

- 4. kaupunginosan, Peltokylän korttelia 4 ja katualuetta.
- 5. kaupunginosan, Jokikylän katu- ja liikennealueita.
- 9. kaupunginosan, Parooninmäen katu- ja liikennealueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

- 5. kaupunginosan, Jokikylän katualuetta.
- 9. kaupunginosan, Parooninmäen katu- ja liikennealueita.

SITOVALLA TONTTUAOLLA MUODOSTUU:

- 9. kaupunginosan, Parooninmäen korttelin 0963 tontti 1 sekä korttelin 0964 tontti 1.

Käsittely:

Vireille 7.3.2016

Kuuleminen MRL 62 § 30.3.-30.4.2020

Kaupunginhallitus 8.6.2020

Kuuleminen MRL 65 § 16.6.-31.7.2020

Kaupunginhallitus 24.8.2020

Kaupunginhallitus 15.3.2021

Kaupunginvaltuusto 19.4.2021

Hyväksymispäätös lainvoimainen 8.6.2021

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 15.3.2021

vt. kaavoituspäällikkö

Mikko Laukkanen

mittakaava

2000

piir.nro

9:16

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

kaupungingeodeetti

Ari Vetterterä

RAMBOLL FINLAND OY

Niemenkatu 73, 15140 Lahti

Puh. 020 755 7800

Niina Ahlfors
ProjektipäällikköTiina Heikkilä
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	694 Riihimäki	Täyttämispvm	01.06.2020
Kaavan nimi	VR:n terminaalialueen asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.03.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	12,5560	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	10,9325
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6235

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	12,5560	100,0	14500	0,12	10,9325	14500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,3851	66,8	14500	0,17	8,3678	14500
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,1709	33,2			2,5647	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

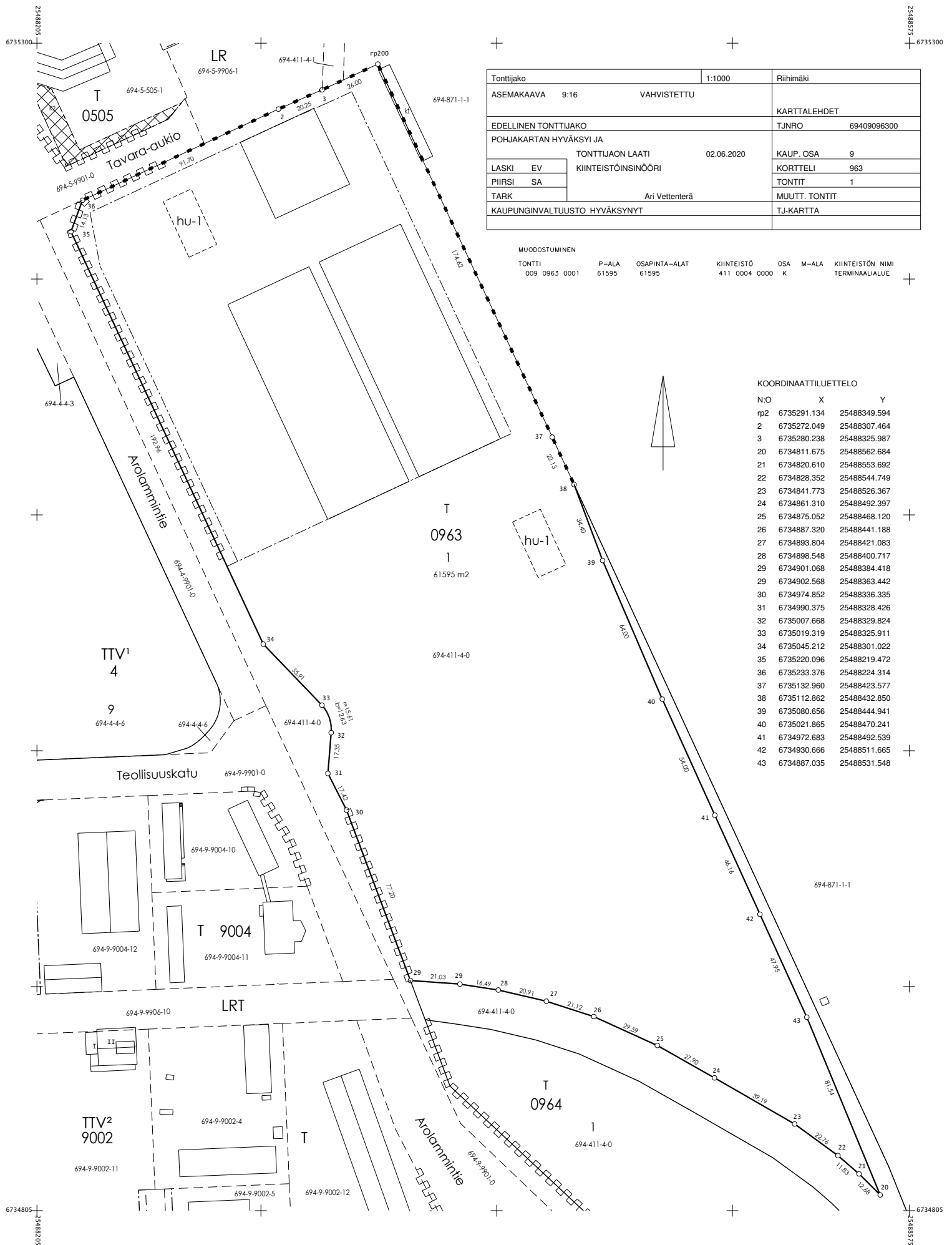
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

