

PETSAMONKADUN POHJOISPÄÄ

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAON MUUTOS
RIIHIMÄKI 8. JUPPALA



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 27.5.2016 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAA-
VAKARTTAA

Riihimäen kaupunki
Kaavoitusyksikkö

Raija Niemi
raija.niemi@riihimaki.fi
p. 019 758 4825

Anniina Korkeamäki
anniina.korkeamaki@riihimaki.fi
p. 019 758 4826

Vireille
Tekninen lautakunta
Nähtävillä MRL 62 §
Tarkistus
Tekninen lautakunta
Kaupunginhallitus
Nähtävillä
Kaupunginhallitus
Muutos
Kaupunginvaltuusto

9.11.2014

7.6.2016

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.2.1	Maakuntakaava	8
3.2.2	Yleiskaava	9
3.2.3	Asemakaava	9
3.2.4	Rakennusjärjestys	9
3.2.5	Tonttijako	9
3.2.6	Rakennuskielto	9
3.2.7	Muut päätökset	9
3.2.8	Ympäristöselvitykset	9
3.2.9	Pohjakartta	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3	Vaihtoehdot, suunnittelun eteneminen	12
4.4	Tavoitteet	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Sisältövaatimukset	13
5.2	Asemakaavan rakenne	14
5.2.1	Mitoitus	15
5.2.2	Palvelut	15
5.3	Aluevaraukset	15
5.3.1	Korttelialueet	15
5.3.2	Katualueet	16
5.3.3	Virkistys- ja erityisalueet	16
5.4	Yhdyskuntatekninen huolto	16
5.5	Ympäristön laatua koskevat määräykset	16
5.6	Nimistö	16
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	16
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
6.3	Muut vaikutukset	18
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
7.3	Toteutuksen seuranta	19

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Alueen sijainti
2. Alueen maanomistus
3. Ote maakuntakaavasta
4. Ote yleiskaavasta
5. Ote yleiskaava 2035 luonnoksesta
6. Ote ajantasa-asemakaavasta
7. Ote maaperäkartasta
8. Ote rakennettavuusselvityksestä
9. Ote maaperätutkimuksesta
10. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
11. Asemakaavakartta määräyksineen
12. Havainnekuva
13. Vesihuollon yleissuunnitelma
14. Asemakaavan seurantalomake
15. Tonttijakokartta

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVA:

8. kaupunginosan, Juppalan osat kortteleista 0803 ja 0860 sekä katu- ja erityisalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

8. kaupunginosan, Juppalan kortteleita 0803, 0804, 0851 ja 0860 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelit 0804 ja 0851, osat kortteleista 0803 ja 0860 sekä katu- ja erityisalueita.

TONTTIJAON MUUTOS KOSKEE:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelin 0803 tontteja 11 ja 13, korttelin 0804 tontteja 1, 4 ja 5, korttelin 0851 tontteja 2 ja 3 sekä korttelin 0860 tonttia 1.

SITOVALLA TONTIJAOLLA MUODOSTUU:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelin 0803 tontit xx-xx, korttelin 0804 tontit x-x, korttelin 0851 tontit x ja x sekä korttelin 0860 tontit x ja x.

Asemakaavan selostus koskee 27.5.2016 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavakartta määräyksineen on liitteenä 9.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 2,5 km Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen Juppalan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Pohjoisen Rautatienkadun länsipuolelle ja Hallakadun pohjoispuolelle. Alueen sijainti on esitetty liitteessä 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

ASEMAKAAVAN NIMI:

Petsamonkadun pohjoispää

Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos

ASEMAKAAVAN TARKOITUS:

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Petsamonkadun pohjoispään liikenteen selvittäminen sekä uusien teollisuustonttien osoittaminen kaupungin omistamalle maalle. Lisäksi asemakaavatyön yhteydessä voidaan tutkia mahdollisuutta asumisen lisäämiseen suunnittelualueen eteläosassa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Kaupunginhallitus päätti 29.2.2016 vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa Petsamonkadun pohjoispään asemakaavasta (kohde 7). Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa myös aiempina vuosina.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.11.2014 kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Samassa yhteydessä on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pidosta sekä osallisten vaikutusmahdollisuuksista.

Asemakaavamuutos asetetaan säännösten mukaisesti nähtäville. Luonnoksen nähtävillä olon aikana siitä järjestetään yleisötilaisuus. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallisilla on mahdollisuus esittää kaavamuu- toksesta mielipiteistä.

2.2 Asemakaava

Asemakaavaluonnoksessa

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,5 km Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen Juppalan kaupunginosas- sa. Alue sijoittuu itä-länsisuunnassa Pohjoisen Rautatienkadun ja Lehtiniityntien asutuksen väliin ja pohjois-eteläsuunnassa ratsastustallille johtavan tien ja Hallakadun välissä. Kaava- muutosalue on kooltaan n. 14,5 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia

Suunnittelualue on maanpinnaltaan pääosin hyvin tasainen lukuun ottamatta Joutsen Finland Oy:n tontilla sijaitsevaa mäkeä, joka on alueen korkein kohta. Maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +85.45...+96.15 korkeusjärjestelmän N2000 mukaan.

Maaperä

Maaperä on pääosin savea. Suunnittelualueen eteläosissa esiintyy myös karkeaa ja hienoa hietaa. Ote maaperäkartasta on liitteenä 7.

Joutsen Finland Oyn tontilla sekä sen eteläpuolisella Riihimäen kaupungin omistamalla tontilla tiedetään olevan pilaantunutta maata. Riihimäen ensimmäinen kaatopaikka on sijainnut Juppalassa nykyisen Petsamonkadun ja Hallakadun kulmauksen pohjoispuolella. Joutsen Finland Oy:n eteläpuolella sijaitsevalla Riihimäen kaupungin tontilla on puolestaan sijainnut 1955-1970 Liikenne Oy:n bensiinin jakeluasema. Maaperän kuntoa kuvataan tarkemmin kohdassa 3.2.8. ympäristöselvitykset.

Alueen maaperäolosuhteita kuvataan tarkemmin maaperätutkimuksessa, joka on tehty vuonna 2012. Maaperätutkimus kattaa nykyisellään asemakaavoittamattoman ja rakentamattoman niityn, jolle asemakaavassa osoitetaan uusia työpaikkatontteja. (Riihimäen kaupunki, Juppalan alue. Kaavoitukseen liittyvä rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 2012).

Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue on aiemmin kuulunut Juppalan I-luokan pohjavesialueeseen. Hämeen ympäristökeskus teki tarkistuksia pohjavesialueisiin Riihimäen seudun pohjavesialueiden suojelusuunnitelmatyön yhteydessä. Juppalan (0469401) I-luokan pohjavesialue poistettiin pohjavesialueluokituksesta vuonna 2006. Selvitystöiden yhteydessä kävi ilmi, että alueella ei ole merkitystä yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta.

Alueella tehdyn maaperäselvityksen yhteydessä asennettiin kaksi väliaikaista pohjavesiputkea. Pohjavesiputket asennettiin alueen luoteisosassa sijaitsevalle kaupungin omistamalle niitylle. Pohja-/orsiveden pinta oli tutkimuspisteissä 0,64 ja 0,8 metrin syvyydellä maanpinnasta. Tutkimusraportissa pidettiin todennäköisenä, että kyseessä on orsivesipinta.

Riihimäen lähdekartoitus 2006, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö, 2006. Suunnittelualueella ei ole lähteitä.

Tekstiä täydennetään alueen pintavesien osalta kaavan ehdotusvaiheessa.

Kasvillisuus

Kanta-Hämeen luonnon monimuotoisuuden tilan seurantaohjelma- hanke (LUMOS) 2004-2005. Hämeen ympäristökeskus on laatinut vuonna 2005 Riihimäen alueelta luonnon monimuotoisuusselvityksen, jossa on selvitetty arvokkaat luontokohteet. Kaavoitettava-alue rajautuu luoteisosastaan selvityksen lähiluontokohteeseen Sammaliston metsikkö.

Riihimäen arvokkaat luontokohteet, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö 2011. Alue ei kuulu kartoitettuihin kohteisiin.

Eläimistö

Riihimäen liito-oravainventointien perusteella suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole liito-oravien reviireitä.

Koko kaupungin kattava lepakkokartoitus valmistui syyskuussa 2007. Kartoituksen mukaan alue ei ole merkittävä lepakkoalue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Historia

Juppalan kaupunginosaan perustettiin vuonna 1915 Riihimäen ensimmäinen kaatopaikka, joka sijaitsi nykyisen Petsamonkadun ja Hallakadun kulmauksen pohjoispuolella. Kaatopaikka oli käytössä ilmeisesti 1940-luvun loppupuolelle saakka. Lisäksi Joutsen Finland Oy:n eteläpuolella sijaitsevilla Riihimäen kaupungin tontilla on sijainnut 1955-1970 Liikenne Oy:n bensiinin jakeluasema.

Alueen ensimmäinen asemakaava vahvistui 29.2.1960.

1980 laaditun asemakaavan tavoitteet. Asemakaavan muutos on laadittu tiesuunnitelman johdosta, joka koskee pohjoista sisääntulotietä ja siihen liittyvää Oravankadun kohdalle suunniteltua rautatiealikulua.

Juppalan pumppuasema (vedenottamo) sekä tärkeä pohjavesialue. (milloin loppunut?)
Vuonna 1985 on laadittu asemakaava katsastusaseman sijoittamiseksi alueelle. Sisääntulotie on muutettu kaduksi (pohjoinen rautatienkatu), jotta katsastusasemalle on saat suora liitymä.

1989 vuoden asemakaavan tarkoituksena oli mahdollistaa Kuljetusliike Arvi Venäläinen Ky:n ja Muoti-Hovi Oy:n tonttien laajentaminen kaava-alueen pohjoispuolella olevaan puistoon ja kaavoittamattomalle alueelle.

1992 asemakaavan muutoksen tavoitteena oli tontin laajentaminen. Tavoitteen asaada työntekijöiden autoille riittävän suojaisa paikka nykyisen tehdasrakennuksen pohjoispuolelta.

