

HÄMEENKATU 48-50 RITY

Asemakaavan muutos 1:55

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS 11.10.2021



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 11-10-2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20
2. kaupunginosan, Suokylän katualuetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän osa korttelia 9010.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee 0,7 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa Hämeenkadun ja Valtakadun risteyksen luona.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Tontilla sijaitsee nk. "Rity-talo", joka on tarkoitus purkaa asemakaavamuutoksen yhteydessä. Rakennukselle on myönnetty purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Tontille on tarkoitus rakentaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua kaksi uutta asuinkerrostaloa sekä maantasokerrokseen liiketilaa. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä $4\,350\text{ km}^2$ ja liiketilan tavoiteltu kerrosala noin 150 km^2 . Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoituksmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen tontille. Tavoitteena on täydentää Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1.	Tunnistetiedot	1
1.2.	Kaava-alueen sijainti	1
1.3.	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2.	Asemakaavamuutos	5
2.3.	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2.	Luonnonympäristö	6
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4.	Maanomistus	9
3.2.	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.3.1.	Osalliset.....	13
4.3.2.	Vireilletulo.....	14
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	15
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	15
4.4.2.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	15
5.	Asemakaavan kuvaus	15
5.1.	ASEMAKAAVAN RAKENNE	15
5.1.1.	Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset.....	16
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	16
5.1.3.	Palvelut	16
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3.	Vat:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	16
5.4.	asemakaavan vaikutukset	17

5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	17
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.3.	Muut vaikutukset	19
5.5.	Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.6.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	20
5.7.	Nimistö.....	20
6.	Asemakaavan toteutus	20
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	20
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	20
7.	Kaavatyöhön osallistuneet	21

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2019, tark. 17.6.2021
Liite 2	Asemakaavakartta ja määräykset (11.10.2021, tark. xx.xx.xxxx)
Liite 3	Viitesuunnitelma toteutuksesta / havainnekuva
Liite 4	Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

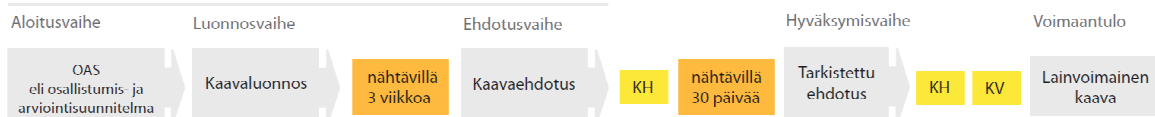
1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Riihimäen yleiskaava 2035 (kv. 29.5.2017)
- Riihimäen pysäköintiohjelma 2019 (WSP, 2019)
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt (Riihimäen kaupunki, 2020)
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto, 2019)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto, 2009)
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I (Trafix, 2015)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos, 2011)
- Kaavamuutosta koskeva liikennemeluselvitys, ehdotusvaiheessa
- Kaavamuutosta koskeva kaupunkikuvallinen selvitys, ehdotusvaiheessa
- Voimassa oleva asemakaava, tunnus 1:45 v. 1992

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Aloituskvaihe

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.3.2019.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.10.2021 –9.11.2021.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä xx.xx.xxxx § xx ehdotuksena nähtävillä xx.xx.xxxx-xx.xx.xxxx välisen ajan.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä xx.xx.xxxx §xx.

Voimaantulo

Asemakaavamuutos on saanut lainvoiman xx.xx.xxxx.

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 9010-20 nykyinen pinta-ala on 3 084 m². Tonttiin liitetään kiinteistökaupalla asemakaavan muutoksen yhteydessä tontin Hämeenkadun puoleisella reunalla 169 m² suuruinen alue nykyistä katualuetta. Näin muodostettavan uuden tontin tulee olemaan 694-1-9010-25 ja sen pinta-ala tulee olemaan n. 3 253 m².

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoituksmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen tontille. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä noin 4 350 kem² ja liiketilan tavoiteltu kerrosala noin 150 kem². Suurin sallittu kerrosluku on IX.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti asemakaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa tiivistä kaupunkirakennetta, jossa sijaitsee asumista ja palveluja. Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitsee Riihimäen työväenyhdistyksen talo. Rakennus on 1-3 -kerroksinen ja siinä on liike- ja toimitilaa. Rakennuksen edustalla kasvaa puurivi. Piha-alue on kivetty ja asfaltoitu. Suunnittelualueen rajaa idässä Valtakatu ja lounaassa Valtakäyrä. Alue rajautuu luoteessa asuin- ja kerrostalotonttiin ja pohjoisessa vihreään, rakentamattomaan kerrostalotonttiin.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tontti on osa Riihimäen keskustan maisemarakennetta. Alueen läheisyydessä oleva vanhempi rakennuskanta on 4-5 -kerroksista ja hieman uudempi rakentaminen 7-8 -kerroksista. Tontilla oleva rakennus on vaaleanharmaa betonirakennus ja korkeudeltaan 1-3 -kerroksinen. Rakennus rajaa keskelle osittain katetun sisäpihan. Rakennuksen edustalla, Hämeenkadun varressa, kasvaa kahden puun muodostama rivi ja pensasistutuksia. Hämeenkadun puolella tontin kohdalla, kevyen liikenteen reitin erottavalla viherkaistaleella, kulkee toinen pienempi puurivi. Tontti on jonkin verran kalteva, nousee jyrkästi pohjoiskulmassaan. Tontti viettää pohjoisesta etelään (n. +99.50 - +92.00) ja lännestä itään (n. +96.00 - +93.00). Työväentalo puretaan syksyn 2021 aikana.

Luonnonolot

Piha-alue on kivetty ja asfaltoitu, eikä tontilla ole varsinaista luonnonympäristöä.

Pienilmasto

Alueella vallitsee tavanomainen Riihimäen keskusta-alueen pienilmasto. Alue on melko hyvin suojattu voimakkailta tuuilta ympäröivän rakentamisen ja puuston johdosta.

Maaperä ja rakennettavuus

GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on kaakkoisosaltaan hiesua ja luoteisosaltaan hienoa hietaa. Rakennettavuusselvitystä ei ole tehty.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonvesistöä. Tontin valumasuunnat ovat pohjoisesta etelään ja itään. Hulevedet ohjautuvat Hämeenkadun sadevesiviemäriin. Rakennuksen Hämeenkadun puoleisella edustalla oleva viherkaistale viivyttaa osaltaan jonkin verran. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole varsinaista luonnonympäristöä.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltavaa luonnonympäristöä tai suojeltavia lajeja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen väkiluku vuoden 2019 lopussa on ollut 28 793, jolloin väkiluku on ollut hienoisessa nousussa edellisvuodesta. Väestöstä alle 15-vuotiaita oli 15,9 %, 15-64 -vuotiaita oli 61,9 % ja yli 64-vuotiaita 22,2 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen keskustaan pääkadun varteen. Riihimäen taajama on rakentunut rautatieaseman ympärille kehämäisesti. Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella radan länsipuolella.

Kaupunkikuva

Riihimäen kaupunkikuvan muodostaa historiallisesti kerrostunut, vaihteleva ja pienimittakaavainen rakentaminen. Keskusta-alue on tiivis, selkeä ja kaupunkimainen. Keskusta-alue liittyy historialliseen rautatiehen ympäristöineen sekä teollisuusalueisiin. Riihimäen työväentalo on toiminut Hämeenkadun akselin pohjoisena päättänä. Muuhun ympäristöön nähden hieman matalampi Rity-talo yhdessä katualueiden, kahden rakentamattoman tontin sekä Kolmiopuiston kanssa muodostavat melko avonaista ja jäsentymätöntä kaupunkiympäristöä.