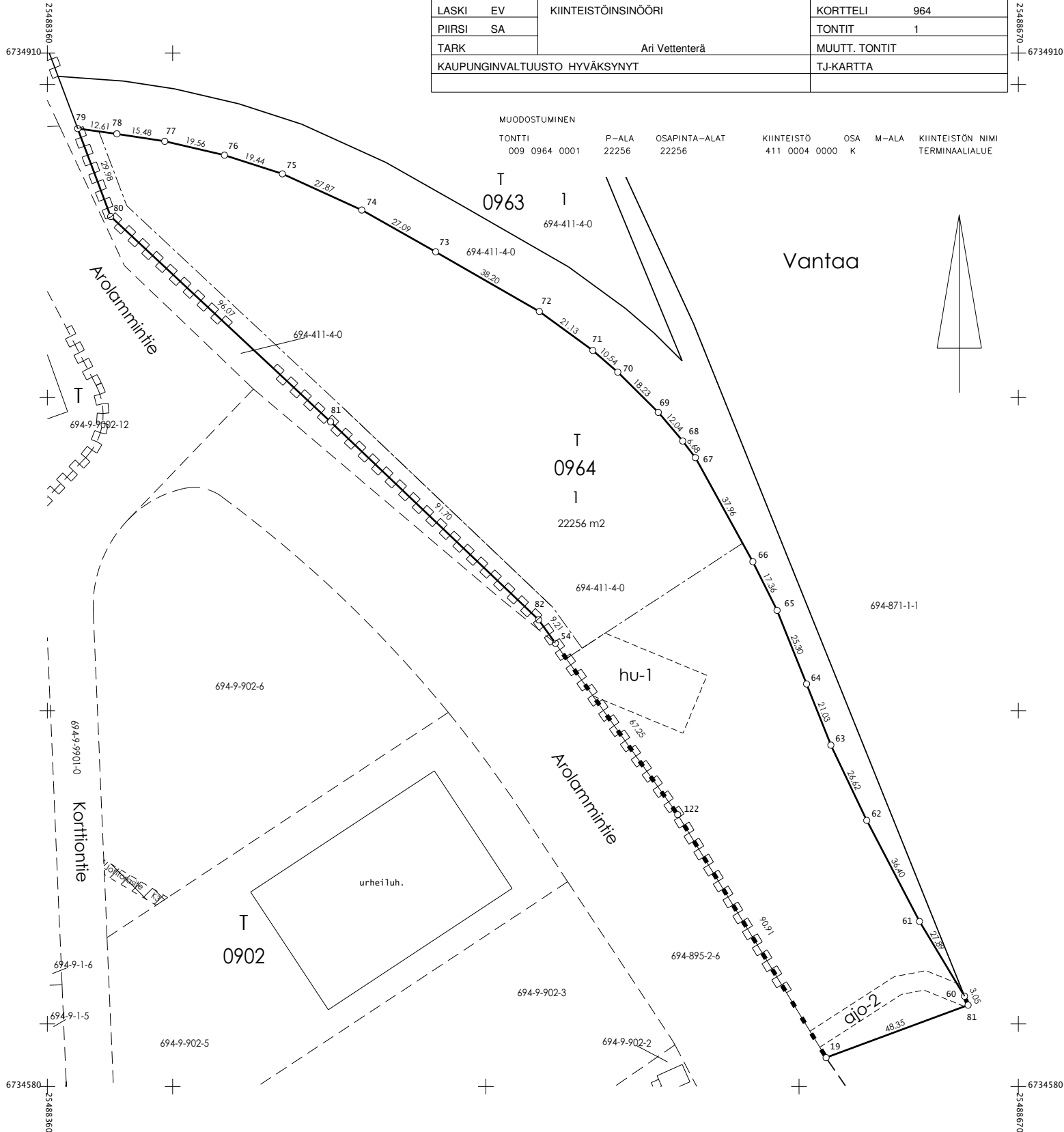
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	12,5560	100,0	14500	0,12	10,9325	14500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	8,3851	66,8	14500	0,17	8,3678	14500
T	8,3851	100,0	14500	0,17	8,3851	14500
TTV					-0,0173	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	4,1709	33,2			2,5647	
Kadut	3,1697	76,0			1,8801	
Kev.liik.kadut	0,0825	2,0			0,0825	
LT	0,1417	3,4			0,1417	
LR	0,7770	18,6			0,4604	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Tonttijakokartta (pienennös)



LIITE 4
Tonttijakokartta (pienennös)

Tonttijako			1:1000	Riihimäki	
ASEMAKAAVA 9:16			VAHVISTETTU		KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIAKO			TJNRO 69409096400		
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			TONTTIAJON LAATI 02.06.2020		KAUP. OSA 9
LASKI EV	KIINTEISTÖINSINÖÖRI				
PIIRSI SA	Ari Vettenterä		TONTIT 1		
TARK			MUUTT. TONTIT		
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA		