Kokonaisrakenne, maankäyttö

Kaavamuutosalue on pääosin pienteollisuusaluetta. Kaavamuutosalueen etelä- ja länsipuolella on pientaloasutusta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle kulkee etelästä Petsamonkatua pitkin. Petsamonkatu on Hallakadun ja Risteyskadun eteläpuolella pientaloalueen asuntokatu, joten läpiajo ja erityisesti raskas liikenne sopivat huonosti ympäristöön.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa olevat vesi- ja viemäriputkistot, joista osa on uusimisen tarpeessa. Vesihuollon yleissuunnitelma valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaavamuuotosalueella ei ole erityispiirteitä eikä siellä sijaitse suojelukohteita.

Ympäristön häiriötekijät

Petsamonkadulla kulkeva teollisuustonteille suuntautuva raskas liikenne aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille. Lisäksi päärata sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueella on useita maanomistajia. Ajantasa-asemakaavan P-, VL-, ET- ja katu-alueet sekä kaavoittamaton alue ovat kaupungin omistuksessa. Tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa Joutsenen tontin eteläpuolisen TP-tontin. Alueen maanomistus on esitetty liitteessä 1.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistamassa **maakuntakaavassa** suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Kaavoitettavamuutosalue sijaitsee merkinnällä *Tärkeä ja muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue* osoitetulla alueella. Suunnittelualueella on myös *Vedenottamo tai pohjaveden imeytys* –merkintä.

Ympäristöministeriö vahvisti 2.4.2014 osittain Kanta-Hämeen asumista, elinkeinoja ja logistiikkaa koskevan **1. vaihemaakuntakaavan**. Riihimäen osalta kaupan merkinnöistä vahvistamatta jäivät keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät Merkos-Pohjoinen ja Merkos-Länsi. Riihimäen kaupunkiseuduille osoitettu seutukeskuksen palveluvyöhyke -merkintä, jossa oli määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat, jäi epäselvänä vahvistamatta.

Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksestä valitettiin mm. seudullisia kaupan palveluvyöhykkeitä koskevien merkintöjen osalta. Korkein hallinto-oikeus ratkaisi 10.11.2015 Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaa koskevat valitukset. Korkein hallinto-oikeus palautti asian tältä osin ympäristöministeriölle uudelleen käsiteltäväksi. Ympäristöministeriö on päättänyt vahvistaa seutukeskuksen palveluvyöhyke -merkinnän 18.12.2015.

Kaavoitettavalle alueelle ei ole osoitettu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen liikennettä ja luonnonvaroja koskevan **2. vaihemaakuntakaavan** 1.6.2015. Kaavoitettavalle alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä, mutta alueen vanhentunut pohjavesialuemerkinä on kumottu 2. vaihemaakuntakaavassa.

Hämeen Liitto on käynnistänyt **Maakuntakaava 2040** laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kokonaiskaavana ja astuessaan voimaan se korvaa Kanta-Hämeen nykyisen maakuntakaavan ja voimassa olevat vaihemaakuntakaavat. OAS oli nähtävillä 7.1. – 19.2.2016.

3.2.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.6.1997 Riihimäen yleiskaavan 2010. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on pääosin osoitettu merkinnällä TY (Ympäristöhäiriötön teollisuuden alue. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille teollisuustoiminnoille.) ja osaksi merkinnällä VR (Retkeily- ja ulkoilualue. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilu-toimintaan.)

Koko kaupungin kattava Riihimäen yleiskaava 2035 on valmisteilla. Yleiskaavan rakennemallit olivat nähtävillä keväällä 2014. Kaupunkirakennesuunnitelma oli nähtävillä keväällä 2015. Rakennesuunnitelman pohjalta laadittiin yleiskaavaluonnos. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosa oli osoitettu merkinnällä TP eli työpaikka-alue. Muuten suunnittelualueelle ei esitetty merkintöjä eli se olisi jäämässä nykyisen asemakaavan mukaiseen käyttöön työpaikka-alueeksi. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 25.1.-23.2.2016. Lisätietoa löytyy kaupungin verkkosivuilta

Ote yleiskaavakartasta 2010 on esitetty liitteessä 4 ja ote valmisteilla olevan koko kaupungin Yleiskaava 2035:n luonnoksesta on liitteessä 5.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavoja, jotka ovat valmistuneet eri aikoina. Asemakaavojen vahvistumispäivämäärät ovat 16.10.1962, 14.11.1980, 15.1.1985, 17.11.1989 ja 15.1.1992. Osalla suunnittelualueetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

3.2.5 Tonttijako

Osalla kaavamuuotosaluetta on vahvistettu tonttijako.

3.2.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Muut päätökset

Kaupunginhallitus päätti 29.2.2016 vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa Petsamonkadun pohjoispään asemakaavasta (kohde 7). Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa myös aiempina vuosina.

3.2.8 Ympäristöselvitykset

- Riihimäen liito-oravainventointi, Teppo Häyhä 18.6.2013

- Riihimäen lepakkokartoitus, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö ja kaavoituspalvelut 2007, Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy.
- Kanta-Hämeen luonnon monimuotoisuuden tilan seurantaohjelma 2004-2005 (LUMOS), 2005. Hämeen ympäristökeskus.

Liikenneselvitys

Kohteen liikenneselvitys tehdään kaupungin omana työnä katu- ja puistoyksikössä ja selvitys valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Maaperän pilaantuneisuusselvitys

Maaperän pilaantuneisuutta tutkittiin vuonna 2015 (Ramboll Finland Oy). Tutkimuksen tavoitteena oli tarkentaa aiemmissa tutkimuksissa todetun jätetäytön ja maaperän pilaantuneisuuden rajautumista kaatopaikka-alueen eteläosaan sijoittuvalla kaupungin omistamalla kiinteistöllä 694-8-51-1 alueen kaavamuutosta varten. Kaavoitustyötä varten selvitettiin lisäksi muita kyseisen kiinteistön mahdollisia ympäristöriskejä. Jätetäytön esiintymistä ja maaperän pilaantuneisuutta kiinteistölle sijoittuvalla kaatopaikan osalla selvitettiin koekuoppatutkimuksella. Tutkimusalueelle kaivettiin kaivinkoneella 7 koekuoppaa.

Viitearvovertailun perusteella tutkimusalueella oleva jätteensekainen maa-aines on pilaantunut raskasmetalleilla. Havaitusta maaperän pilaantumisesta ei nykyisellä maankäytöllä (rakentamaton alue teollisuusalueella) arvioida aiheutuvan terveydelle haitallista altistumista. Haitta-aineiden ei myöskään perusmaasta otettujen näytteiden perusteella havaittu kulkeutuneen jätetäytötkerroksen alapuoleisiin maakerroksiin. Kohteessa ei siten ole akuuttia ympäristö- ja terveysvaikutuksiin perustuvaa puhdistustarvetta.

Pohjoisessa kaatopaikka jatkuu Joutsen Finland Oy:n omistaman kiinteistön alueelle, jolla tehtiin tutkimuksia jo aiemmin vuonna 2013. Kyseisellä alueella todettiin nyt tutkitun alueen tapaan maaperän pilaantuneen metalleilla ja lisäksi alueella on jätetäyttöä.

Pilaantuneet maat tulee huomioida alueen maankäytön suunnittelussa. Maaperä tulee tarvittaessa kunnostaa vastaamaan uuden maankäytön edellyttämää tilaa. Vastaavissa kohteissa on edellytetty kaatopaikan kunnostamista, vaikka alueen maankäyttöön ei ollut tulossa muutoksia. Vanhan kaatopaikan kunnostus voidaan toteuttaa poistamalla maaperästä pilaantunut maa-aines ja jätteet tai vaihtoehtoisesti eristämällä vanha kaatopaikka asianmukaisilla pintarakenteilla. Suositeltava kunnostustapa on poistaa maaperästä pilaantunut maa-aines, koska silloin alueelle ei jää käyttörajoitetta. Ilman massanvaihtoa aluetta ei myöskään voi rakentaa.

Mikäli alue kaavoitetaan teollisuuskäyttöön tai muuhun epäherkkään käyttöön, voidaan alustavana kunnostustavoitteena pitää ylempää ohjearvotasoa. Otettaessa alue asuinkäyttöön tai muuhun herkkyydeltään vastaavaan käyttöön on kunnostustavoite alustavasti alempi ohjearvotasoa. Alueella sovellettavan kunnostustavoitteen määrittelee lopullisesti Hämeen ELY-keskus pilaantuneen maan kunnostuksesta tehtävästä ilmoituksesta antamassaan päätöksessä.

Maaperän pilaantuneisuus kiinteistön olevien muiden riskitoimintojen (öljysäiliöt ja jakelupisteet, viemärit) alueella tulee tutkia viimeistään rakennusten purkamisen yhteydessä.

Ote maaperätutkimuksesta liitteenä 9.

Vesihuoltoselvitys

Alueen vesihuollon yleissuunnitelma valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

2.2.9 Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 9.11.2014 MRL 63 § mukaisesti Riihimäen kaupungin kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Samassa yhteydessä on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pidosta sekä osallisten vaikutusmahdollisuuksista em. suunnitelmaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu MRL 63 § mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Suunnitelma pidetään nähtävillä 9.11.2014 alkaen luonnosvaiheen loppuun saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä 10.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § säännösten mukaisesti. Mielipiteet luonnoksesta on mahdollisuus jättää joko kirjallisena tai suullisena nähtävillä-oloaikana.

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § säännösten mukaisesti 30 päivän ajaksi. Huomautukset asemakaavaehdotusta vastaan voi jättää kirjallisena nähtävillä-oloaikana.

Lausunnot ehdotuksesta esitetään pyydettyä Riihimäen ympäristölautakunnalta, Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymältä, Hämeen ELY -keskukselta, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Riihimäen Vedeltä, Caruna Oy:ltä, TeliaSonera Finland Oy:ltä ja Riihimäen Kaukolämpö Oy:ltä.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

4.3 Vaihtoehdot, suunnittelun eteneminen

Niin sanottu 0-vaihtoehto eli nykytilanteen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista, koska Petsamonkadun raskas liikenne aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille ja vaarantaa asuinalueen turvallisuutta.

Kaavamuutosta laadittaessa on tutkittu eri vaihtoehtoja teollisuusalueen uuden katuyhteyden järjestämiseksi. Uusi yhteys Hallakadun kautta Pohjoiselle Rautatiekadulle suljettiin pois, koska myös Hallakatu on asuinkatu ja raskas liikenne aiheuttaisi haittaa kadun varren asukkaille. Lisäksi katu risteäisi tärkeän kevyen liikenteen väylän kanssa.