Alueen eteläpuolisessa korttelissa on kaksi vanhempaa 4- ja 5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden julkisivut ovat vaaleat ja rapatut. Alueen länsipuolisella mäellä on raakabetonipintainen 7-/8-kerroksinen hieman uudempi asuinkerrostalo, jossa on lasitetut parvekkeet. Alueen pohjoispuolella on puolestaan betonipintainen 4-kerroksinen vanhempi asuinkerrostalo sekä yksikerroksisia tiiliverhoituja harjakattoisia omakotitaloja. Itäpuolella sijaitsevat yksikerroksinen, tiilijulkisivuinen liikerakennus sekä 6-8-kerroksisia pääasiassa tiiliverhoituja asuinkerrostaloja. Aluetta reunustaa itäpuolella myös pieni Kolmiopuisto ja pohjoispuolella sankkaa puustoa kasvava pieni mäki. Iältään ympäröivä rakennuskanta lienee pääasiassa 1960-1990 -luvulta.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Palvelut

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee päivittäistavarakauppa (Sale). Lähimmät päiväkodit, Uunilinnun päiväkotit ja Junailijankadun päiväkotit sijaitsevat noin 300-400 m etäisyydellä. Riihimäen lukio ja Hyria ammattiopiston toimipiste sijaitsevat noin 200 m etäisyydellä. Perusopetusta tarjoavat koulut, Harjunrinteen koulu ja Peltosaaren koulu sijaitsevat Kalevankadulla noin 500-600 m suunnittelualueesta lounaaseen.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella sijaitsee jonkin verran liike- ja toimitilaa. Tarkasteltavan alueen läheisyydessä, mm. Hämeenkadun varressa on runsaasti työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole virkistystoimintaa. Aivan suunnittelualueen vieressä, Hämeenkadun ja Valtakadun sijaitsee Kolmiopuisto, joka on yksi keskusta-alueen monista pienistä puistoista.

Noin 400 m suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee urheilupuisto, jossa on mm. kuntopolku, pelikenttiä, uimahalli, maauimala ja urheilutalo.

Liikenne

Riihimäen liikenneverkon pääväylät ovat pohjois-eteläsuunnassa valtatie 3 ja rautatie. Keskustan pohjoispuolella kulkee itä-länsisuunnassa kantatie 54. Keskustan pääkatu Hämeenkatu on kaikista suunnista hyvin saavutettavissa. Hämeenkadun keskivuorokausiliikenne Valtakäyrän ja Valtakadun välillä nykytilanteessa (v. 2018) on noin 3 860 ajoneuvoa/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 4 260 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueesta pohjoiseen Hämeenkadun keskivuorokausiliikenne nykytilanteessa on noin 5 000 ajon/vrk ja ennustetilanteessa noin 5 500 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus liikennemäärästä on noin 1 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Riihimäen pysäköintiohjelman 2019 mukaisesti suunnittelualue sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle, jossa on edellytykset sujuvaan arkeen ilman omaa autoa. Kaikki palvelut ovat vyöhykkeen sisällä kävelyetäisyydellä ja joukkoliikenne hyvin saavutettavissa. Suunnittelualue on suoraan yhteydessä kevyenliikenteen verkostoon.

Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Valtakadulla, aivan suunnittelualueen läheisyydessä. Rautatieasemalle ja matkakeskukseen on matkaa noin 800 metriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennussuojelukohteita. Tontilla olevan rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen ja sen on valmistunut vuonna 1963. Rakennukselle on haettu purkulupa. Purkulupahakemukseen on pyydetty Museoviraston ja Riihimäen kaavoituspäällikön lausunnot. Rakennuksen purkamista ei lausunnoissa vastustettu.

Em. lausunnoissa todetaan, että koska nykyinen rakennus kuitenkin sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Hämeenkadun päätteenä, on uudisrakentamisen laatuun ja toteutukseen sekä ympäristöön sopeuttamiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi todetaan, että korvaavalla rakennuksella voidaan myös muodostaa keskustalle uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, Hämeenkadun pohjoinen pääte.

Riihimäen keskusta-alueelle sijoittuu monia paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Osoitteessa Hämeenkatu 31 sijaitseva 1920-luvulla valmistunut Varmalan liiketalo on suunnittelualueella lähin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohde. Varmala toimii samalla Riihimäen keskusliikekadun RKY-alueen pohjoiskärkenä. Toinen suunnittelualueen tuntumassa oleva RKY-alue on Riihimäen urheilupuisto.



Kuvakaappaus Riihimäen karttapalvelusta Rity-taloon kohdistettuna 30.9.2021. Kuvassa sinisellä näkyvät läheiset RKY-alueet ja yksittäisiä rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita kaavamuutosalueen lähistöllä.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Tontilla olevat rakennukset on liitetty sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Tontin sadevedet ohjautuvat Hämeenkadun varren sadevesiviemäriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

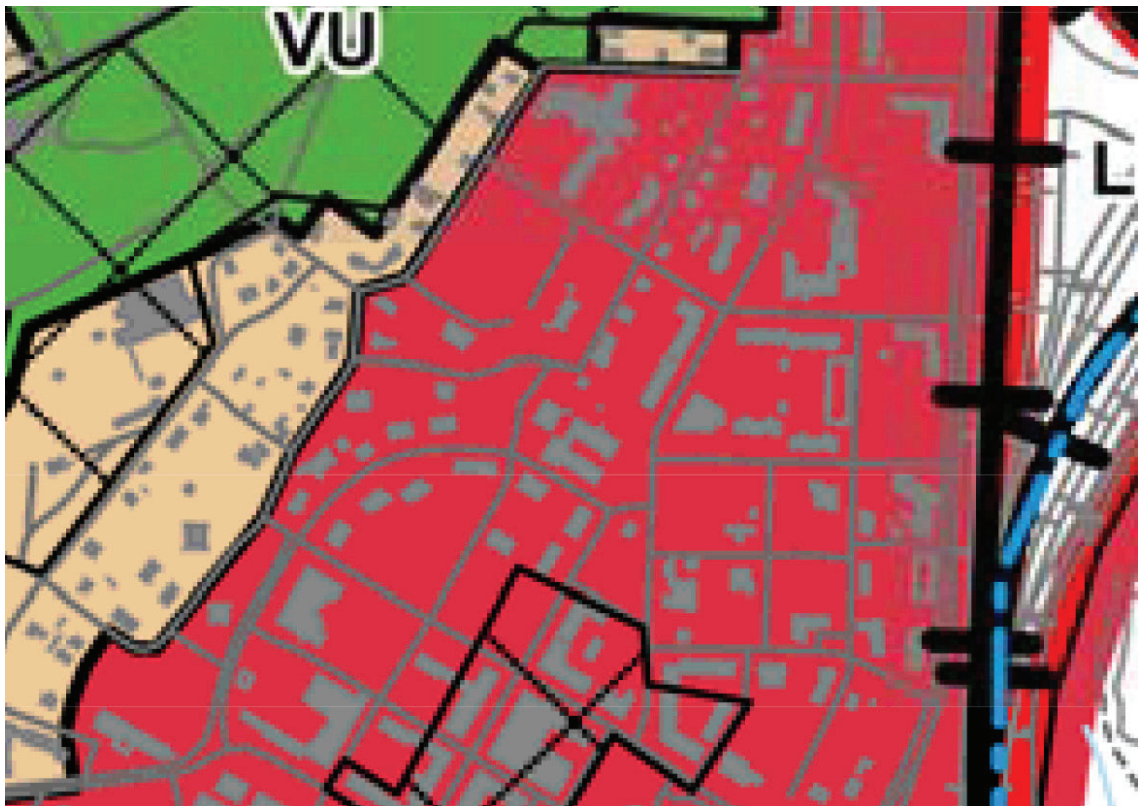
Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä tarvetta erityiselle ympäristönsuojelulle eikä sen nykyinen tai tulevaan toiminta aiheuta lähtökohtaisesti ympäristöhäiriöitä. Ehdotusvaiheessa laaditaan liikennemeluselvitys.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

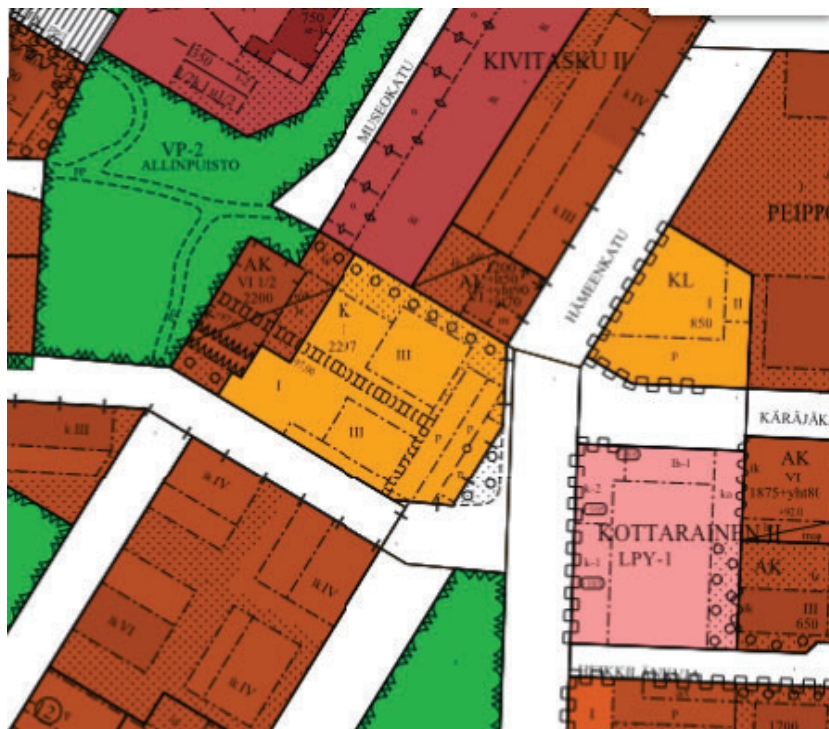
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Kuva alueella voimassaolevasta Riihimäen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta 2035. Kaavamuutosalue kuvan keskellä punaisen väritäytön alueella (C).