Vastaanottaja
VR

Asiakirjatyyppi
Asemakaavan taustaselvitys

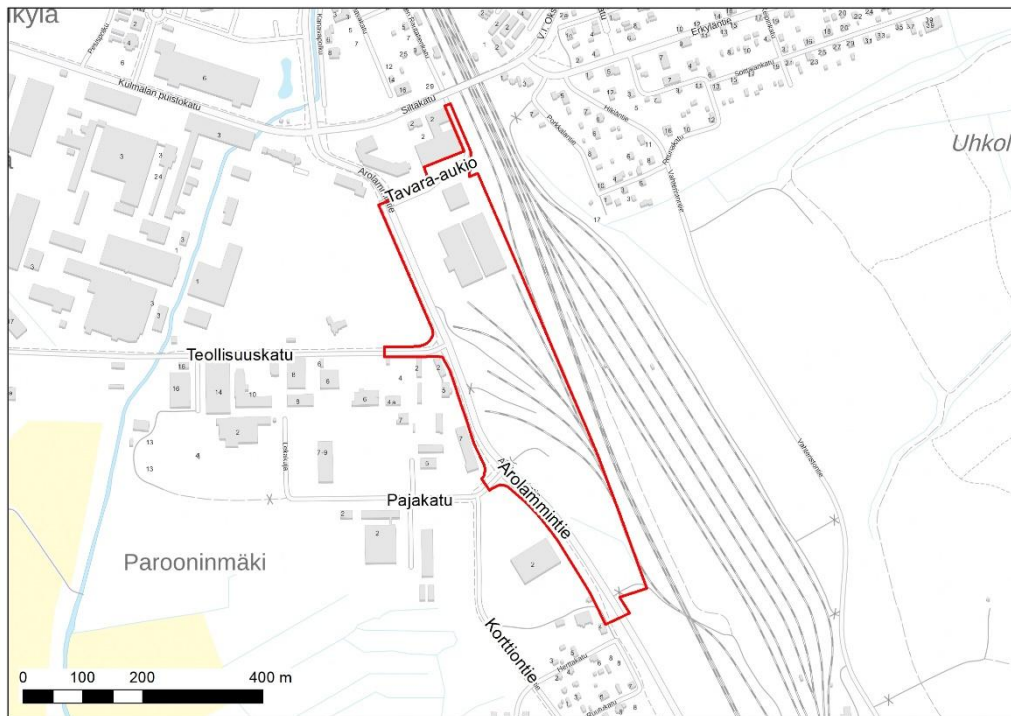
Päivämäärä
29.5.2020

Viite
1510023727

VR:N TERMINAALIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMA- KAAVAN MUUTOS 9:16 KAUPUNKIKUVALLINEN SELVITYS

1. ALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILA

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Arolammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 694-411-4-0 sekä siihen liittyvät katu- ja rautatiealueet sekä osa teollisuuskiinteistöstä 694-4-4-6. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja toimii nykyisin logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena. Alueen länsipuolella on teollisuusaluetta, itäpuolella rautapiha-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 12,4 hehtaaria.



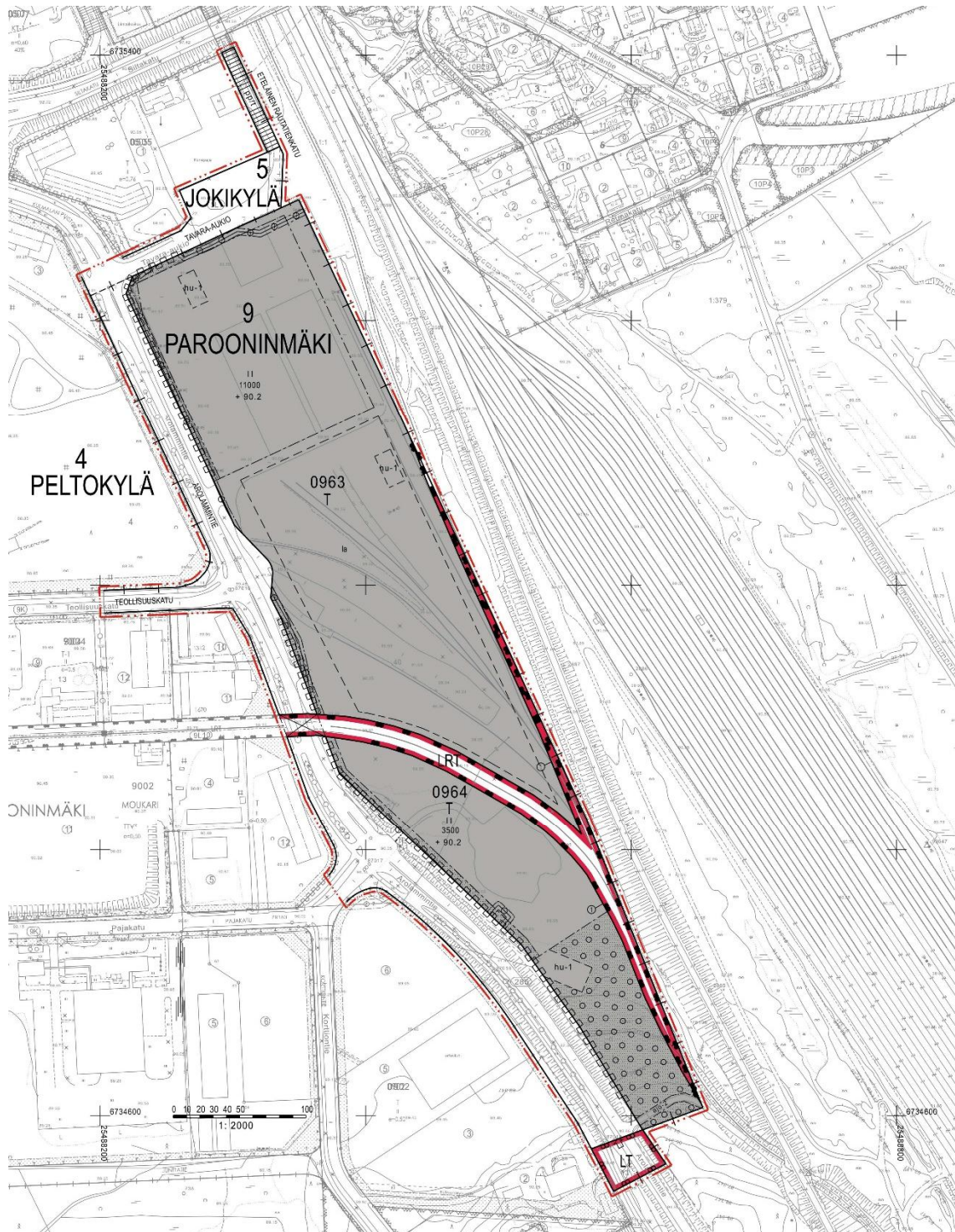
Suunnittelualueen sijainti ja raja.