Uusi yhteys Pakkapolun kautta Pohjoiselle Rautatiekadulle olisi erittäin vaikea järjestää katujen korkeuseron ja Pakkapolun päässä sijaitsevan kevyen liikenteen alikulun vuoksi.

Uusi yhteys nykyisin kaavoittamattoman alueen kautta korttelin 0860 (ent. katsastuskonttorin tontti) pohjoispuolitse aiheuttaisi haittaa pohjoispuolella sijaitsevalle asuintalolle sekä edellyttäisi yksityisen maa-alueen hankkimista kaupungille.

Näin ollen parhaaksi vaihtoehdoksi on katsottu ajoyhteys korttelin 0860 eteläpuolitse sijoittuen pääosin nykyiselle virkistysalueelle ja pieneltä osin nykyisen korttelin 0860 alueelle. Valitusta vaihtoehdosta on suunnittelussa tutkittu vielä kahta eri vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä Petsamonkatu suljettaisiin kokonaan ajoneuvoliikenteeltä Hallakadun risteyksen poh-

joispuolelta ja toisessa Petsamonkatu kavennettaisiin ja ajo tonteille sallittaisiin. Lisäksi katusuunnittelun keinoin ja liikennemerkkein kiellettäisiin läpiajo kokonaan rastaalta liikenteeltä.

Kadun katkaiseminen kokonaan herätti alueen yrittäjien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella vastustusta ja henkilöautoliikenteen aiheuttama häiriö asuinalueelle on arvioitu niin vähäiseksi, että asemakaavaluonnoksessa on päädytty vaihtoehtoon jossa tonteille ajo sallitaan.

4.4 Tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on poistaa raskas liikenne asuinalueelta osoittamalla teollisuustonteille uusi sujuva katuyhteys suoraan Pohjoiselta Rautatienkadulta. Samalla kaupungin omistamalle maalle kaavoitetaan uusia työpaikkatontteja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Sisältövaatimukset

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

<i>Maakuntakaava otettava siten kuin siitä edellä säädetään.</i>	Suunnitelma noudattaa maakuntakaavaa.
<i>1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	Kaavamuutoksella parannetaan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen toimivuutta.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	On huomioitu. Kaavamuutoksella parannetaan olemassa olevan työpaikka-alueen toimivuutta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	Kaavamuutosalueelle ei sijoitu asumista eikä palveluita.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon taroituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	On huomioitu. Kaavamuutoksella parannetaan olemassa olevan työpaikka-alueen toimivuutta ja parannetaan olemassa olevan asuinalueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön.</i>	On otettu huomioon. Kaavamuutoksella parannetaan kevyen liikenteenreittejä työpaikka-alueen ohi ja parannetaan asuinalueen elinympäristöä.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	On otettu huomioon. Kaavamuutoksella lisätään työpaikkatonttien tarjontaa.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	On otettu huomioon. Aiemmin kaatopaikkana toimineen alueen maaperän kunnostaminen huomioidaan kaavamuutoksessa.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	On otettu huomioon.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	On otettu huomioon.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa</i>	On huomioitu. Asemakaavan muutos ei aiheuta kohtuutonta haittaa alueen maanomistajille.

5.2 Asemakaavan rakenne

ASEMAKAAVA:

8. kaupunginosan, Juppalan osat kortteleista 0803 ja 0860 sekä katu- ja erityisalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

8. kaupunginosan, Juppalan kortteleita 0803, 0804, 0851 ja 0860 sekä katu-, erityis- ja virkistysalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelit 0804 ja 0851, osat kortteleista 0803 ja 0860 sekä katu- ja erityisalueita.

TONTTIJAON MUUTOS KOSKEE:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelin 0803 tontteja 11 ja 13, korttelin 0804 tontteja 1, 4 ja 5, korttelin 0851 tontteja 2 ja 3 sekä korttelin 0860 tonttia 1.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelin 0803 tontit xx-xx, korttelin 0804 tontit x-x, korttelin 0851 tontit x ja x sekä korttelin 0860 tontit x ja x.

Asemakaavakartta on liitteenä 11.

Tonttijakokartta valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.2.1 Mitoitus

TY, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.:

aluetta, m ²	kerrosalaa, kem ²
95 886	47 943

Katualueet	aluetta, m ²
	22 763

EV, Suojaviheralue:	aluetta, m ²
	25 910

KAAVA-ALUE YHTEENSÄ:

aluetta, m ²	kerrosalaa, kem ²
144 558	47 943

Asemakaavan seurantalomake valmistuu ehdotusvaiheessa.

5.2.2 Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu palveluita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

TY Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuu ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontin rakennetusta kerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa rakentaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Rakennusten tulee tonteilla sijaita vähintään 6 metrin etäisyydellä naapuritontin rajoista. Rakennusten etäisyydet muihin rajoihin määräytyvät kaavakartassa osoitettujen rakennusalojen avulla.

Asuinalueiden vastaisilla korttelialueen rajoilla korttelin toiminnasta aiheutuva melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Tonttien pinta-alasta vähintään 5 % on varattava hulevesien käsittelyä varten. Hulevedet on ensisijaisesti viivytettävä tonteilla.

Korttelialueet on aidattava EV-alueita, Risteyskatua ja Hallakatua vastaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: teollisuuslaitokset: 50% kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijämäärästä; toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 ap kutakin kerrosalan 50 m² kohti.

Korttelin 0851 osalta on annettu erityisiä määräyksiä koskien olemassa olevaa asuinrakennusta sekä korttelin pilaantunutta maaperää:

Korttelin 0851 tontilla 3 sijaitsevan ennen 9.11.2014 rakennusluvan saaneen tulipalossa tai vastaavassa onnettomuudessa tuhoutuneen asuinrakennuksen tai sen osan voi korvata uudella asuinrakennuksella. Em. tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle voidaan myöntää lupa korjaus- ja muutostöille.

Korttelin 0851 tontin 4 maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen määräämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivutöiden aloittamista.

5.3.2 Katualueet

Kaavassa osoitetaan uusi katu työpaikka-alueelle suoraan Pohjoiselta Rautatienkadulta. Petsamonkatu kavennetaan Hallakadun risteyksen pohjoispuolelta n. 20 metrin matkalta kaapeksi kevyen liikenteen kaduksi, jolla tonteille ajo on sallittu. Tarkoituksena on estää rantaan liikenteen ajo alueelle etelästä Petsamonkatua pitkin kokonaan ja rajoittaa myös muuta ajoneuvoliikennettä. Kavennuksen pohjoispuolelle on osoitettu varaus kääntöpaikalle, samoin kuin muillakin alueen päätyville kaduille.

5.3.3 Virkistys- ja erityisalueet

EV Suojaviheralue.

Työpaikka-alue erotetaan muista ympäröivistä alueista eri levyisin suojaviheraluein. Osalle EV-alueita on osoitettu myös sijainniltaan ohjeellisia kevyenliikenteen väyliä.

5.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on olemassa oleva kunnallistekniikka. Vesihuollon yleissuunnitelma valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.5 Ympäristön laatua koskevat määräykset

Kortteliin 0851 on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskevia kaavamääräyksiä. Korttelin 0851 tontin 4 maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen määräämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivutöiden aloittamista.

Lisäksi samassa korttelissa sijaitseva entinen kaatopaikka-alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen, maaperältään saastunut alueen osa.

5.6 Nimistö

Nimistötoimikunta on nimeää uudet katualueet ja yleiset alueet.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos parantaa olemassa olevien alueiden toimivuutta.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutoksen myötä rakentamaton niitty muuttuu osin työpaikka-alueeksi. Teollisuustonttien aitaamisella pyritään siistimään alueen ilmettä ympäröivien alueiden suuntaan.

Asuminen, Lapsivaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia asuintontteja. Teollisuustoimintojen aiheuttama raskas liikenne poistuu olemassa olevalta pientaloalueelta. Tämä parantaa asuinalueen turvallisuutta ja asuinviihtyvyyttä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto ja maisema

Alue on pääosin rakennettua eli asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja maisemaan.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse suojeltavia kohteita.

Pinta- ja pohjavedet

Asemakaavan vaikutukset pinta- ja pohjavesiin esitetään asemakaavan ehdotusvaiheessa.

6.3

Muut vaikutukset

Kunnallistalous

Riihimäen kaupunki rakentaa uuden katuyhteyden ja myy uusia työpaikkatontteja.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, yritykset

Asemakaava tuo alueelle uusia työpaikkatontteja sekä parantaa teollisuusalueen saavutettavuutta erityisesti raskaan liikenteen näkökulmasta. Asemakaavamuutos myös yhtenäistää ja selkeyttää alueen asemakaavamääräyksiä ja parantaa näin maankäytön joustavuutta tulevaisuudessa kun tontteja pystytään helpommin yhdistämään.

Tekninen huolto

Alueella on olemassa olevat vesi-, viemäri- ja sähkönjakeluverkostot.

Liikenne

Liikenteen aiheuttama melu ja muu häiriö tulevat oleellisesti vähentymään asuinalueella. Liikennemäärät Pohjoisella Rautatienkadulla tulevat vastaavasti hieman lisääntymään.

Melu

Asemakaavan muutos vähentää liikenteen aiheuttamaa melua asuinalueella.

Terveys ja viihtyvyys

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti ympäristön asukkaiden terveyteen ja viihtyvyyteen.

Virkistys

Asemakaavan muutos vähentää virkistysalueiden pinta-alaa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva valmistuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

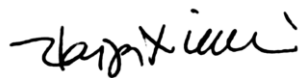
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.

7.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan rakennus- ja toimenpidelupien yhteydessä.