Asemakaava

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla on voimassa **asemakaava (1:45) vuodelta 1992**. Liike- ja toimistorakennusten tontilla (K) on rakennusoikeutta 2297 kem². Suurin sallittu kerrosluku on tontin kaakkoisosassa kolme ja luoteisosassa yksi. Tontin luoteisosassa pihakannen likimääräiseksi korkeusasemaksi on määrätty +97,00 m. Tontin pysäköinti on osoitettu tontin kaakkoisosaan ja pohjoisrajan tuntumaan istutettava alueen osa sekä puurivi. Korttelin läpi on asemakaavassa osoitettu Allinpuistoon johtava yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkintä ei nykytilanteessa kuitenkaan johda puistoon, koska reitti ei ole toteutunut viereisen kerrostalotontin osalta. Autopaikkoja tulee toteuttaa toimistoja varten 1 ap / 100 kem² ja liiketiloja varten 1 ap / 70 kem².



Kuva voimassaolevasta asemakaavayhdistelmästä 30.9.2021

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Pohjakartta

Kaavakartta laaditaan digitaaliselle pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalue ei ole rakennuskiellossa.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

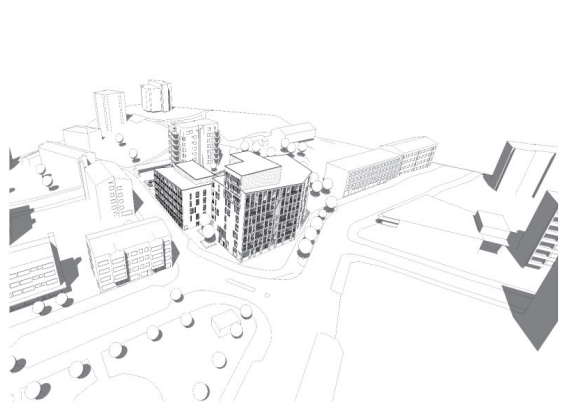
Tontilla olemassa olevalle rakennukselle on myönnetty purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa kohteen numero on A31.

Laaditut selvitykset

- Meluselvitys teetetään kaavan ehdotusvaiheessa
- Kaupunkikuvallinen selvitys teetetään ehdotusvaiheessa

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto Sinisalo & Pelttonen, 2021, liite 3)



Kuva viitesuunnitelmasta (sivu 7) 16.9.2021

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutostarve on tuotu esiin Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 toimesta. Nykyinen tontilla oleva Rity-talo on huonokuntainen ja on ilmennyt halukkuutta korvata se kahdella uudella asuinkerrostalolla. Alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuvalliset näkökohdat ja kaupungin kehittämistarpeet huomioiden alueen tehokkaampi käyttö on tarpeellista. Asemakaavan muutoksella vastataan väestönkasvun mahdollistavaan asuinrakentamiseen keskusta-alueella.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 hakee omistamalleen tontille 694-1-9010-20 kaavamuutosta. Hakemukseen on tehty myöntävä päätös kaupunginhallituksen toimesta (11.6.2018 § 221).

Päätös sisältää mm. seuraavat tavoitteet:

Asemakaavan muutos laaditaan viitesuunnitelmien pohjalta seuraavasti:

- Tontin käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle osoitetaan liiketiloja katutasoon Hämeenkadun puolelle.
- Tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle kerrostalolle, joiden kerrosluvut ovat 4-5 ja 8-9. Matalampi rakennus sijoittuu Valtakäyrän varrelle ja korkeampi Hämeenkadun päätteeksi.
- Tontille osoitettavien kerrostalojen yhteenlaskettu asumiseen varattu kerrosala on noin 4500 m². Tämän lisäksi tontille osoitetaan rakennusoikeutta liiketiloja ja asumiseen liittyviä yhteisiä tiloja varten.
- Tavoitteena on täydentää laadukkaasti Riihimäen kaupunkikeskustaa.

Uudisrakennuksen viitesuunnitelma on tilattu Arkkitehtuuritoimisto Peltonen&Sinisalo Oy:ltä vuonna 2018. Kaavasuunnittelu on tilattu Arkkitehtitoimisto AJAKilta rakennusyhtiö T2H Oy:n toimesta syksyllä 2018.

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.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastualueet:
 - ympäristönsuojelu
 - rakennusvalvonta
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 10.3.2019 MRL 63 §:n mukaisesti Riihimäen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloituvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen verkkosivulle 10.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaavahankkeen verkkosivulla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus ja Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa työn aikana.

Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa työn aikataulussa (liite 1). Kaavatyön aikana saatu kirjallinen palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen nähtäville tulosta ilmoitettiin 10.3.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestetään 11.10. – 9.11.2021. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto on nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla.

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Luonnosvaiheessa järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus 19.10.2021 kello 17.30 alkaen osoitteessa Eteläinen Asemakatu 2 (Matkakeskuksen katutaso, yhteisötila Riksula).

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos valmistellaan ehdotuksena nähtäville 30 päiväksi. Valmistelussa huomioidaan luonnosvaiheessa saatu palaute ja annetaan lausuntoihin ja mahdollisiin mielipiteisiin vastineet. Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto asetetaan nähtäville Riihimäen Virastokeskus Veturiin sekä kaavahankkeen verkkosivuille.

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheessa ei pyydetä viranomaislausuntoja, ellei kaava ole muuttunut olennaisesti luonnosvaiheesta.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkistettu ehdotus valmistellaan kaupunginhallituksen käsittelyyn. Valmistelussa huomioidaan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja annetaan mahdollisiin muistutuksiin vastineet. Kaupunginhallitus päättää kaavan esittämisestä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan 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

Asemakaavan luonnosvaiheessa ei pidetä MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Kaavan luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot mikäli kaavaehdotus on muuttunut merkittävästi luonnosvaiheesta.

Pelastuslaitoksen edustaja on osallistunut kaavamuutoksen aloituskokoukseen 27.2.2019 Riihimäellä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on korvata huonokuntoinen Rity-talo kahdella asuinkerrostalolla. Tavoitteena on täydentää laadukkaasti Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle. Tavoitteena on myös sijoittaa uutta, katutilaa elävöittävää liiketilaa rakennuksen maantasokerrokseen.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavaratkaisu pohjautuu hankkeen viitesuunnitelmaan, jota on työstetty vuonna 2021 kaupunginhallituksen ja kaavoituksen vastuualueen antamien ohjeiden ja tavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalue koostuu Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat reunustavien katujen, Valtakäyrän ja Hämeenkadun varteen, näiden katujen suuntaisesti. Rakennusmassat suojaavat sisäpihaa liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Tontin eteläkulmaan sijoittuu rakennusmassojen korkein, enintään yhdeksänkerroksinen osa. Muut rakennusosat ovat enintään kahdeksan- ja viisikerroksisia. Ajo tontille tapahtuu Valtakäyrältä. Asemakaavan muutoksessa tontin kaakkoispuolella tonttiin liitetään kiinteistökaupalla 169 m² katualuetta.

Alueelle tulee laatia erillinen tonttijako, jossa alue voidaan osoittaa yhdeksi tai kahdeksi tontiksi. Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 4 500 k-m², josta vähintään 150 k-m² tulee toteuttaa katutasoon liiketilana.

5.1.1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset

Asemakaavakartta ja määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä (Liite 2)

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuu:

Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

- pinta-ala on 3254 m².
- rakennusoikeus 4350 k-m² ja katutasoon rakennettaville liiketiloille lisäksi vähintään 150 k-m².
- autopaikkoja 1/120 k-m² (asunnot) ja 1/85 kem² (liike- ja toimitilat)
- polkupyöräpaikkoja 1/30 k-m² (asunnot) ja 1/50 kem² (liike- ja toimitilat)
- laskennallisesti tehokkuus e=1.38

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (Liite 4).