Alueen ortokuva. (Riihimäen kaupunki)

2. KAAVAEHDOTUS

Asemakaavalla (ehdotus 29.5.2020) muodostetaan korttelit 0963 ja 0964, jossa molemmissa käyttötarkoitukseksi osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Korttelille 0963 rakennusoikeudeksi on osoitettu 11 000 k-m² ja korttelille 0964 3 500 k-m². Näin ollen rakennusoikeudeksi muodostuu yhteensä 14 500 kem. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on molemmille kortteleille osoitettu II. Kortteleiden välissä kulkee teollisuusraiteen alue (LRT). Arolammin tien ja Teollisuuskadun risteykseen on osoitettu aluevaraus kiertoliittymälle.



Asemakaavaehdotus 29.5.2020.

3. TONTIKÄYTTÖSUUNNITELMA JA VAIKUTUKSET ALUEEN KAUPUNKIKUVAAN

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan rata-alueeseen, pohjois- ja länsiosistaan katualueisiin ja eteläosastaan metsäalueeseen. Arolammintien länsipuolella on Versowoodin teollisuus- ja varastorakennusten alue ja lounaispuolella Parooninmäen teollisuusalue, joihin tämä suunnittelualue osallitaan rakenteellisesti liittyä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on toiminut Riihimäen tavara-asema, jonka rakennukset on purettu ja alueelle on rakennettu logistiikkakäyttöön pressuhallit 2016. Tilapäisen rakennusluvan mukainen rakennusoikeus alueella on yhteensä 8135 k-m². Pressuhallien lisäksi pohjoisosassa on yksi varastorakennus (n. 1200 k-m²). Kaava mahdollistaa pohjoisen T-korttelin pohjoisosaan rakennusoikeutta yhteensä 11000 k-m². Tontin eteläosa säilyy lastausalueena. Eteläisellä T-korttelilla on rakennusoikeutta 3500 k-m². Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 14500 k-m² ja asema-kaavan mahdollistama lisäys on siis 6300 k-m².