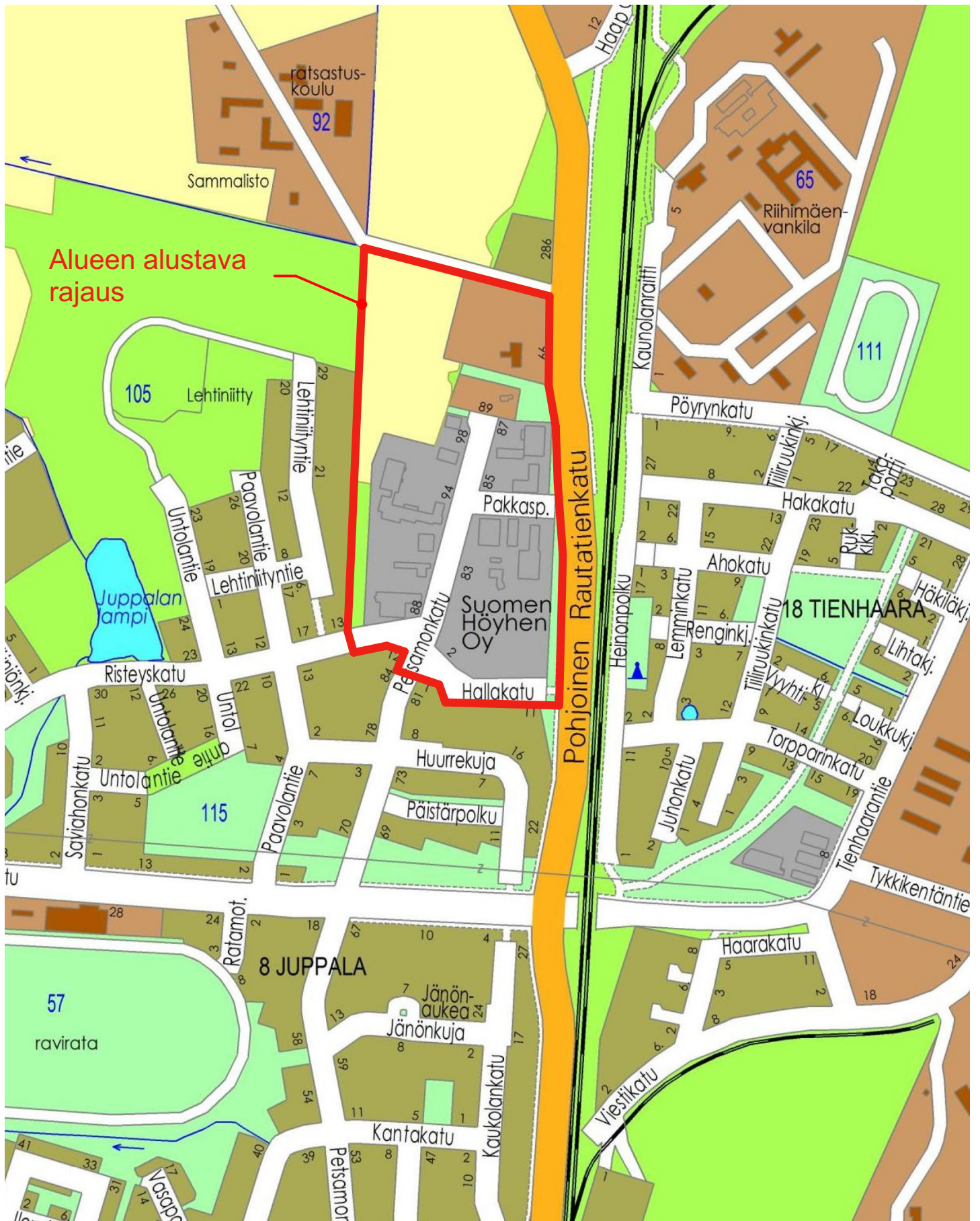
Riihimäellä 27.5.2016

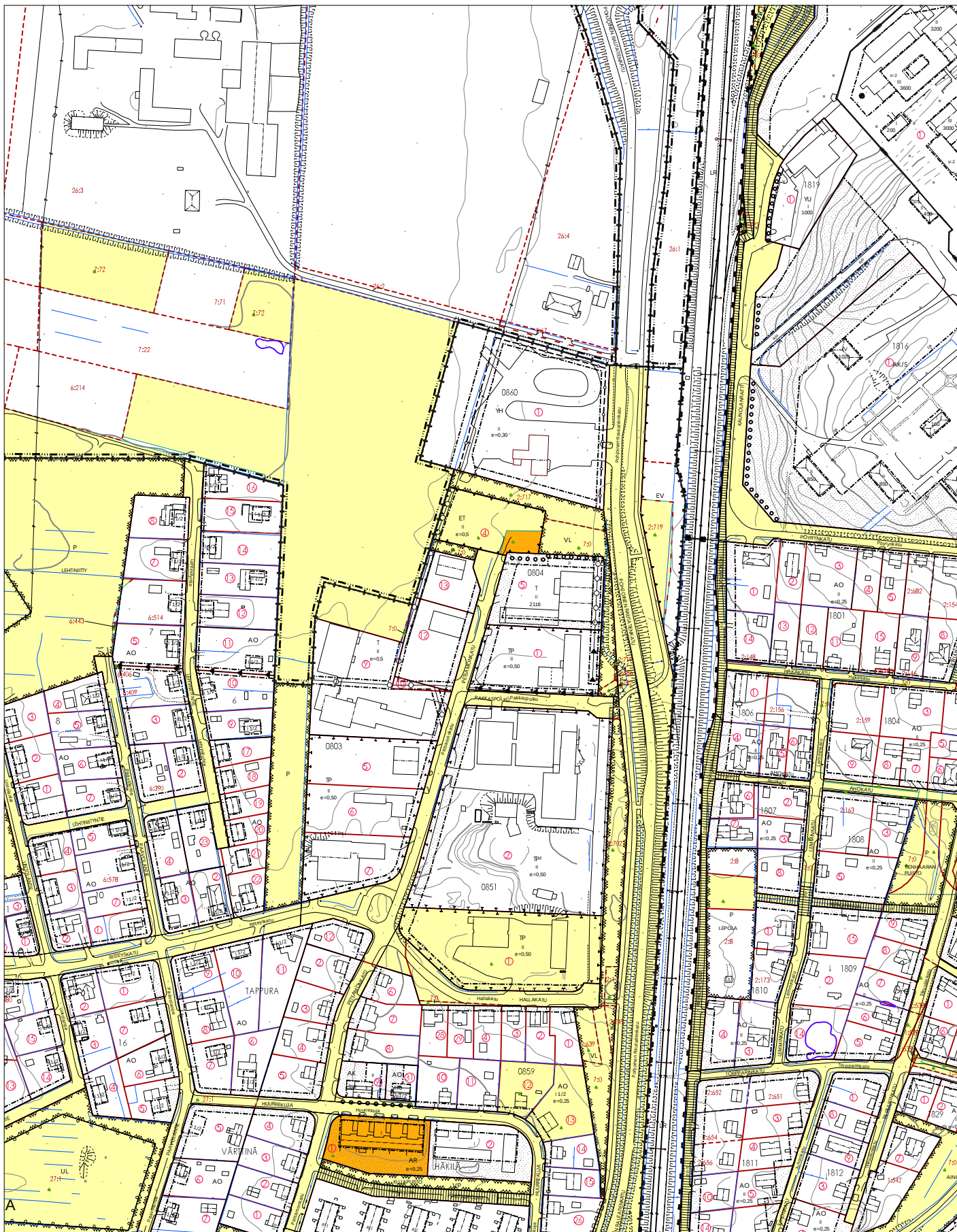


Raija Niemi
kaavoituspäällikkö

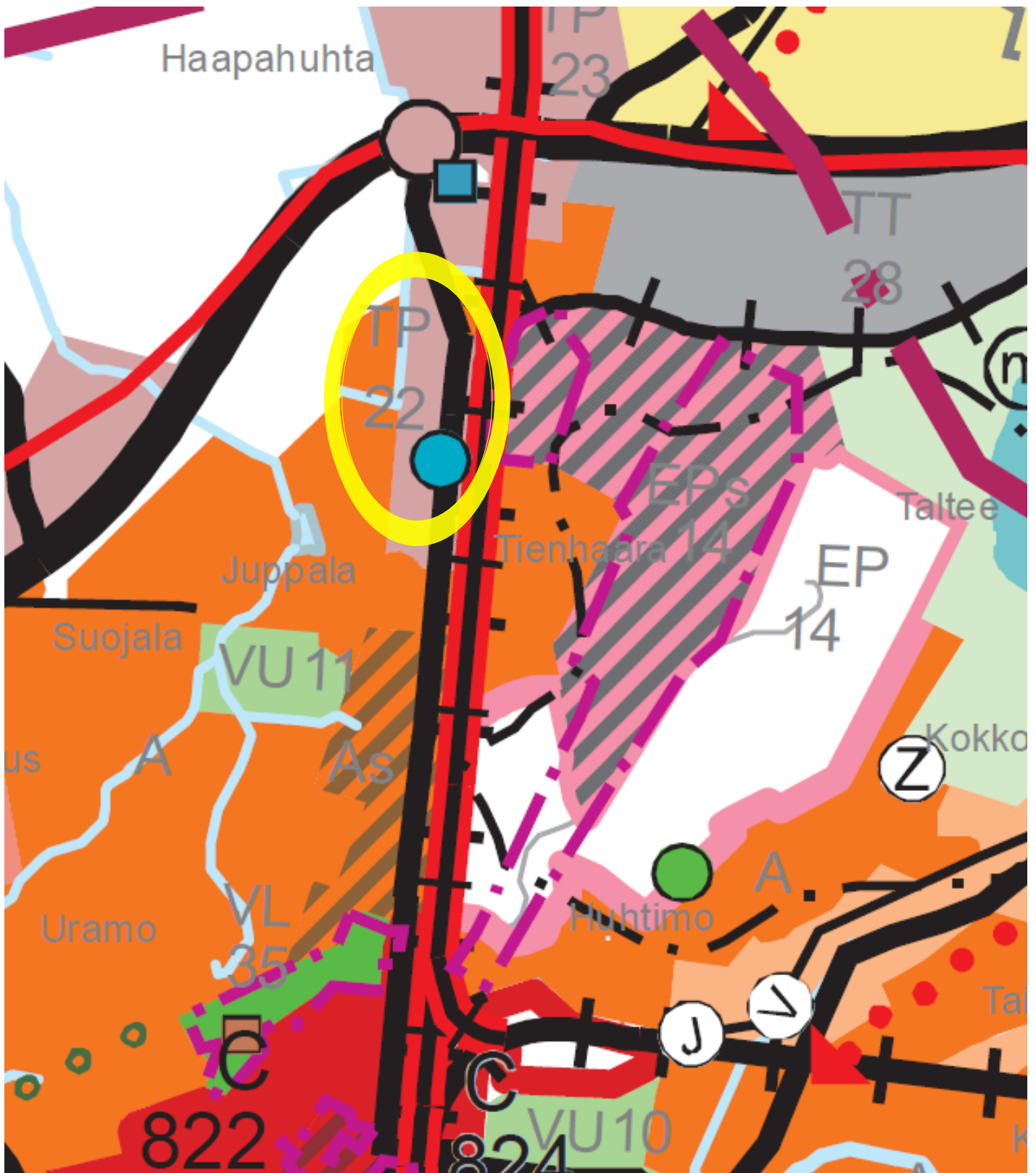


Anniina Korkeamäki
kaavoitusarkkitehti