5.1.3. Palvelut

Asemakaavan muutoksessa muodostuu vähintään 150 k-m² liiketilaa, joka muodostaa uusia kaupallisia palveluja alueelle.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuuotos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja toteuttaa Riihimäen kaupunkistrategian 2030 tavoitetta asemanseudun ja keskustan kehittämisestä.

Asemakaavan muutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Nykyinen huonokuntoinen rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kaksi uudenaikaista asuinkerrostaloa ja korttelipiha. Ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi, mikä soveltuu sen keskeiseen sijaintiin osana kaupunkikeskustaa. Rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä on huomioitu sopiminen kaupunkikuvaan.

5.3. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon laadittaessa Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035:n kaavamutosta. Asemakaavan muutos on laadittu Riihimäen yleiskaava 2035:n mukaisesti.

5.4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutoksella alueelle tulee lisää asuntoja, joista osaan muuttaa lapsiperheitä. Tilastokeskuksen mukaan Riihimäellä oli vuonna 2018 asutokunnassa keskimäärin 1,94 henkilöä. Kerrostaloasunnon koko oli keskimäärin 55m². Tämän perusteella voidaan arvioida, että asemakaava-alueelle saattaa rakentua yhteensä noin 60-65 asuntoa, joissa asuu yhteensä noin 115-125 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa keskustassa keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin täydentämisen kerrostaloasumisella. Kaavamuutoksen tuoma väestönkasvu tukee keskustan palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Kaupunkikuva

Uudet kerrostalot vaikuttavat olennaisesti kaupunkikuvaan. Rakennukset ovat 5-, sekä 8-9-kerroksisia. Korkein osa sijoittuu Hämeenkadun näkemäpääteeksi. Rakennukset näkyvät korkeutensa vuoksi selvästi eri suunnista ja koko korttelin olemus muuttuu nykyisen 1-3 -kerroksisen rakennuksen tilalle nousevien korkeampien rakennusten myötä. Katupuut ja tontin itäreunan säilytettävä/istutettava puurivi pehmentää rakennusten vaikutusta kaupunkikuvaan jonkin verran. Alueen kaakkoiskulman liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Asuminen

Asuntotarjonnan lisääntyessä kaavamuutoksen alueelle muuttaa uusia asukkaita.

Palvelut

Kaavamuutosalueelle sijoittuu liiketila, joka lisää alueen palvelutarjontaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Rakennusten maantasokerrokseen sijoittuva liiketila vireyttää osaltaan alueen elinkeinotoimintaa. Alueen suunnitteleminen ja rakentaminen luo tarvetta työvoimalle. Uudet asukkaat tuovat kysyntää alueen palveluille vireyttäen alueen elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen. Työväentalon toiminta on jo päättynyt eikä kaavamuutos vaaranna nykyisiä virkistystoimintoja alueella.

Liikenne

Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen lisää liikennettä paikallisesti. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa, melko lähellä rautatieasemaa ja matkakeskusta, mikä mahdollistaa keskimääräistä pienemmän henkilöautojen kulkutapaosuuden. Uusia autopaikkoja tulee tontille enintään 40 kpl. Lisäksi ajoneuvoliikenne lisääntyy huoltoajon ja vieraspysäköinnin myötä. Polkupyöräliikenne lisääntyy, laskennallisesti tontille sijoittuu 154 uutta polkupyöräpaikkaa. Tontin liikenne kulkee Valtakäyrän puolella olevan tonttiliittymän kautta. Hämeenkadun varteen ei ole kaavamääräyksestä johtuen mahdollista sijoittaa tonttiliittymää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutosalue ei sisälly Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kaavamuutosalueella itsessään ei ole valtakunnallisesti

merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mutta sen eteläpuolella, noin 100 metrin etäisyydellä on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue, Riihimäen keskusliikekatu. Kaavamuutosalueen rakentaminen tulee näkymään Riihimäen keskusliikekadun alueelle sen pohjoisosasta. Tästä syystä kaavamuutosalueelle sijoittuvan uudisrakentamisen laatuun ja toteutukseen sekä ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole todettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Tontti liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin (vesi, sähkö, viemäri), jotka kulkevat nykyisellään sen vieressä.

Erityistoiminnot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta erityistoimintoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä tarvetta erityiselle ympäristönsuojelulle eikä sen nykyinen tai tulevaakaan toiminta aiheuta lähtökohtaisesti ympäristöhäiriöitä. Ehdotusvaiheessa laaditaan liikennemeluselvytys.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos tuo alueelle uutta asuntokantaa ja uusia asukkaita.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen eheyttää ja tiivistää alueen kaupunkikuvaa.

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnonoloihin, koska alue on jo ennestään rakennettu ja se korvaantuu uudisrakentamisella.

Luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnon monimuotoisuuteen, koska kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöä.

Pienilmasto

Rakennusten sisäpihalle syntyy rakennusmassojen tuulelta melko hyvin suojaama pienilmasto, joka saa myös jonkin verran auringonvaloa, erityisesti kesäisin.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien määrä tontilla voinee lisääntyä jonkin verran kattopintojen ja asfaltoidun pysäköintialueen myötä. Toisaalta myös nykyinen Rity-talo on kattopinta-alaltaan suuri ja on kerännyt huomattavan määrän hulevettä. Asemakaavamääräysten mukaan rakennuslupa on liitettävä istutussuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella ei harjoiteta pohjavettä vaarantavaa toimintaa eikä alue ole pohjavesialuetta. Pohjaveden korkeuteen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonsuojeluun.

5.4.3. Muut vaikutukset

Haju- ja pölypäästöt

Rity-talon purkaminen ja uudisrakennusten rakentaminen voivat aiheuttaa väliaikaisia pölypäästöjä. Asuminen ei toimintona aiheuta ympäristöön haju- tai pölypäästöjä. Rakennusmassat suojaavat sisäpihaa ja parvekkeiden lasitukset parvekkeita liikenteen pienhiukkasilta ja liikenteen nostattamalta pölyltä.

Pienhiukkaset, ilmanlaatu

Pienhiukkasten lähtökohtainen lähde asemakaavan muutosalueella ovat Hämeenkatua pitkin kulkeva ajoneuvoliikenne sekä energiantuotannon ja teollisuuden päästöt sekä puun pienpoltto. Riihimäen ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan asemakaavan muutosalueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu pistemäisiä ilmanlaatua heikentäviä kohteita lähimpien kohteiden ollessa yli kilometrin etäisyydellä. Selvityksen mukaan (sivut 42 ja 43) energiantuotannon ja teollisuuden aiheuttamat typpidioksidipäästöt eivät ylitä asetettuja raja-arvoja Riihimäen keskustan alueella. Samoin selvityksen mukaan (sivut 44-47 ja sivut 59 ja 61) ajoneuvoliikenteen typpidioksidipäästöt eivät ylitä asetettuja raja-arvoja Riihimäen keskustan alueella. Myöskään edellä mainittujen päästöjen yhteisvaikutus ei ylitä asetettuja raja-arvoja (sivut 48-52 ja sivut 63-65).

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ja Terveystieteiden tutkimuskeskuksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvaikutusten avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusarvot määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arvuorokauden ajoneuvomäärää.

Ajoneuvoliikenne on ko. selvityksen mukaan (sivu 39) Hämeenkadun pohjoispäässä noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Em suositusarvo 5000 ajoneuvon vuorokausimäärälle on 10 metriä.

Asemakaavan muutosalueelle rakennettavan itäpuolisen asuinkerrostalon etäisyys Hämeenkadun ajoradan reunasta on lähimmillään 6 metriä. Samoin mahdolliseksi liiketilaan liittyväksi mahdolliseksi oleskelualueeksi suunniteltu rakennusmassan ja Hämeenkadun välinen kaistale (esimerkiksi ravintolan terassi) on lähimmillään 6 metrin etäisyydellä ajoradasta. Valtakäyrän liikennemäärä on luultavimmin niin alhainen, että se ei aiheuta toimenpiteitä pienhiukkasten suhteen.

Melu

Asemakaavan muutos ei aiheuta meluhaittaa alueelle.