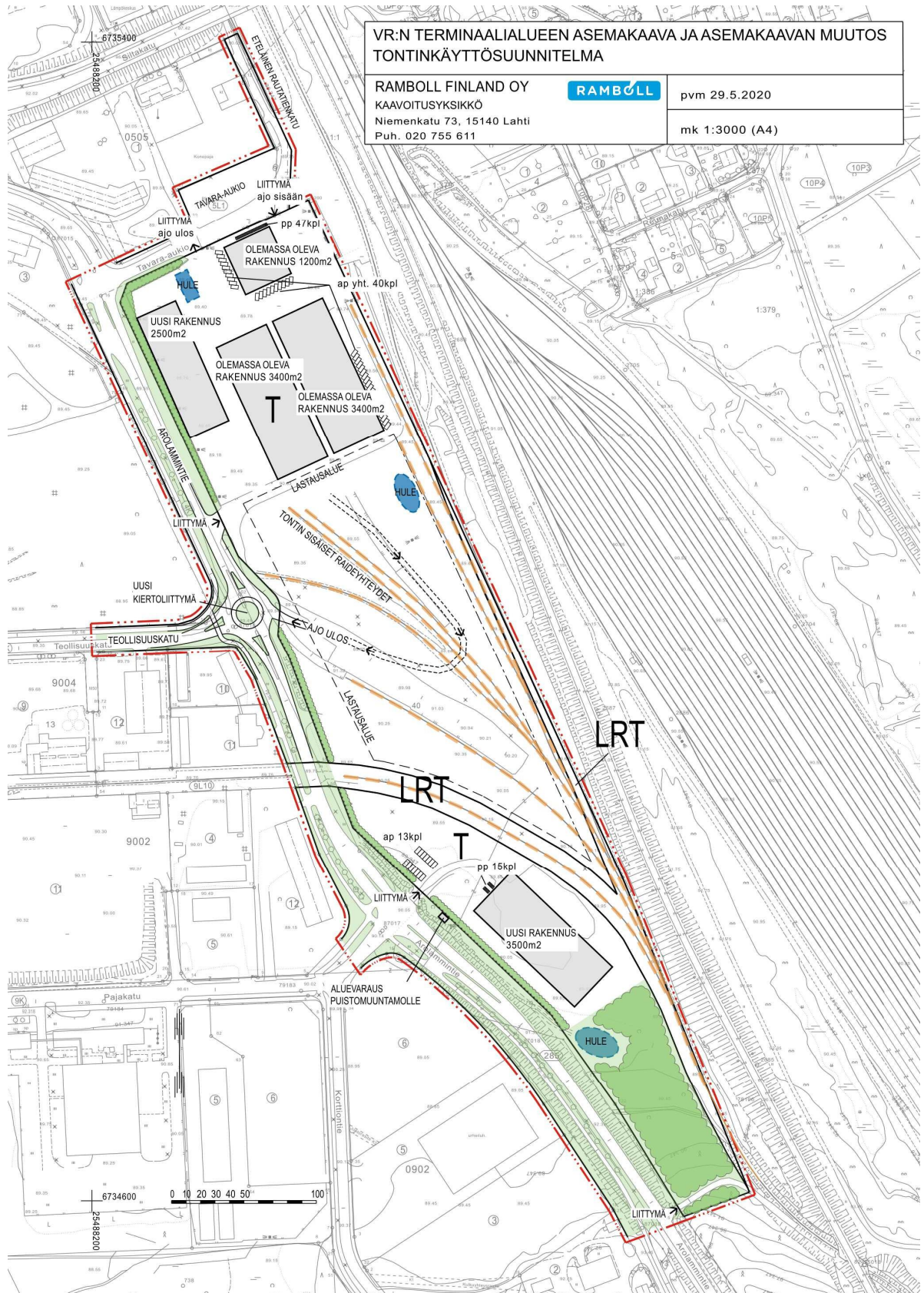
Tonttisuunnitelmassa 29.5.2020 rakennusoikeus jakautuu kahden T-korttelin osalta siten, että Tavara-Aukion reunalla on uusi varastorakennus 2500m² ja LRT-alueen eteläpuolella uusi varastorakennus 3500m². Alueen rakentuminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja teollisuus- ja työpaikkaympäristöä. Alueella jo olevat ja mahdolliset uudet rakennukset tulevat näkymään Arolammintielle sekä rata-alueelle.

Suuria hallimassoja ja laajoja asfalttikenttiä pehmentämään on kaavassa osoitettu katualueen reunan 5-6 metriä leveä istutettava alueen osa. Kaava-alueen eteläosan metsäalueen säilyminen on turvattu puin ja pensain istutettavan alueen merkinnällä.

Teollisuuskadun ja Arolammintien risteykseen on kaavassa osoitettu tilavaraus kiertoliittymälle, joka tulee osaltaan muuttamaan Arolammintien luonnetta. Muutoin T-korttelialueelle johtavat nykyiset liittymät. LRT-alueen pohjoispuoleinen liittymä T-kortteliin poistuu.

Arolammintien ja Teollisuuskadun risteyksen tuntumassa oleva pylväsmuuntamo on tarkoitus saaneerata puistomuuntamoksi. Noin 20 m²:n suuruinen tarvittava maa-alue voidaan sijoittaa kaavan mukaiselle katualueelle noin 6 m luoteeseen nykyisestä pylväsmuuntamosta.

Riihimäen kaupungin pysäköintinormin 2019 perusteella autopaikkoja tulee järjestää teollisuus- ja varastotilojen sekä tavaraliikenteen terminaalitilojen alueella 1 ap/ 400 k-m² ja toimistotilojen alueella 1 ap/75 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee järjestää teollisuus- ja varastotilojen sekä tavaraliikenteen terminaalitilojen alueella 1 pp/ 400 k-m² ja toimistotilojen alueella 1 pp/ 50 k-m². Kaava-alueen teollisuus- ja varastotilojen osuus on noin 90% ja varastotilojen osuus loput 10%. Tämän pohjalta pohjoiselle korttelille tulee järjestää autopaikkoja yhteensä 40 ja polkupyöräpaikkoja 47. Eteläiselle korttelille tulee järjestää autopaikkoja yhteensä 13 ja polkupyöräpaikkoja 15. Pohjoisen korttelin osalta polkupyöräpaikat on osoitettu pohjoisimman ja olemassa olevan rakennuksen pohjoissivulle. Autopaikat on sijoitettu ripotellen pohjoisimman rakennuksen länsi- ja eteläisivuille sekä itäisimmän rakennuksen itäisivulle. Eteläisen korttelin autopaikat on sijoitettu sisääntuloväylän yhteyteen ja polkupyöräpaikat suunnitellun rakennuksen pohjoissivulle.