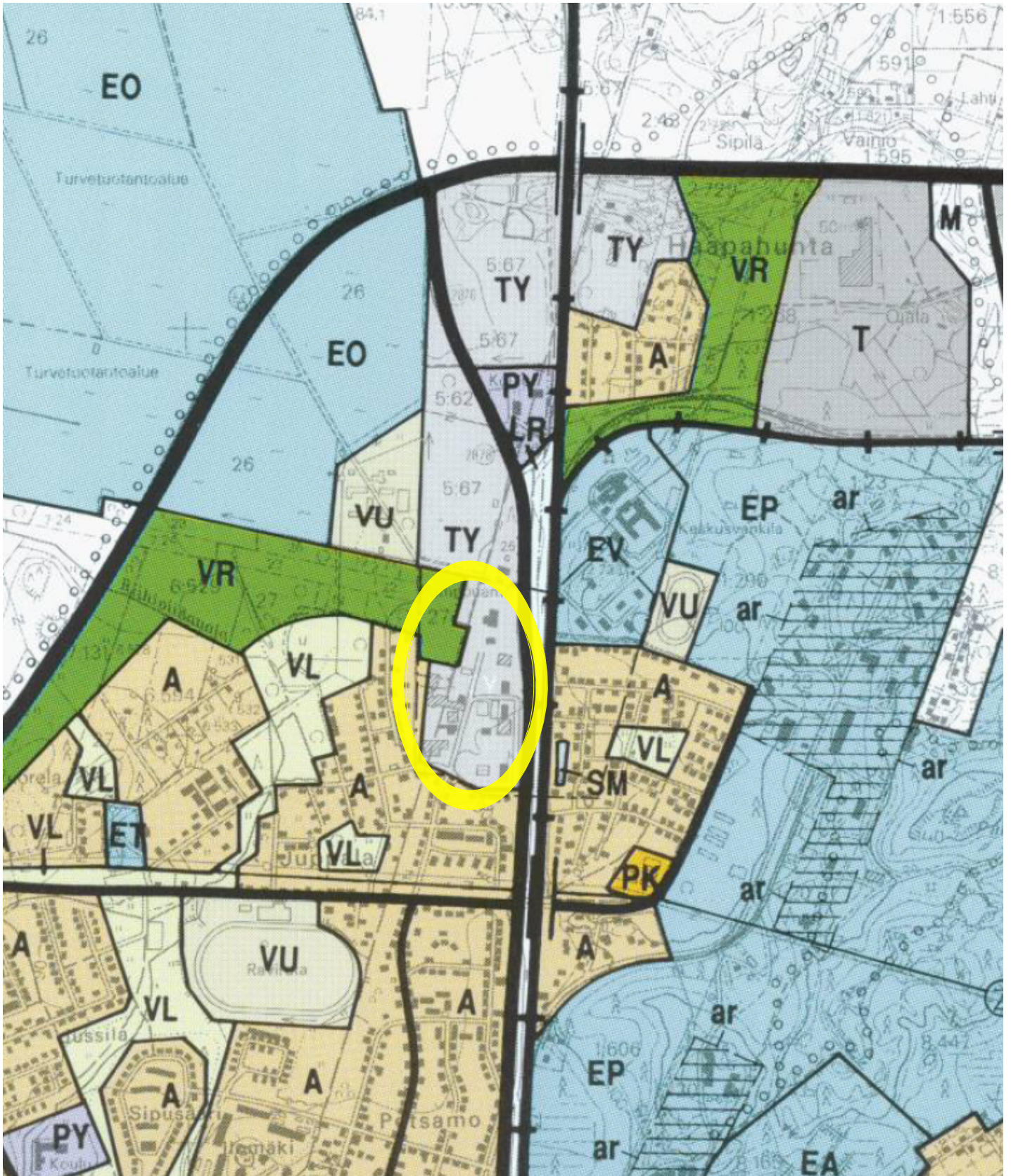




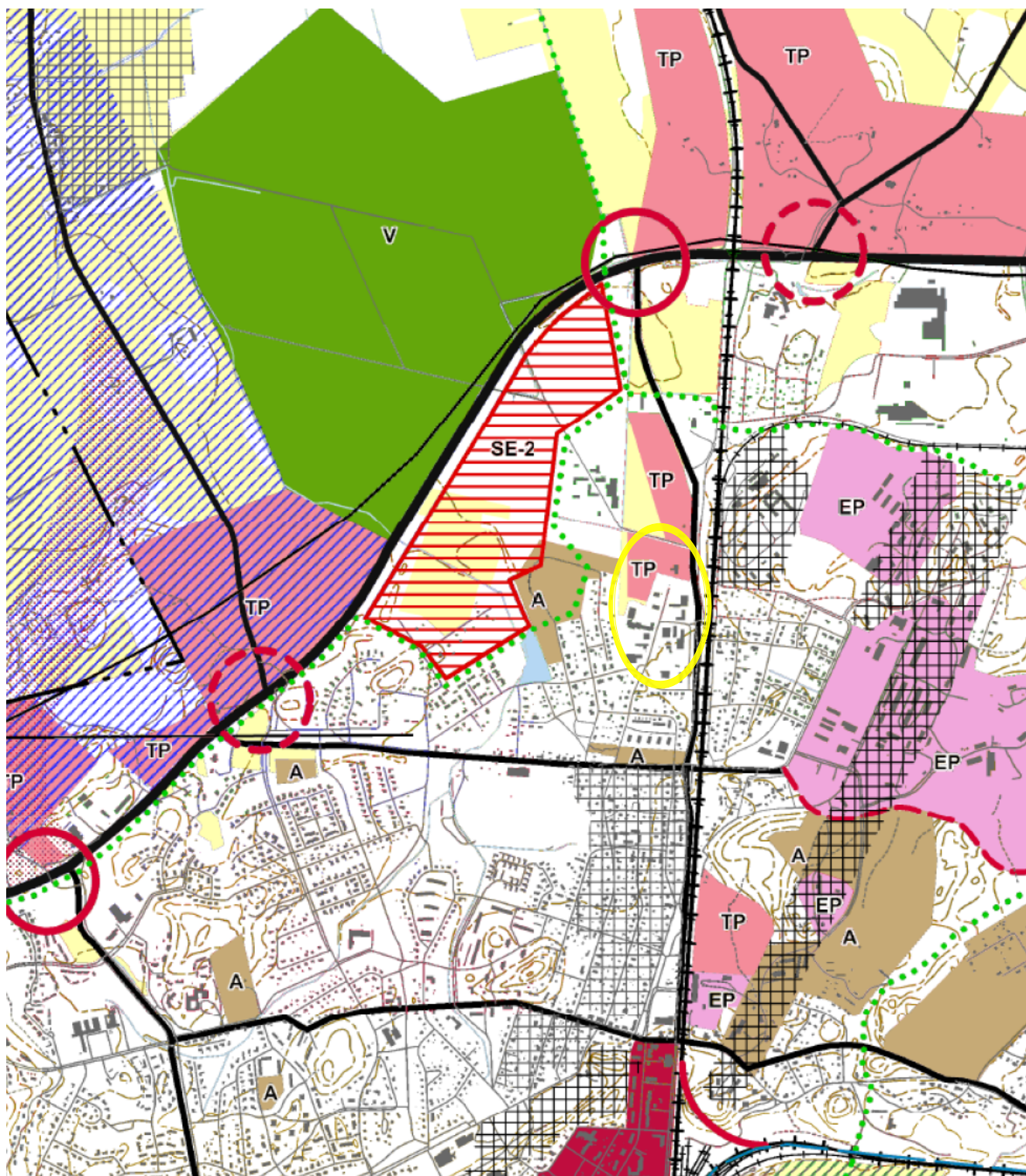
Kaupungin omistamat alueet on merkitty keltaisella, kaupungin vuokralle antamat alueet oranssilla ja yksityisten omistamat alueet valkoisella.