Meluselvitys teetetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa. Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa on arvioitu Riihimäen meluselvitystä 2019 hyväksi käyttäen, että ohjearvot 50 db(A) yöllä ja 55 db(A) päivällä eivät todennäköisesti ylitä korttelipihaalla varsinkaan rakennusten suojaavan vaikutuksen vuoksi. Tämän selvityksen pohjalta oletetaan myös, että liikennemelun torjuntaan parvekkeilla riittää tavanomainen parvekelasitus ja asuntojen sisällä tavanomaiset rakennuksen seinärakenteet. Mahdollinen ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyyksivaatimus ratkaistaan meluselvitykseen perustuen. Meluarvot tarkentuvat ehdotusvaiheessa teetetävän liikennemeluselvityksen perusteella ja kaavamääräyksiä tarkennetaan sen pohjalta tarvittaessa. Raideliikenteen melu tai tärinä ei Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan vaikuta asemakaavan muutosalueelle.

Ympäristön puhtaus

Asemakaavan muutos ei aiheuta vaaraa ympäristön likaantumisesta.

Roskaantuminen

Uudisrakennuksille tulee toimiva jätehuolto ja jätteiden kierrätys.

Haittaeläimet

Jäteastioiden (erityisesti biojäteastian) tyhjennys on suoritettava tarpeeksi usein, että haittaeläimille ei synny mahdollisuutta saada ravintoa jätteistä. Asianmukaisella jätehuollolla haittaeläinten (rotat) lisääntymiselle ei syntyne edellytyksiä.

Kunnallistalous

Uusien kerrostalojen rakentamisella kaupungin keskustaan on positiivinen vaikutus asuntotarjonnan lisääntyessä. Ydinkeskustan tontti, jolla on palvelut vieressä on todennäköisesti kysytty ja sille löytyy ostajat ja myöhemmin asukkaat. Rakennusten maantasokerrokseen sijoittuva liiketila vireyttää osaltaan alueen elinkeinotoimintaa ja kunnallistaloutta.

Asukkaiden ikärakenne

Alueelle muuttavien uusien asukkaiden ikärakenne ei ole tiedossa. Todennäköisesti kaavamuutosalueen uudisrakentamisen synnyttämä uusi asukaskanta tulee noudattamaan Riihimäen keskusta-alueen vallitsevaa ikärakennetta.

Väestöryhmien toimintamahdollisuudet

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Uudisrakentaminen luo työtä ja sillä on positiivista vaikutusta alueen elinkeinotoimintaan. Rakennusten valmistuttua alueelle sijoittuva liiketila vireyttää hieman Riihimäen keskusta-alueen elinkeinotoimintaa.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä (Liite 2).

5.7. NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Peltonen&Sinisalo, 2021, Liite 3

6.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Riihimäen rakennusvalvonta seuraa alueen toteutumista rakennuslupakäsittelyn keinoin.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Riihimäen kaupunki

Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Elisa Lintukangas	kaavasuunnittelija
Otto Mäkelä	kaavasuunnittelija

Konsultti/kaavanlaatija

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy	
Adalbert Aapola	arkkitehti

Riihimäellä 11.10.2021

Kaavoituksen vastuualue

Niina Matkala
vt. kaavoituspäällikkö

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 1:55 Hämeenkatu 48-50 Rity

ALOITE/HAKIJA

Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-1-9010-20. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018. Asemakaavan muutos: Hämeenkatu 48-50 Rity tulee olemaan kaavoitusohjelman 2019 yhtenä kohteena. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto AJAK Oy Helsingistä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee 0,7 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa Hämeenkadun, Valtakadun ja Valtakäyrän liittymän tuntumassa. Suunnittelualan omistaa pääosin Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48. Tontin nykyinen pinta-ala on 3 084 m². Suunnittelualueeseen kuuluu kaupungin katualuetta n. 170m².



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITE

Tontilla sijaitsee nk. ”Rity-talo”, joka on tarkoitus purkaa. Rakennukselle on myönnetty purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Tontille on tarkoitus rakentaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua kaksi uutta asuinkerrostaloa, jonka maantasokerrokseen tulee liiketilaa. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä 4 500 k-m², liiketilan tavoiteltu kerrosala noin 150 k-m². Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitusmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asumisen ja liiketilojen rakentamisen tontille. Tavoitteena on täydentää Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella tulee muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle. Rakennusten arkkitehtuurista ja toiminnoista on laadittu alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtituutoritoimisto Peltonen ja Sinisalo, T2H Oy) vuonna 2018, jonka pohjalta asemakaavamuutos laaditaan. Viitesuunnitelmaa kehitetään edelleen yhteistyössä asemakaavamuutoksen kanssa.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava:

Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Hämeen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 kuulutettiin 12.9.2019 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 kumosi voimaan tullessaan kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat. Maakuntakaavassa suunnitteluala sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Lisätietoa maankuntakaavasta saa Hämeen liitosta, www.hameenliitto.fi.

Yleiskaava:

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnitteluala sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C, alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten.)

Lisätietoa yleiskaavasta saa osoitteesta Riihimäen kaupungilta, www.riihimaki.fi/kaavoitus.

Asemakaava:

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnitteluala on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä ka-tualuetta. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueelle rakennusoikeutta 2 297 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme, osalla alueesta yksi. Korttelialueen kaakkoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka ja korttelin koillisreunalle istutettava puurivi. Pysäköimispaikan läpi kulkee maanalaisen johtoa varten varattu alueen osa. Korttelin läpi kulkee luode-kaakko -suunnassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka jatkuu pysäköintiin varatun alueen kohdalta ka-peampana etelään Hämeentielle. Alueen koillis- ja lounaisreunoille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Maanomistus:

Suunnittelualan omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48.

SELVITYKSET

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaava 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 2011
- Riihimäen liikenneselvitys 2035, Sito 2011

Kaavatyön yhteydessä laaditaan ainakin tarkempi meluselvitys Hämeentien ja Valtakäyrän liikennemelun vaikutuksesta.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat mm:

- alueen maanomistajat
- muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - ympäristönsuojelun palvelualue
 - rakennusvalvonnan palvelualue
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Museovirasto
- muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Muutoksista ja täydennyksistä ei erikseen julkaista kuulutusta. Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä (liite 1). Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

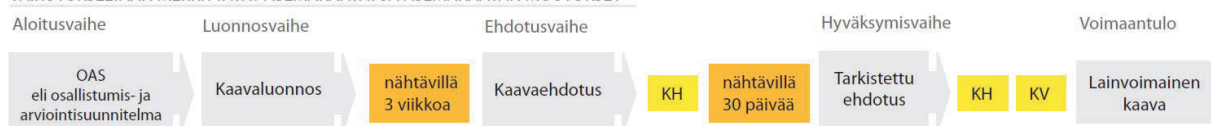
Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavamuutos ei liity liikennealueisiin. Uudenmaan ELY -keskukselta ei pyydetä lausuntoa. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä erillistä liikenneselvitystä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Alueen käyttötarkoitus muuttuu ja alueen rakennusoikeus kasvaa. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen
- terveyteen ja viihtyvyyteen
- asumiseen, lapsiin
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
arkkitehti Adalbert Aapola
Helsinki

Riihimäen kaupunki
Kaupunkikehityksen toimialue / Kaupunkisuunnittelu
PL 125, 11101 Riihimäki (käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavoitusarkkitehti **Jari Jokivuo**
sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi
Puh: 040-330 4828

kaavasunnittelija **Elisa Lintukangas**
sähköposti: elisa.lintukangas@riihimaki.fi
Puh: 050-500 1611