Tontinkäyttösunnitelma 29.5.2020.

4. YHTEENVETO

Asemakaavan kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioidaan olevan melko vähäisiä. Asemakaavan mahdollistama kahden uuden hallin sekä kiertoliittymän rakentaminen sijoittuu kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja suunnitellun rakentamisen voidaan arvioida soveltuvan ympäristöön. Mahdolliset kaupunkikuvalliset vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueen välittömään läheisyyteen. Kaukomaisemassa alue on olemassa olevan teollisuusalueen ja ratapihan rakennettujen toimintojen jatkona.



Ilmakuvasovite tulevasta maankäytöstä.

VR:N TERMINAALIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

RAMBOLL FINLAND OY
KAAVOITUSYKSIKKÖ
Niemenkatu 73, 15140 Lahti
Puh. 020 755 611

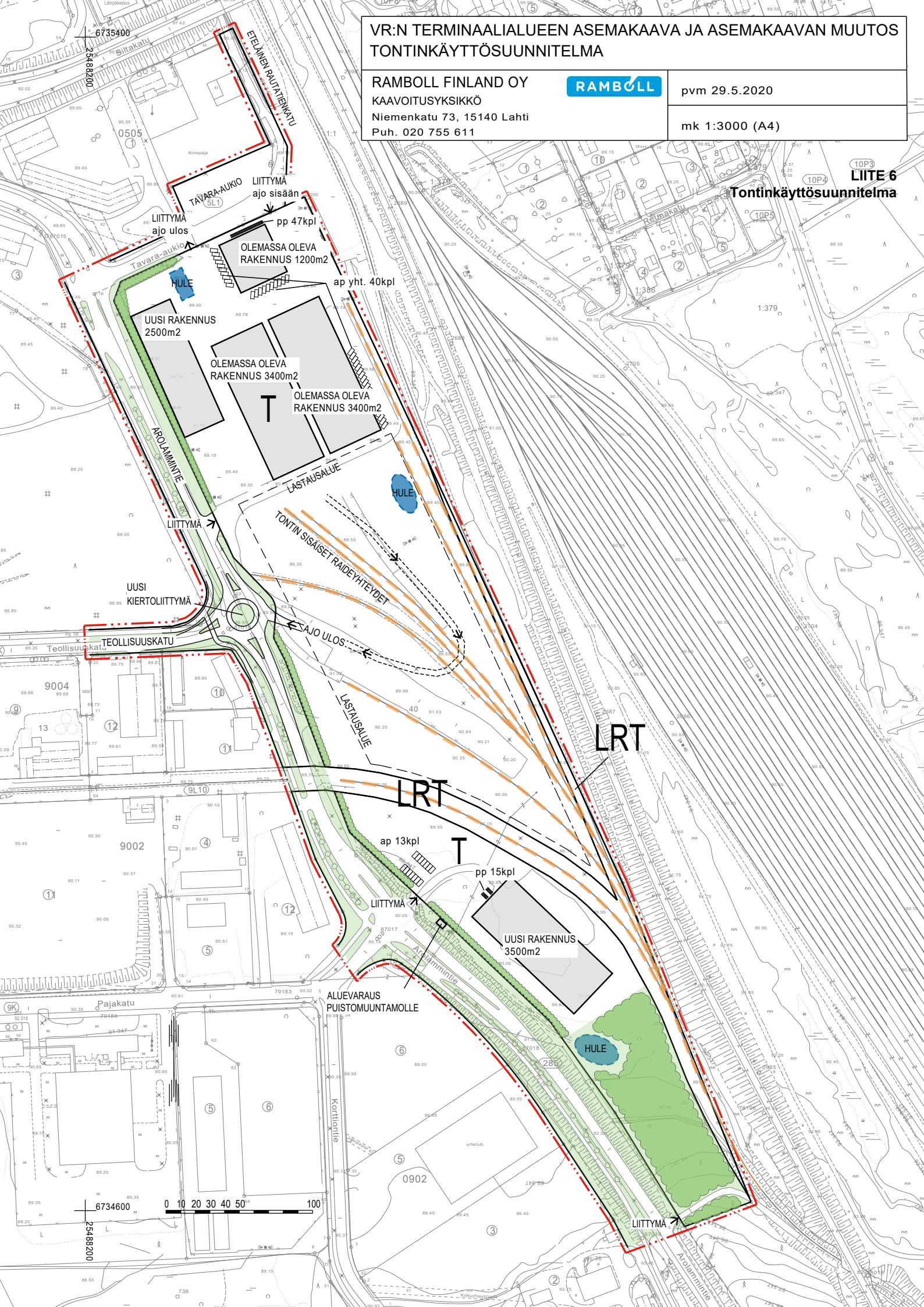
RAMBOLL

pvm 29.5.2020

mk 1:3000 (A4)

LIITE 6

Tontinkäyttösuunnitelma



RIIHIMÄEN KAUPUNKI, VR:N TERMINAALIALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TIIVISTELMÄRAPORTTI LUONNOSVAIHEEN PALAUTTEESTA JA ANNETUT VASTINEET