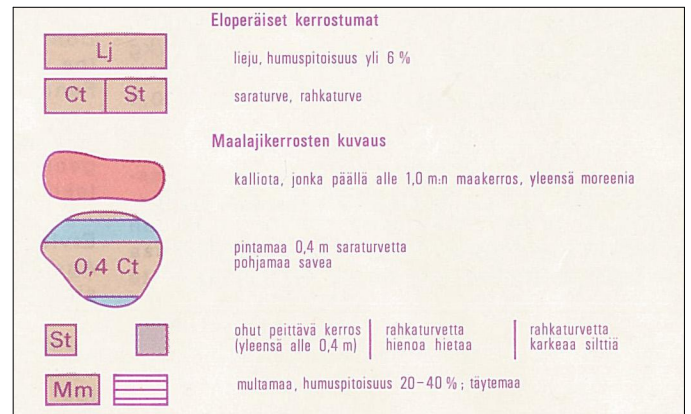
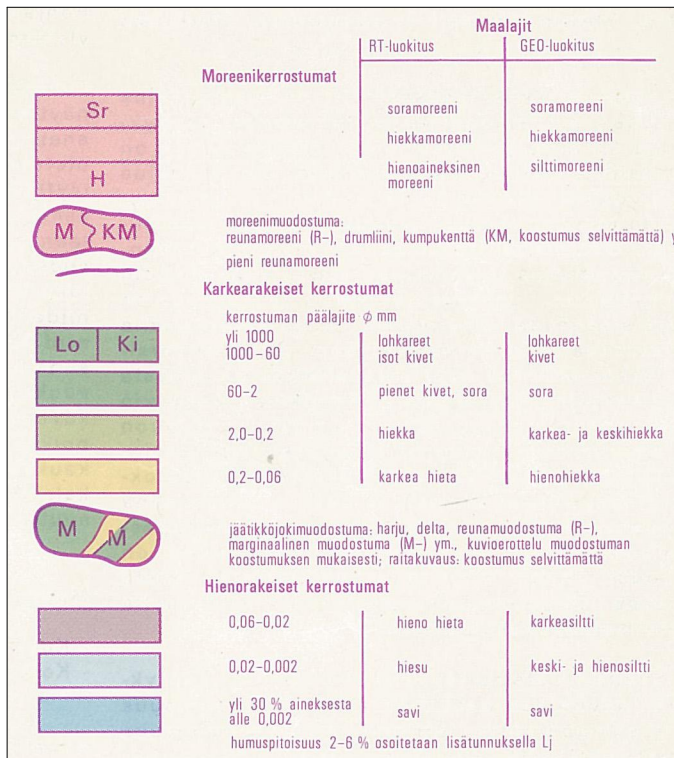
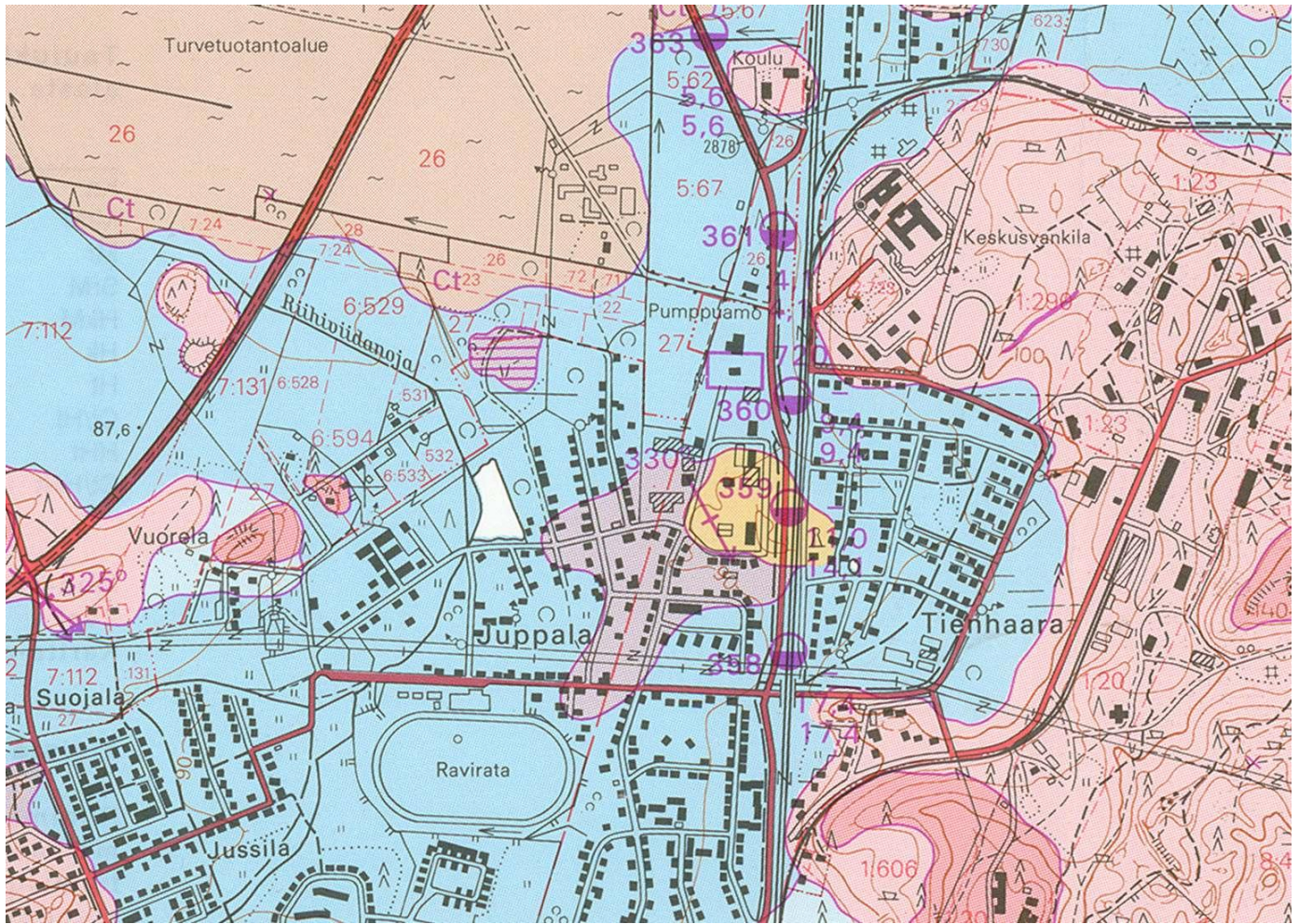
Kanta-Hämeen maakuntakaavojen yhdistelmäkartta. (Maakuntakaava 2006, 1.- ja 2. vaihemakuntakaava)
 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella.



PETSAMONKADUN POHJOISPÄÄ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Asemakaava ja asemakaavan muutos

Riihimäen kaupunki
Kaavoitusyksikkö

9.11.2014, päivitetty 27.5.2016

SISÄLLYSLUETTELO

1. TEHTÄVÄ	1
2. SUUNNITTELUALUE	1
3. ALOITE	2
4. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE	2
4.1. Maakuntakaava	2
4.2. Yleiskaava	4
4.3. Asemakaava	5
4.4. Selvitykset	6
5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	7
5.1. Yleiskaavallinen tarkastelu	7
5.2. Vaihtoehtojen tutkiminen	7
6. ALUEEN SUUNNITTELUTYÖHÖN OSALLISET	7
7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	8
8. AIKATAULU	9
9. LAATIJAT	9
YHTEYSTIEDOT	9

1. TEHTÄVÄ

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on Petsamonkadun pohjoispään liikenteen selvittäminen sekä uusien teollisuustonttien osoittaminen kaupungin omistamalle maalle. Lisäksi asemakaavatyön yhteydessä tutkitaan asumisen lisäämistä suunnittelualueen eteläosaan.

Asemakaavamuutos on vaikutukseltaan merkittävä, jolloin hanke etenee kaupungin pidemmän menettelytavan mukaisesti.



Vaikutukseltaan merkittävän kaavahankkeen eteneminen Riihimäellä

2. SUUNNITTELUALUE

Alue sijaitsee noin 2,5 km Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen Juppalan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Pohjoisen Rautatienkadun länsipuolelle ja Hallakadun pohjoispuolelle.

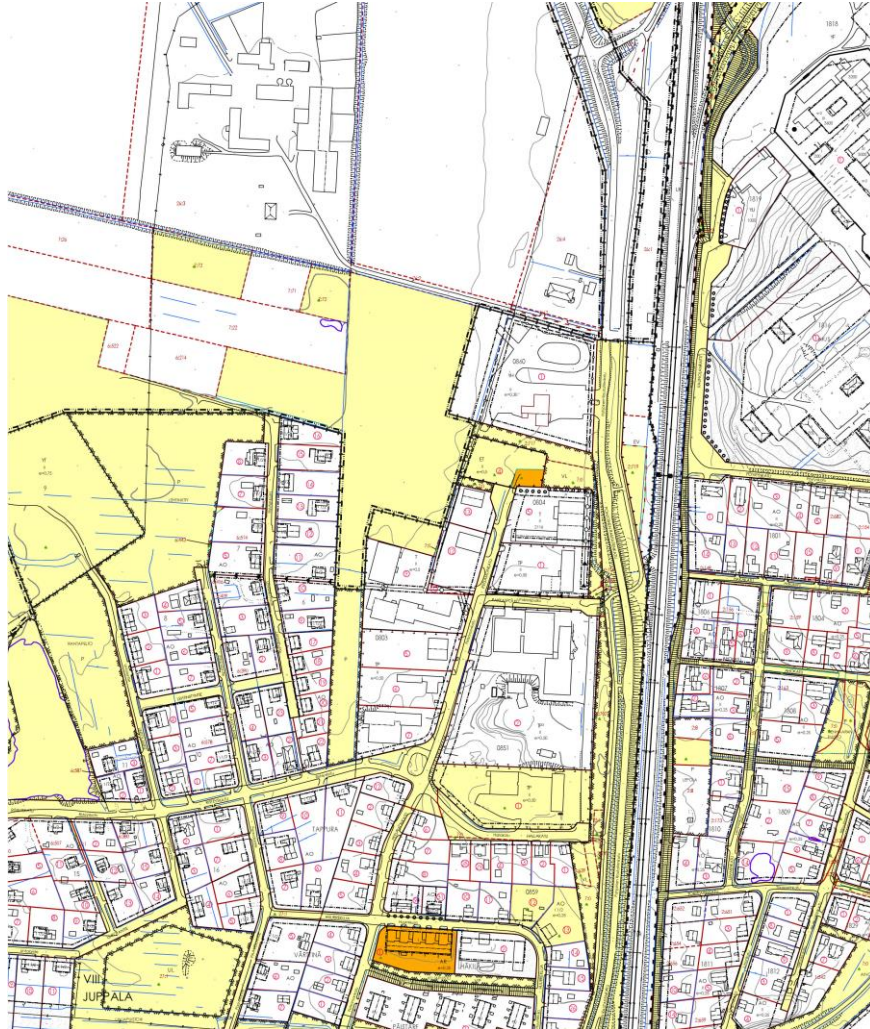
Kaavamuutosalue on kooltaan n. 14,5 ha. Alueen rajausta tarkentuu työn kuluessa. Alueen alustava rajausta on osoitettu kuvassa.



Alueen alustava rajausta

Alue on osin Riihimäen kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään ratkaisuvaihtoehdosta riippuen tarvittaessa sopimuksia yksityisten maanomistajien ja kaupungin välillä.



Ote maanomistuskartasta:
kaupungin omistuksessa olevat alueet on merkitty keltaisella,
kaupungin omistuksessa olevat vuokralle annetut alueet on merkitty oranssilla,
yksityisten omistuksessa olevat alueet on merkitty valkoisella.

3. ALOITE

Kaupunginhallitus päätti 29.2.2016 vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa Petsamonkadun pohjoispään asemakaavasta (kohde 7). Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa myös aiempina vuosina.

4. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Maakuntakaava

Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistamassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP). Kaavoitettavamuuotosalue sijaitsee merkinnällä *Tärkeä ja muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue*

osoitetulla alueella. Suunnittelualueella on myös *Vedenottamo tai pohjaveden imeytys* –merkintä.

Ympäristöministeriö vahvisti 2.4.2014 osittain Kanta-Hämeen asumista, elinkeinoja ja logistiikkaa koskevan 1. vaihemaakuntakaavan. Riihimäen osalta kaupan merkinnöistä vahvistamatta jäivät keskusta-alueiden ulkopuolelle osoitettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden merkinnät Merkos-Pohjoinen ja Merkos-Länsi. Riihimäen kaupunkiseuduille osoitettu seutukeskuksen palveluvyöhyke -merkintä, jossa oli määritelty seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat, jäi epäselvänä vahvistamatta.