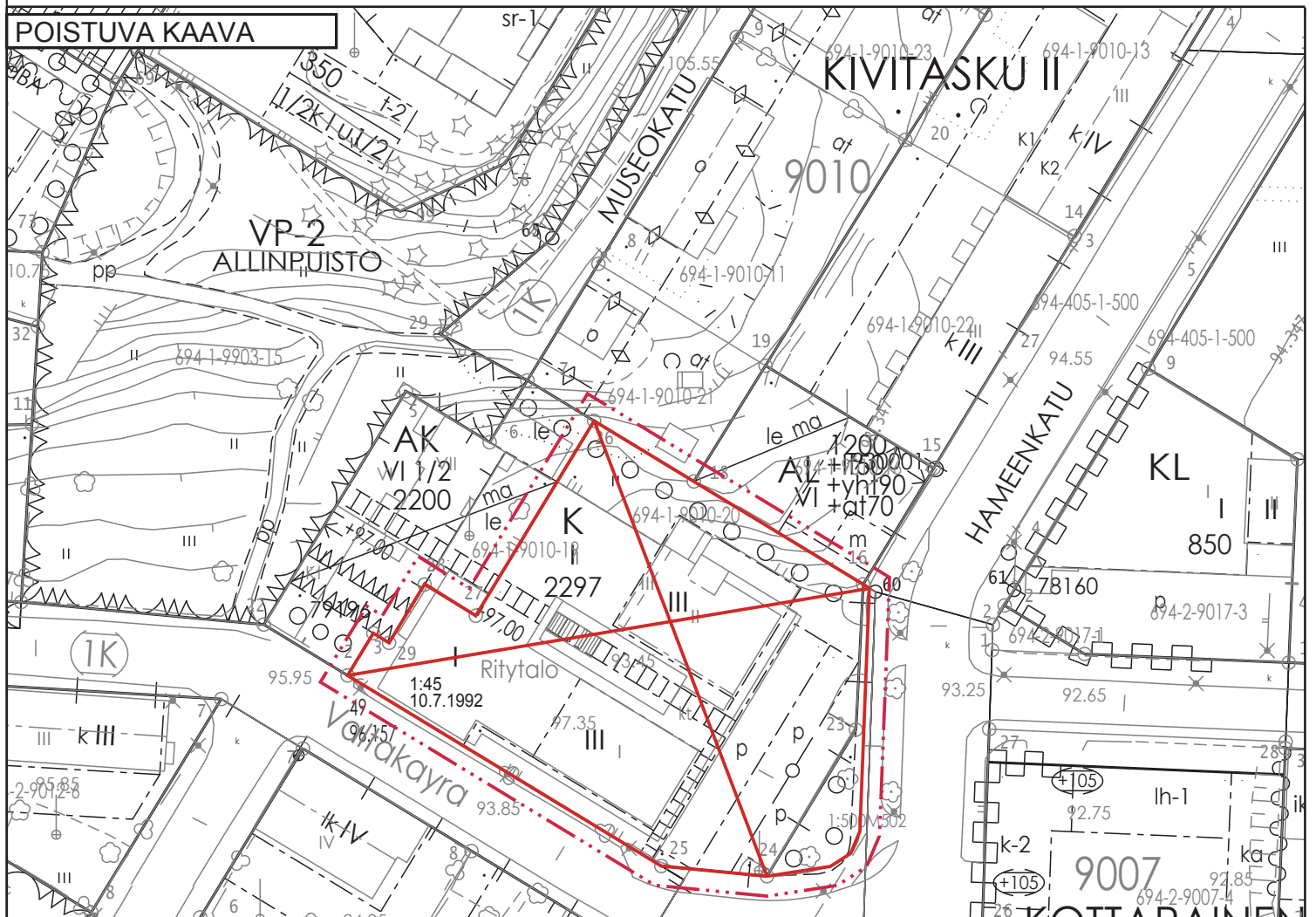
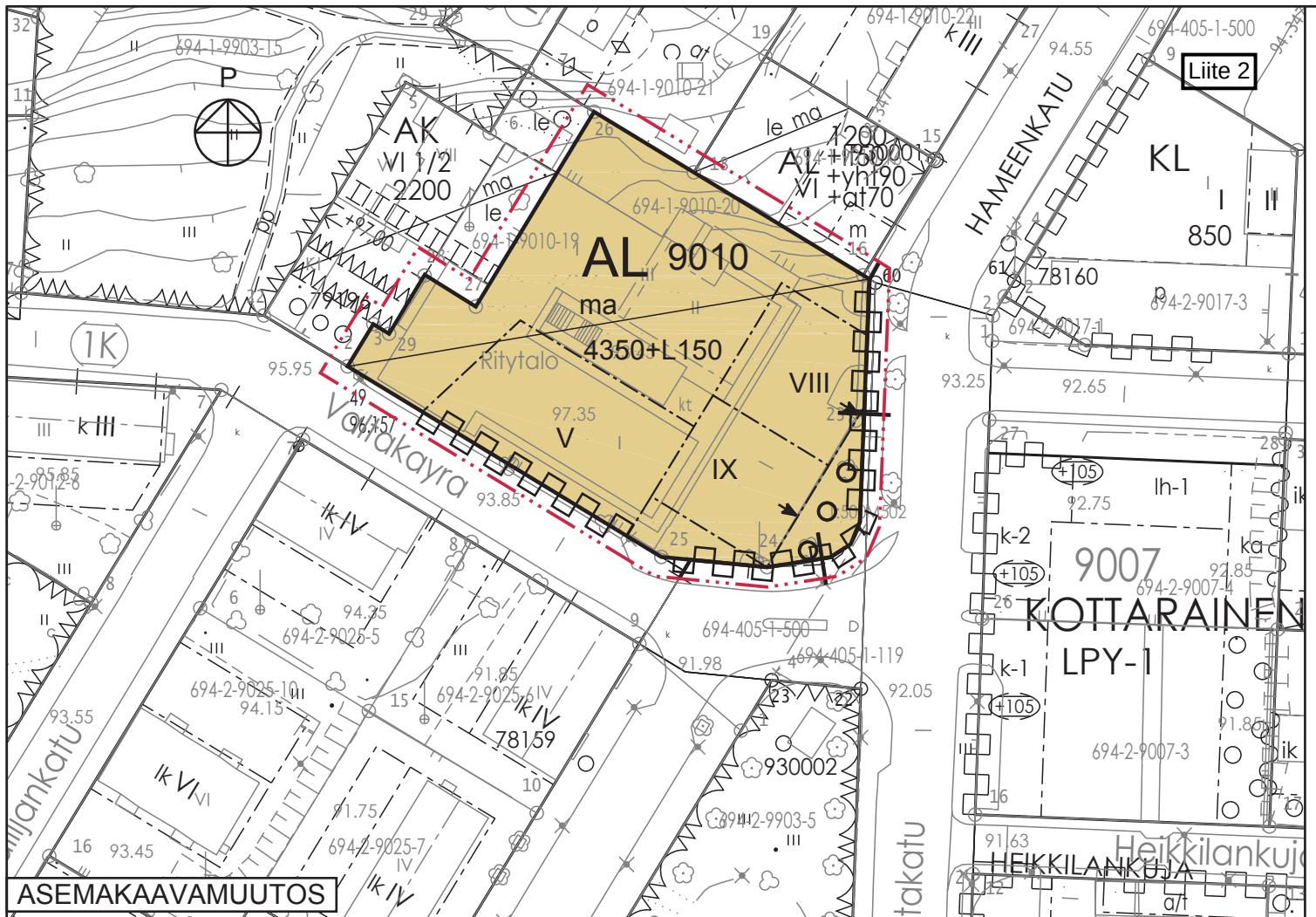
Vt. kaavoituspäällikkö **Niina Matkala**
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi
Puh: 050-433 5455

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavamuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

3/2019	ALOITUSVAIHE Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 10.3.2019
3/2019 – 9/2021	LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtävillä kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupunkikehityksen toimialueen tiloissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä verkkosivuilla www.riihimaki.fi/kaavoitus . Nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
10/2021 – 11/2021	EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen perusteella. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 30 vuorokaudeksi Kaupunkikehityksen toimialueen tiloihin (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistele vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä. Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon kirjeitse (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
12/2021	HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Hallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille sekä muistutuksen tehneille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta 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.
1-2/2022	VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu. Kuulutuksesta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- 

Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 

Kaupunginosan raja.
- 

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 

Korttelin numero.
- 

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusalan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja toinen luku katutasoon vähintään varattavan liiketilan kerrosalan.
- 

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

Rakennusala.
- 

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 

Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 

Maanalainen tila.

- RAKENTAMISTAPAA JA KAUPUNKIKUVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella pääosin puuta, betonia tai rapattua pintaa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalta julkisivujen tulee olla tummimmat. Materiaalin tulee olla laattaa, luonnonkiveä tai betonia. Maantasokerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,3 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Julkisivuväriytyksen tulee vaihdella rakennuksittain. Liikehuoneistojen julkisivuja tulee elävöittää valaistuksella, katoksilla ja vastaavilla tavoilla.

Hämeenkadun puoleisen maantasokerroksen julkisivujen tulee olla pääosin liiketilatyyppejä.

Rakennukseen tulee muodostaa Hämeenkadun päätettä korostava osa. Korostuksen tulee olla korkealaatuinen ja muodostaa positiivisen ja mielenkiintoisen elementin kaupunkikuvassa. Korostusosan julkisivujen tulee olla väriltään punaisenkirjava.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.