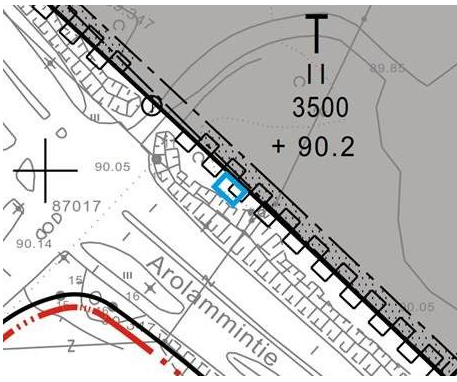
Kaavaluonnos oli nähtävillä 30.3. – 30.4.2020 välisenä aikana. Luonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 1 mielipide.

Lausuntopyyntö lähetettiin seuraaville tahoille:

- Riihimäen ympäristönsuojelu
- Riihimäen rakennusvalvonta (ei lausuntoa)
- Riihimäen vesi (ei lausuntoa)
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Riihimäen Kaukolämpö Oy (ei lausuntoa)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ei lausuntoa)
- Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Traficom
- Caruna Oy
- Elisa Oyj (ei lausuntoa)
- TeliaSonera Finland Oyj

LAUSUNTO	VASTINE
1. Riihimäen ympäristönsuojelu, 21.4.2020	
1. Alueella harjoitettava toiminta ei edellytä ympäristölupaa, jossa voitaisiin antaa määräyksiä hulevesien puhdistuksesta. Tästä syystä onkin erityisen tärkeää antaa asemakaavassa riittävät määräykset myös hulevesien esikäsittelystä eli kiintoaineen erottamisesta, suodattavista rakenteista, mahdollisista öljynerottimisista sekä puun varastoinnin roskien ja kuorenpalasten erottamisesta. Tärkeää myös on, että nämä puhdistavat hulevesirakenteet toteutetaan ennen uuden rakentamisen aloittamista, jotta nykyinen sekä rakentamisen aikainen vesistökuormitus saadaan minimoitua. Kaavan hulevesimääräys tulisikin muotoilla niin, että huleveden esikäsittely- ja viivytysratkaisut tulevat rakennetuiksi, vaikka toiminta jatkuisi nykyisellään ilman uutta rakentamista. 2. Kaava-alue tulee myös liittää vesihuoltoverkostoon. 3. Alueen maaperässä on todettu aiemman toiminnan aiheuttamaa pilaantumista, joten maaperän puhdistamisesta on syytä antaa riittävät määräykset asemakaavassa. Tärkeää on saada pilaantunut maaperä kunnostettua myös siinä tapauksessa, ettei pilaantuneelle alueelle kohdistu uutta rakentamista. Kaavamääräys tulisikin muotoilla siten, että pilaantunut maaperä tulee kunnostettua kaikilta osin, vaikka uutta rakentamista ei pilaantuneeksi todetulle alueelle kohdistu.	1. Kaavassa annettuja hulevesimääräyksiä on tarkennettu seuraavasti (poistettut määräykset yliviivattu ja uudet määräykset kursivoitu): - Pysäköinti-, liikenne-, lastaus- ja purkualueet on päällystettävä asfaltilla. Näillä alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on tarvittaessa käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Puhtaat sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuun. <i>Rakentamaton tontin osa on kunnostettava puistomaiseksi ja istutettava.</i> - <i>Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tontikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.</i> - <i>T-korttelialueilla ja teollisuusraiteen alueilla kertyvät sade- ja sulamisvedet on käsiteltävä haitta-aineettomiksi ennen niiden johtamista pois alueelta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella syntyvien kiintoaineiden ja puun varastoinnista syntyvien roskien erottamiseen hulevesistä. Puhtaksi todetut sade- ja sulamisvedet voidaan johtaa viivytysaltaiden kautta laskuun.</i> - Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa tontin maanrakennustöiden yhteydessä <i>alkuvaiheessa</i> ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua. 2. Tavara-aukiolla on olemassa liittymä ja eteläisemmän tontin osalta liittymän saa järjestettyä Pajakadun risteyksen kohdalta. 3. Asemakaava velvoittaa, että maaperän mahdollinen pilaantuminen on selvitettävä ja pilaantuneiksi todetut maamassat on käsiteltävä ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla rakennus- ja kaivutöiden yhteydessä. Vuonna 2007 säädettiin Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista (VNA 214/2007). Tämän asetuksen lähtökohta on, että <u>maaperän pilaantuneiksi</u>