Ympäristöministeriön vahvistamispäätöksestä valitettiin mm. seudullisia kaupan palvelu-vyöhykkeitä koskevien merkintöjen osalta. Korkein hallinto-oikeus ratkaisi 10.11.2015 Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaa koskevat valitukset. Korkein hallinto-oikeus palautti asian tältä osin ympäristöministeriölle uudelleen käsiteltäväksi. Ympäristöministeriö on päättänyt vahvistaa seutukeskuksen palveluvyöhyke -merkinnän 18.12.2015.

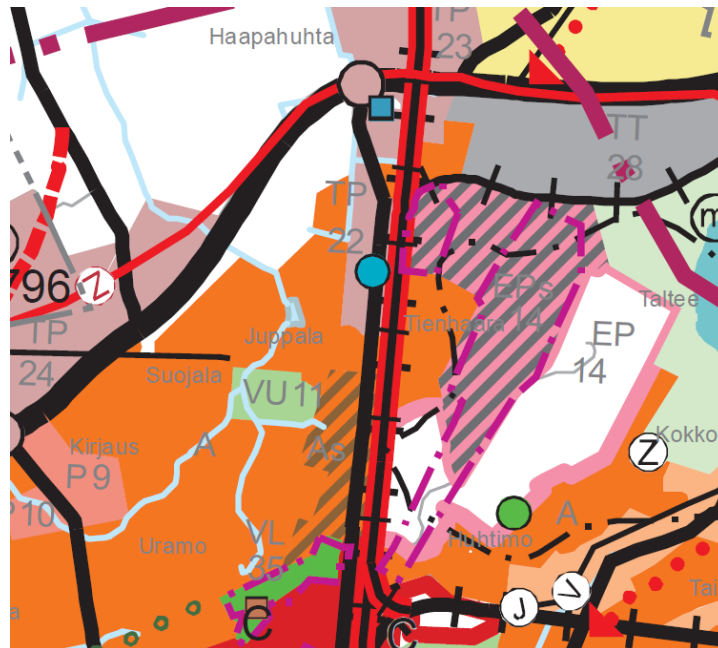
Kaavoitettavalle alueelle ei ole osoitettu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Kanta-Hämeen liikennettä ja luonnonvaroja koskevan 2. vaihemaakuntakaavan 1.6.2015. Kaavoitettavalle alueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä, mutta alueen vanhentunut pohjavesialuemerkintä on kumottu 2. vaihemaakuntakaavassa.

Hämeen Liitto on käynnistänyt Maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaava laaditaan kokonaiskaavana ja astuessaan voimaan se korvaa Kanta-Hämeen nykyisen maakuntakaavan ja voimassa olevat vaihemaakuntakaavat. OAS oli nähtävillä 7.1. – 19.2.2016. Maakuntakaavasta valmistellaan luonnos vuoden 2016 aikana ja se on nähtävillä vuoden 2016 lopulla tai vuoden 2017 alussa.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta.



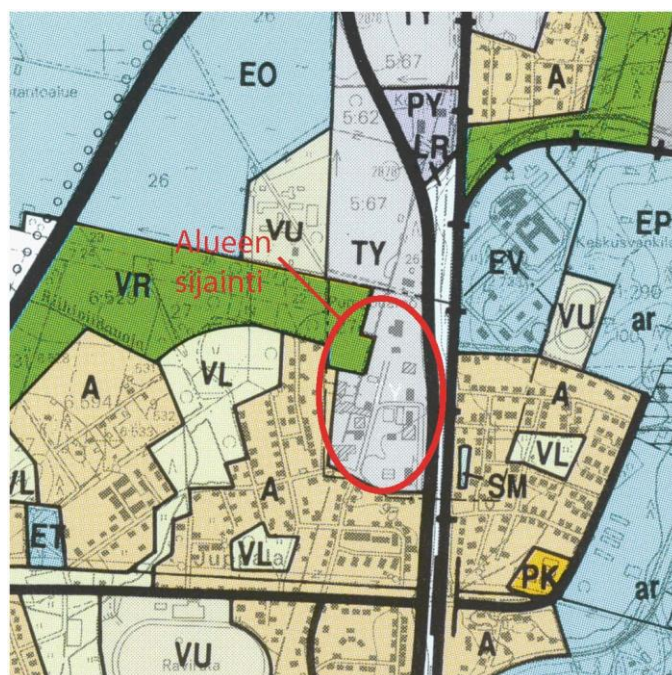
Ote Kanta-Hämeen 1.- ja 2. vaihemaakuntakaavan yhdistelmästä.

4.2. Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.6.1997 Riihimäen yleiskaavan 2010. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Suunnittelualue on pääosin osoitettu merkinnällä TY (Ympäristöhäiriöttömän teollisuuden alue. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille teollisuustoiminnoille.) ja osaksi merkinnällä VR (Retkeily- ja ulkoilualue. Alue varataan yleiseen retkeily- ja ulkoilutoimintaan.)

Riihimäen yleiskaava 2035 on valmisteilla. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueen pohjoisosa oli osoitettu merkinnällä TP eli työpaikka-alue. Muuten suunnittelualueelle ei esitetty merkintöjä eli se olisi jäämässä nykyisen asemakaavan mukaiseen käyttöön työpaikka-alueeksi. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 25.1.-23.2.2016.

Lisätietoa kaupungin verkkosivuilta.

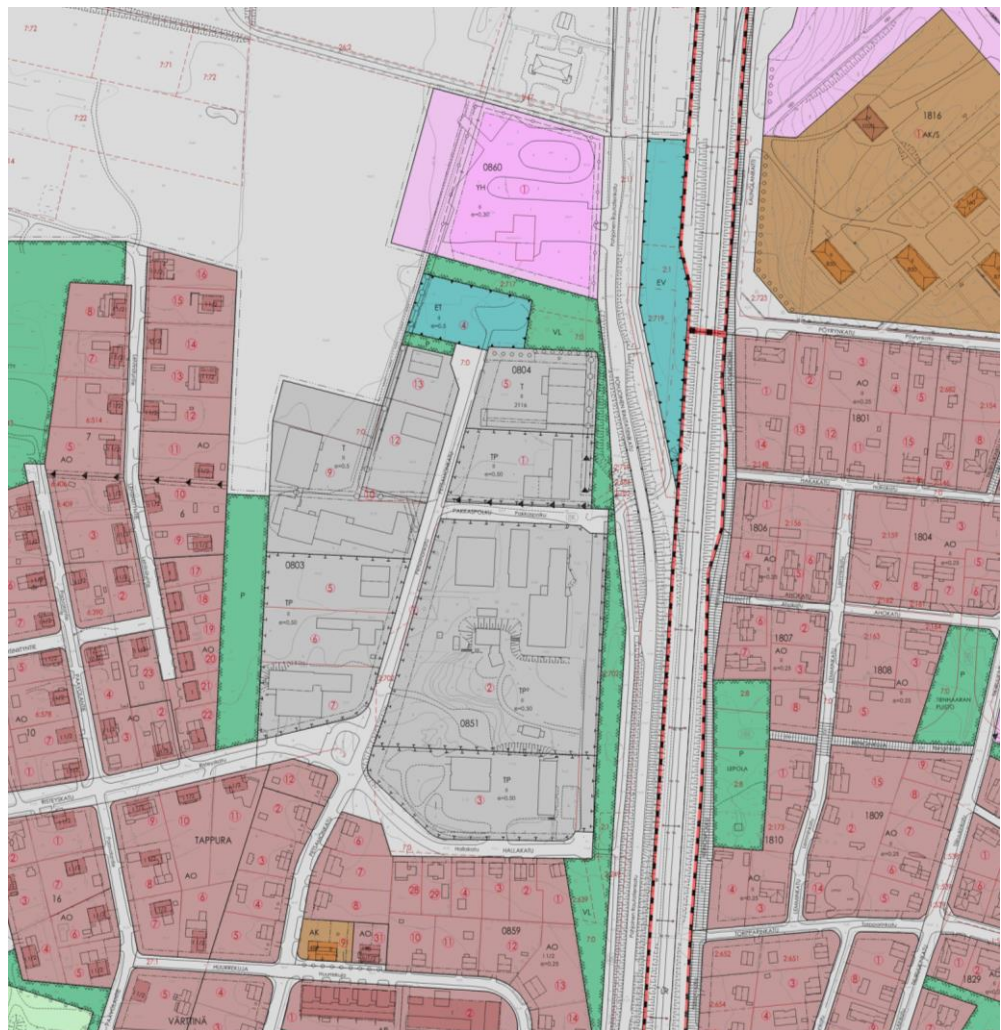


Ote Riihimäen yleiskaavasta

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa 16.10.1962, 14.11.1980, 15.1.1985, 17.11.1989 ja 15.1.1992 vahvistuneet asemakaavat, joiden mukaan alueella on Pienteollisuusrakennusten korttelialuetta (TP ja TP²), Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), Hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET), Puistoaluetta (P), Lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta. Lisäksi suunnittelualueella on maanalaisia johtoja koskevia asemakaavamerkintöjä. Osalla suunnittelualueesta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

TP ja TP² -korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 45 000 m² ja tontti-tehokkuusluku $e = 0,5$. T- korttelialueiden yhteispinta-ala on n. 18 700 m² ja tehokkuusluku $e = 0,49$. YH -korttelialueen pinta-ala on 14 989 m² ja tehokkuusluku $e = 0,3$.