	<u>suus ja puhdistustarve tulee arvioida kohdekohtaisesti ja riskiperusteisesti.</u> Tausta-ajatuksena on "kestävän riskinhallinnan periaate". Alueelle ei sijoitu herkkiä toimintoja ja se säilyy teollisuus- ja varastokäytössä. Alueelle laadittujen selvitysten perusteella, mahdollisesti pilaantuneesta maa-aineksesta ei aiheudu haittaa nykyiselle ja suunnitellulle maankäytölle.
2. Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskus, 30.4.2020	
1. Ympäristöterveys toteaa, että esitetyllä tavalla toteutetulla asemakaavalla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristön asukkaiden terveyteen ja viihtyvyyteen.	1. Merkitään tiedoksi.
3. Kanta-Hämeen pelastuslaitos, 30.4.2020	
1. Ei huomautettavaa.	1. Merkitään tiedoksi.
4. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 28.5.2020	
1. Ei huomautettavaa.	1. Merkitään tiedoksi.
5. Hämeen liitto, 24.4.2020	
1. Kaavatyön yhteydessä on tehty useita erilliselvelyksiä ja niissä on otettu huomioon myös maakuntakaavan suunnittelumääräykset. 2. Asemakaavaehdotuksen valmistelussa tulee ottaa huomioon pääradan ratakapasiteetin mahdollinen lisäys neljään raiteeseen. 3. Asemakaavaluonnos on maakuntakaavan mukainen ja Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen laadintaa luonnoksen pohjalta edellä kuvattu huomioon ottaen.	1. Merkitään tiedoksi. 2. Lisäraiteiden tilantarve ja puolisuus varmistuu ratasuunnitelmassa, jonka arvioitu valmistumisaika on vuoden 2021 aikana. VR:n terminaalialueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen on tavoitteena olla lainvoimainen vuoden 2020 aikana. Asemakaavaa voidaan tarvittaessa muuttaa kaavamutoksella, jos ratasuunnitelma sitä vaatii. 3. Merkitään tiedoksi.
6. Väylä, 22.4.2020	
1. Pasila – Riihimäki -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa kaksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua kahteen lisäraiteeseen (yhteensä neljä raide). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa. Rautatien läheisyyteen sijoituvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteen toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa. 2. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelin (T) 0963 itärajan tuntumaan sijoittuu Väyläviraston nykyinen raide (138). Raide sijaitsee osittain Väyläviraston hallinnoiman rau-	1. Lisäraiteiden tilantarve ja puolisuus varmistuu ratasuunnitelmassa, jonka arvioitu valmistumisaika on vuoden 2021 aikana. VR:n terminaalialueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen on tavoitteena olla lainvoimainen vuoden 2020 aikana. Asemakaavaa voidaan tarvittaessa muuttaa kaavamutoksella, jos ratasuunnitelma sitä vaatii. 2. Kaava-alueen itäreunaan on lisätty teollisuusraiteen alue-merkintä (LRT), jolla turvataan hakekuljetuksiin käytetyn raiteen säilyminen. Aluevaraus ulottuu 5 metrin etäisyydelle raiteen keskilinjasta. 3. Merkitään tiedoksi.

tatiekiinteistön puolella ja osittain VR-Yhtymä Oy:n omistaman kaavaluonnoksen mukaisen T-korttelin puolella. Raidetta käytetään hakekuljetuksiin ja se on jatkossakin tarpeellinen. Kaavassa tulee turvata raiteen pysyminen korttelialueella soveltuvalla kaavamerkinnällä tai vaihtoehtoisesti osoittaa kyseinen raide osaksi rautatiealuetta. 3. Ei muuta huomautettavaa.	
7. Traficom, 29.4.2020	
1. Ei lausuttavaa.	1. Merkitään tiedoksi.
8. Caruna Oy, 29.4.2020	
1. Caruna pyytää, että kaavaan varataan tarvittava maa-alue (n. 20m²) puistomuuntamo varten. Muuntamo saneerataan nykyisen pylväsmuuntamon sijainnille. 2. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. 3. Ei muuta huomautettavaa.	1. Nykyinen pylväsmuuntamo sijoittuu kaavaluonnoksessa osoitetun katualueen ja T-alueen rajalle, aivan ojan luiskan reunalle. Puistomuuntamolle on esitetty paikka (alla olevassa kuvassa sininen aluerajaus) pylväsmuuntamon luoteispuolelta. Lausunnonantaja on hyväksynyt esitetyn paikan. Paikka sijoittuu kokonaisuudessaan katualueelle, eikä sitä näin ollen ole tarpeen merkitä kaavaan. Tiedot lisätään kaavaselostukseen.  2. Huomio lisätään kaavaselostuksen kohtaan 6.2 Asemakaavan toteuttaminen. 3. Merkitään tiedoksi.
9. TeliaSonera Finland Oyj, 30.3.2020	
1. Telialla tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Infra Teollisuuskadun ja Arolammintien varrella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi.	1. Huomio lisätään kaavaselostuksen kohtaan 6.2 Asemakaavan toteuttaminen.

MIELIPIDE	VASTINE
1. Viita-Yhtiöt / Rilogi Oy, 12.4.2020	
1. Ei huomautettavaa tähän kaavamuutokseen. 2. Yhtiö toivoo, että kaavoja ja niiden muutoksia käsitellään oikeudenmukaisessa järjestyksessä. Tarkoittaen sitä, että ensin tulleet kaavahakemukset käsitellään loppuun ennen kuin seuraava aloitetaan.	1. Merkitään tiedoksi. 2. Mielipiteessä viitattu Parooninmäen asema-kaavan luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2017. Luonnosvaiheen jälkeen on neuvoteltu maankäyttösopimuksesta. Kaava etenee ehdotusvaiheeseen, kun osapuolien välinen maankäyttösopimus on molemminpuolisesti hyväksytty.