Ote ajantasa-asemakaavasta

4.4. Selvitykset

Käytettävissä olevat selvitykset

- Juppalan alueen kaavoitukseen liittyvä rakennettavuusselvitys, Ramboll Oy, 31.1.2012. Selvityksessä tutkittiin suunnittelualueen maaperäolosuhteita kuudessa tutkimuspisteessä ja pohjavesiolosuhteita kahdessa pisteessä.
- Riihimäen pohjavesialueiden kuntakansio täydennyksineen (Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri, 1992 sekä Hämeen ympäristökeskuksen kirje pohjavesialueiden luokkamuutoksista 24.2.2006).
- Lehtiniityn asemakaavan luontoselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 29.11.2012.
- Riihimäen liito-orava inventointi 2013, Teppo Häyhä, 18.6.2013.
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy).
- Kanta-Hämeen luonnon monimuotoisuuden tilan seurantaohjelma-hanke (LUMOS) 2004-2005. Hämeen ympäristökeskus on laatinut vuonna 2005 Riihimäen alueelta luonnon monimuotoisuusselvityksen, jossa on selvitetty arvokkaat luontokohteet.
- Riihimäen meluselvitys (Ramboll Finland Oy, Olli-Pekka Luhtinen, 2008).
- Ympäristöministeriön kirjeet 26.9.2001 ja 11.5.2006: Kemikaaleja käsittelevät ja varastoivat tuotantolaitokset - onnettomuusvaaran huomioon ottaminen kaavoituksessa ja rakentamisessa.
- Direktiivin 96/82/EY mukaiset laitokset Suomessa, 16.12.2013.
- Riihimäen linnustوسelvitys 2013-14 –kohdekuvaukset vuoden 2013 laskentojen osalta, Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry.
- Joutsen Finland Oy:n tontilla suoritettu maaperän pilaantuneisuus tutkimus, Ramboll Lahti, 18.6.2013.
- Opinnäytetyö koskien Riihimäellä sijaitsevia huoltamokäytöstä poistettuja kiinteistöjä, Ympäristönsuojeluyksikkö, Meira Autere, 1998.
- Opinnäytetyö: Esiselvitys Riihimäellä sijaitsevista mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista, Riihimäen kaupunki, Ympäristönsuojeluyksikkö, Joakim Pyttynen, 2000.

Laadittavat selvitykset

- Liikenneselvitys (sis. linja-autopysäkit ja kevyen liikenteen reitit)
- Maaperän pilaantuneisuuden selvitys (PIMA)
- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys

5. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

5.1. Yleiskaavallinen tarkastelu

Asemakaavan laatimisaikana ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tästä syystä asemakaavan laadinnan yhteydessä suoritetaan yleiskaavatasoinen tarkastelu. Arvioidaan asemakaavan ja maakuntakaavan yhdenmukaisuutta suunnittelualueella. Lisäksi MRL 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavahankkeen vaikutukset:

- terveyteen ja viihtyvyyteen
- luonnonsuojeluun
- asumiseen
- meluun
- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- luontoon
- maisemaan
- pinta- ja pohjavesiin
- liikenteeseen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin
- virkistykseen
- lapsiin

5.2. Vaihtoehtojen tutkiminen

Suunnittelutyön kuluessa tutkitaan eri vaihtoehtoja ja selvitetään niiden vaikutukset. Asemakaavaselostukseen kirjataan suunnittelun eteneminen esittelemällä vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.

6. ALUEEN SUUNNITTELUTYÖHÖN OSALLISET

Suunnittelutyöhön ovat osallisia:

- kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat sekä asukkaat
- kaavan vaikutusalueen yrittäjät ja työntekijät
- Riihimäen ympäristölautakunta
- Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen kuntayhtymä
- Hämeen ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Riihimäen Vesi
- Caruna Oy (ent. Fortum Sähkönsiirto Oy)
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville MRL 63 § ja MRA 30 § säännösten mukaisesti. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Osalliset voivat esittää kaavoitusyksikölle mielipiteitä ja täydennysehdotuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Hämeen ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä. Tarvittaessa Hämeen ELY-keskus järjestää asiasta neuvottelun kaupungin kanssa, jolloin myös osallinen kutsutaan mukaan neuvotteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ajantasainen versio on nähtävänä kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § säännösten mukaisesti. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi muutosalueen ja naapuruston maanomistajille tiedotetaan kirjallisesti. Osalliset voivat esittää mielipiteensä luonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti. Luonnosvaiheessa järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuuksia.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § säännösten mukaisesti 30 päivän ajaksi. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi muutosalueen ulkokuntalaisille maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirjallinen ilmoitus nähtäville asettamisesta. Ehdotuksesta voivat kunnan jäsenet ja osalliset esittää muistutuksen kirjallisesti.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

8. AIKATAULU

Työn alustava aikataulu on seuraava:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä marraskuussa 2014.

Asemakaavaluonnos on valmis keväällä 2016.

Asemakaavaehdotus on valmis arviolta syksyllä 2016.

Kaupunginvaltuuston käsiteltävänä asemakaava on talvella 2016-17.

9. LAATIJAT

Asemakaavan muutos laaditaan Riihimäen kaupungin kaavoitusyksikössä virkatyönä.

YHTEYSTIEDOT

Valmistelusta vastaa:

Anniina Korkeamäki

Kaavoitusarkkitehti

p. 019 758 4826, 040 330 4826

Tekniikan ja ympäristön toimiala

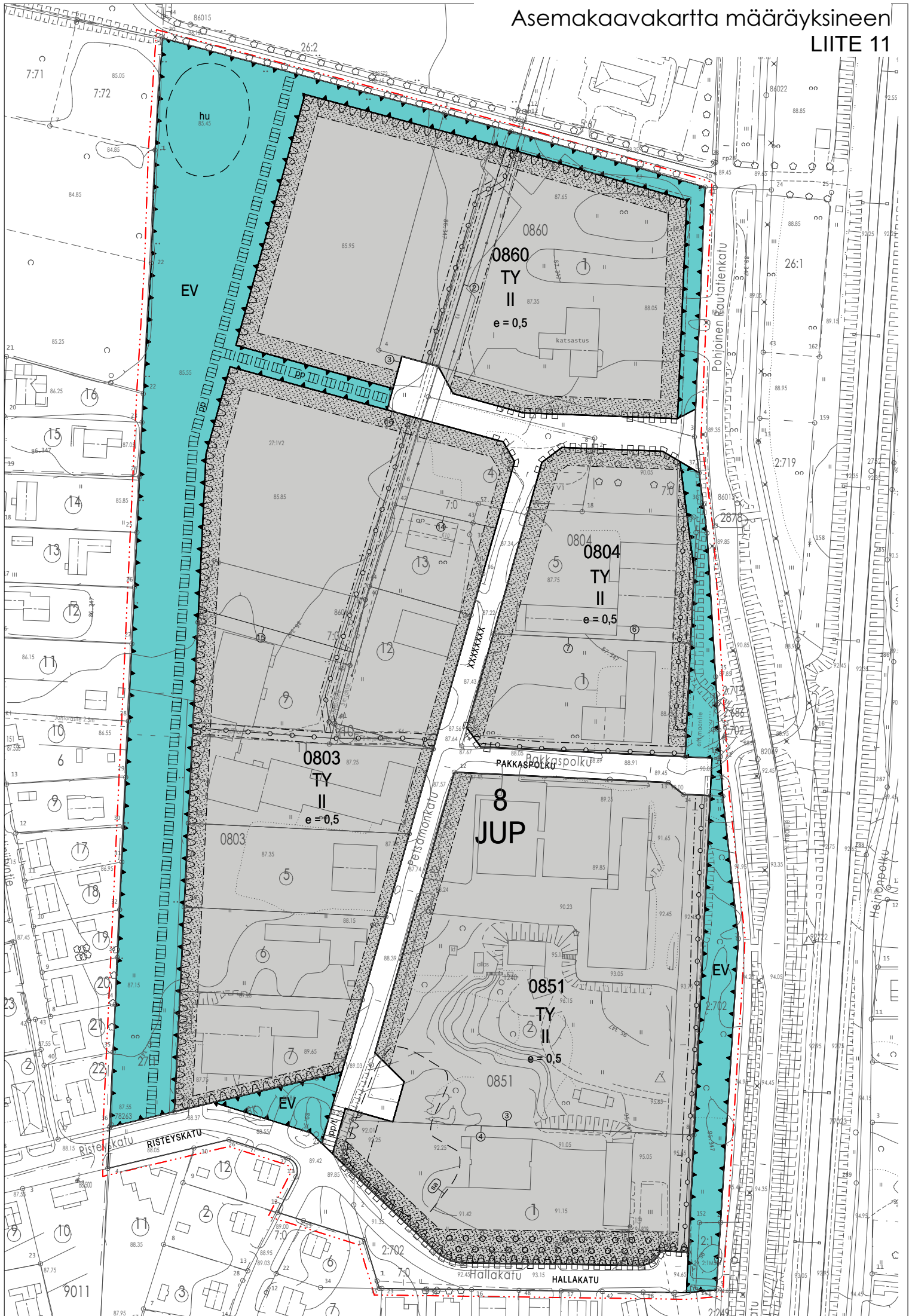
Kaavoitusyksikkö

Eteläinen Asemakatu 2, 11130 Riihimäki

anniina.korkeamaki@riihimaki.fi

Asemakaavakartta määräyksineen

LIITE 11



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, josta aiheutuu ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Tontin rakennelusta kerrosalasta saadaan enintään 10% käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa rakentaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Rakennusten tulee tonteilla sijaita vähintään 6 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.



Suojavirheralue.



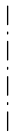
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.



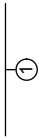
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

8



0803

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Korttelin numero.

PETSAMONKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

e = 0,5

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

II

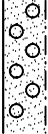
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



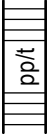
Istuettava alueen osa.



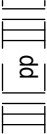
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



Jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.



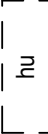
Johtoa varten varattu alueen osa.



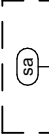
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla korttelin toiminnasta aiheutuva melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttiason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.



Sijainnillaan ja laajuudellaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.



Sijainnillaan ja laajuudellaan ohjeellinen, maaperäitään saastunut alueen osa.

ERILLISMÄÄRÄYKSET:

Korttelin 0851 tontilla 3 sijaitsevan ennen 9.11.2014 rakennusluvan saaneen tulipalossa tai vastaavassa onnettomuudessa tuhoutuneen asuinrakennuksen tai sen osan voi korvata uudella asuinrakennuksella. Em. tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle voidaan myöntää lupa korjaus- ja muutostöille.

Korttelin 0851 tontin 4 maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen määrämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivutöiden aloittamista.

TY-KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET :

Tontin pinta-alasta vähintään 5 % on varattava hulevesien käsittelyä varten. Hulevedet on ensisijaisesti viivytettävä tonteilla.

Korttelialueet on aidattava EV-alueita, Risteyskatua ja Hallakatua vastaan.

AUTOPAIKAT:

Autopaikkojen vähimmäismäärät: teollisuuslaitokset: 50% kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijämäärästä; toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 ap kutakin kerrosalan 50 m² kohti.