Rakennusten ja katualueen välinen alue Hämeenkadun sivulla tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. Alueelle voidaan sijoittaa pysyviä liiketilojen asiakkaille tarkoitettuja terasseja.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

- Rakennuslupa on liitettävä istutussuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, kun porrashuoneessa on luonnonvaloa. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuslalle rakennuksiin sekä maanalaisiin tiloihin tontille sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asuntojen yhteyteen saa sijoittaa irtaimistovaraston rakennusoikeuden lisäksi. Tämä varasto ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

- 

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.
- 

1:45
10.7.1992
- ## MELUNTORJUNTAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
- Valtakäyrän ja Hämeenkadun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin, että melutaso siellä ei ylitä 55dB päivällä ja 50dB yöllä.
- ## AUTO- JA PYÖRÄPAIKOITUSTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot

1 ap / 120 k-m²

Liike- ja toimistotilat

1 ap / 85 k-m²

Lisäksi vieraspysäköintiin on varattava 1 ap / 1000 k-m²

Yksi yhteiskäyttöauto voi vähentää autopaikkavelvoitetta 5 autopaikalla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot

1 pp / 30 k-m²

Liike- ja toimistotilat

1 pp / 50 k-m²

Polkupyöräpaikoista vähintään 30% on sijoitettava pihatasossa olevaan lukittavaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen. Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa tontin ulkopuolelle mahdollisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

TONTTIJAKO

Alueelle tulee laatia erillinen tonttijako.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 1:55

Hämeenkatu 48-50 Rity

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20.

2. kaupunginosan Suokylän, katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän osa korttelia 9010.

käsittely:

OAS MRL 63§ 19.3.2019, tarkistettu 17.6.2021

Kuuleminen MRL 62§ 11.10.-9.11.2021

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx

Nähtävillä MRL 65§ xx.xx.-xx.xx.xxxx

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx

Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx

Hyväksymispäätös lainvoimainen xx.xx.xxxx

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

Riihimäellä 11.10.2021

vt. kaavoituspäällikkö

Niina Matkala

kaavoitusarkkitehti

Jari Jokivuo

kaavasuunnittelija

Otto Mäkelä

mittakaava

1:1000

piir.nro

1:55

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä

ARKKITEHTITOIMISTO AJAK Oy

arkkitehti

Adalbert Aapola





Hämeenkatu 48

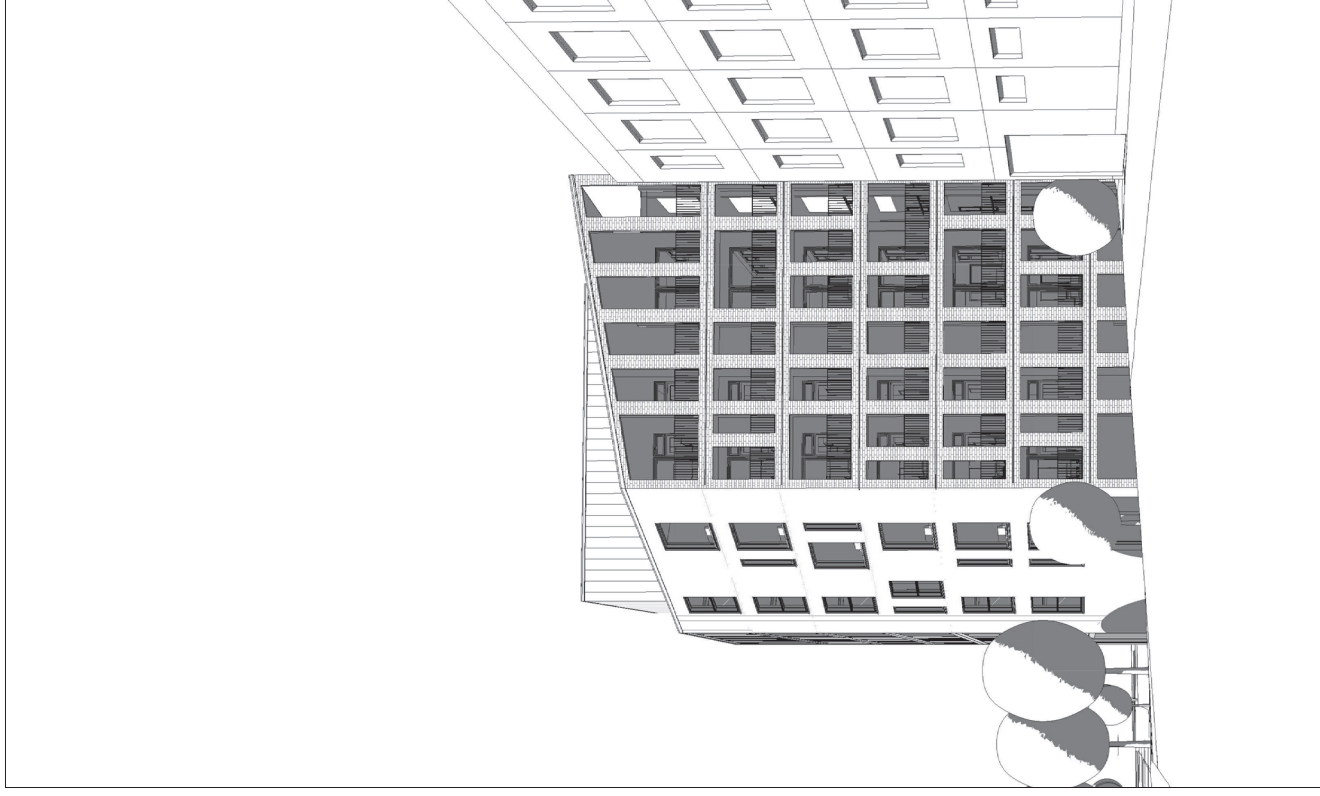
RIIHIMÄKI

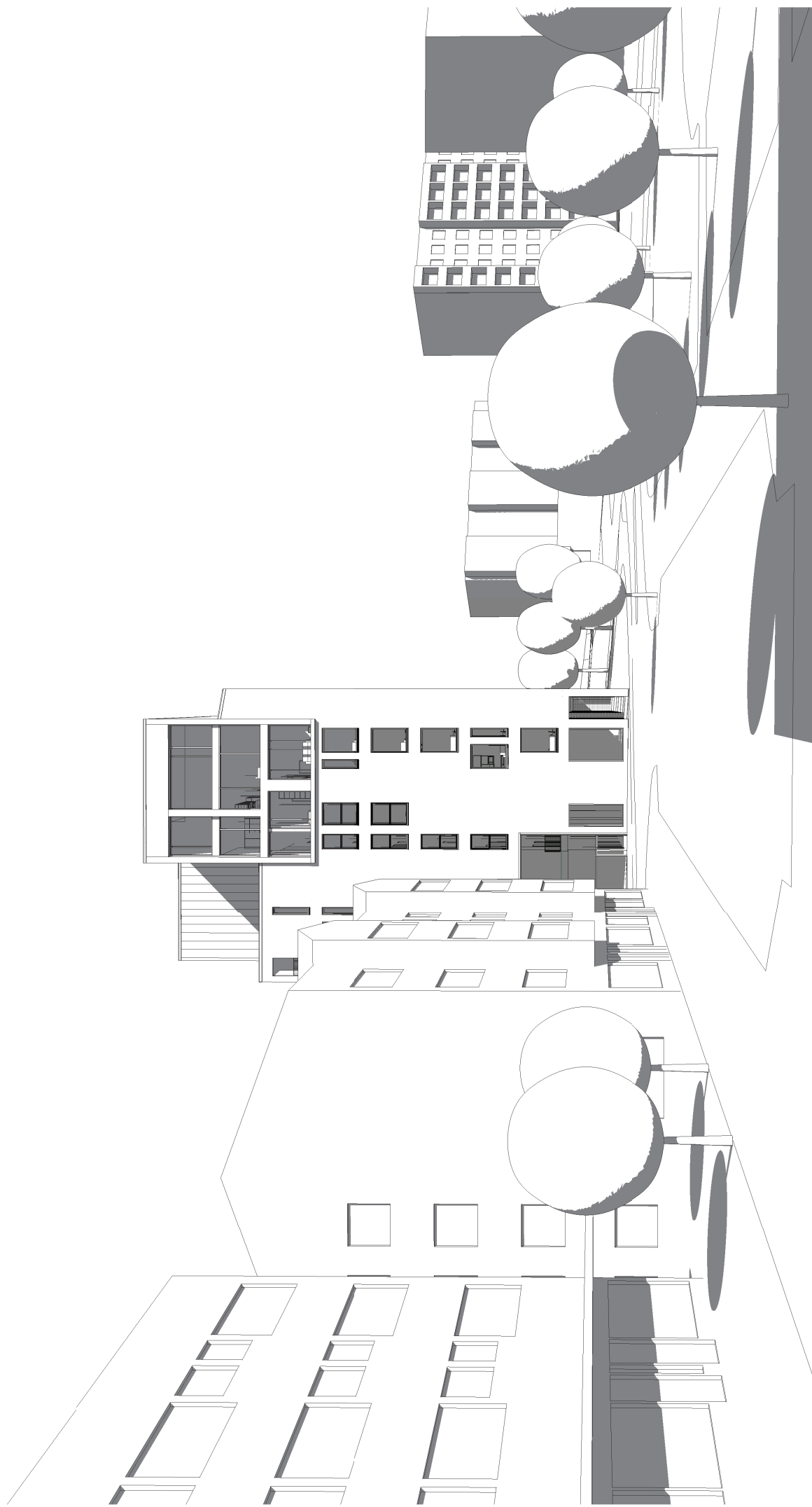
RO 4350 kem²

Porrashuoneiden 15 kem² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

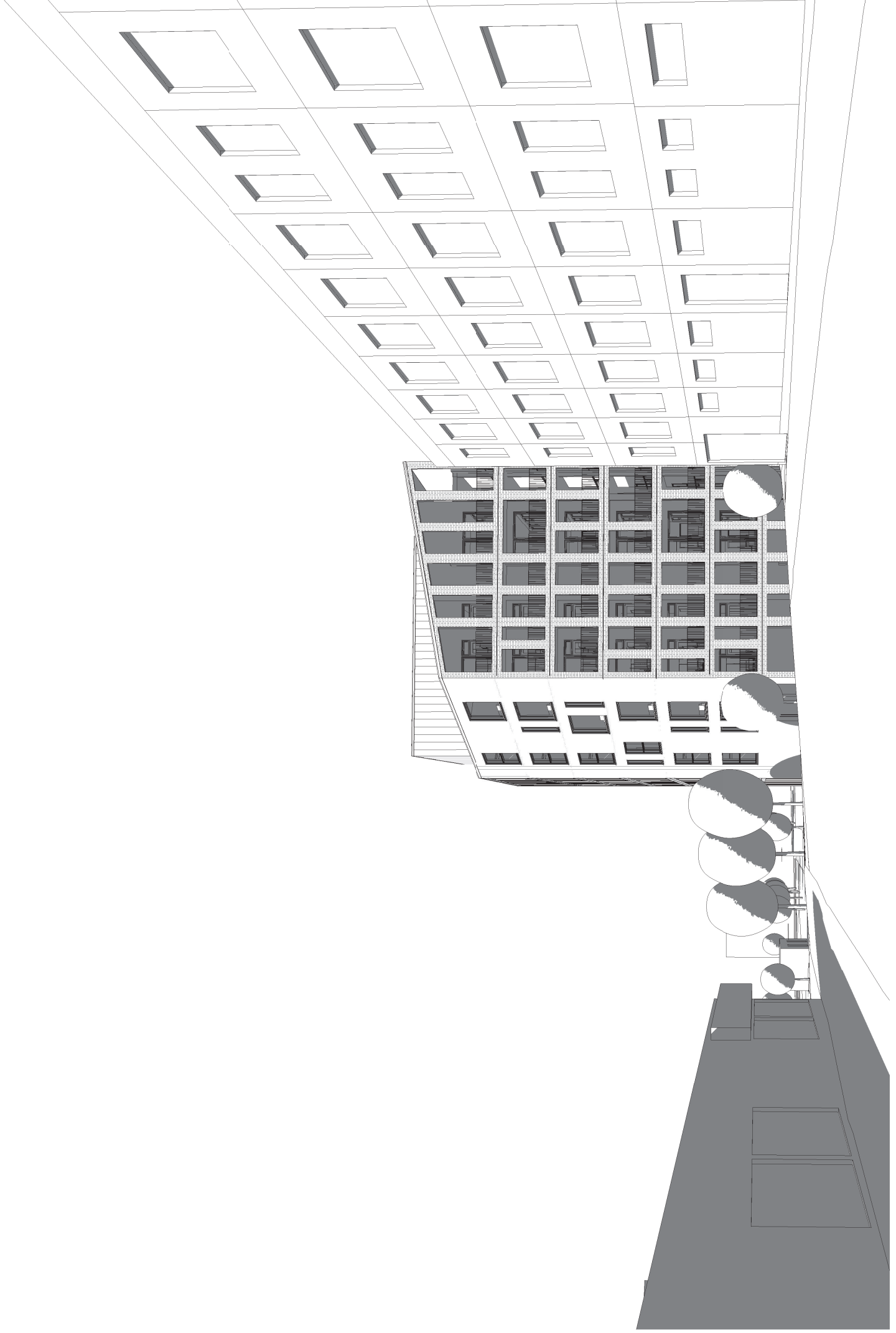
Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 250 kem².

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, yhteiskäyttö- ja teknisiä tiloja enintään 20% rakennuspaikan rakennuskohteudesta.

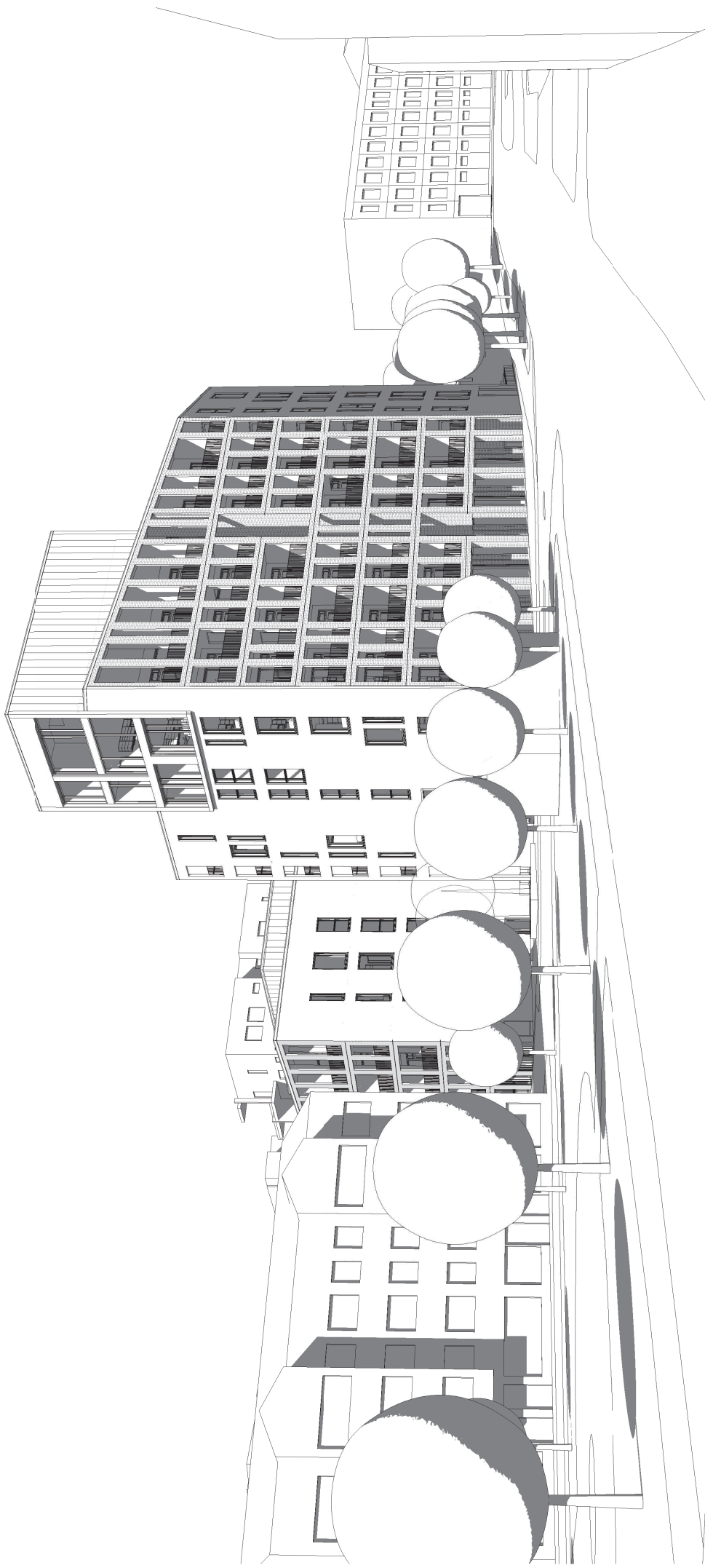


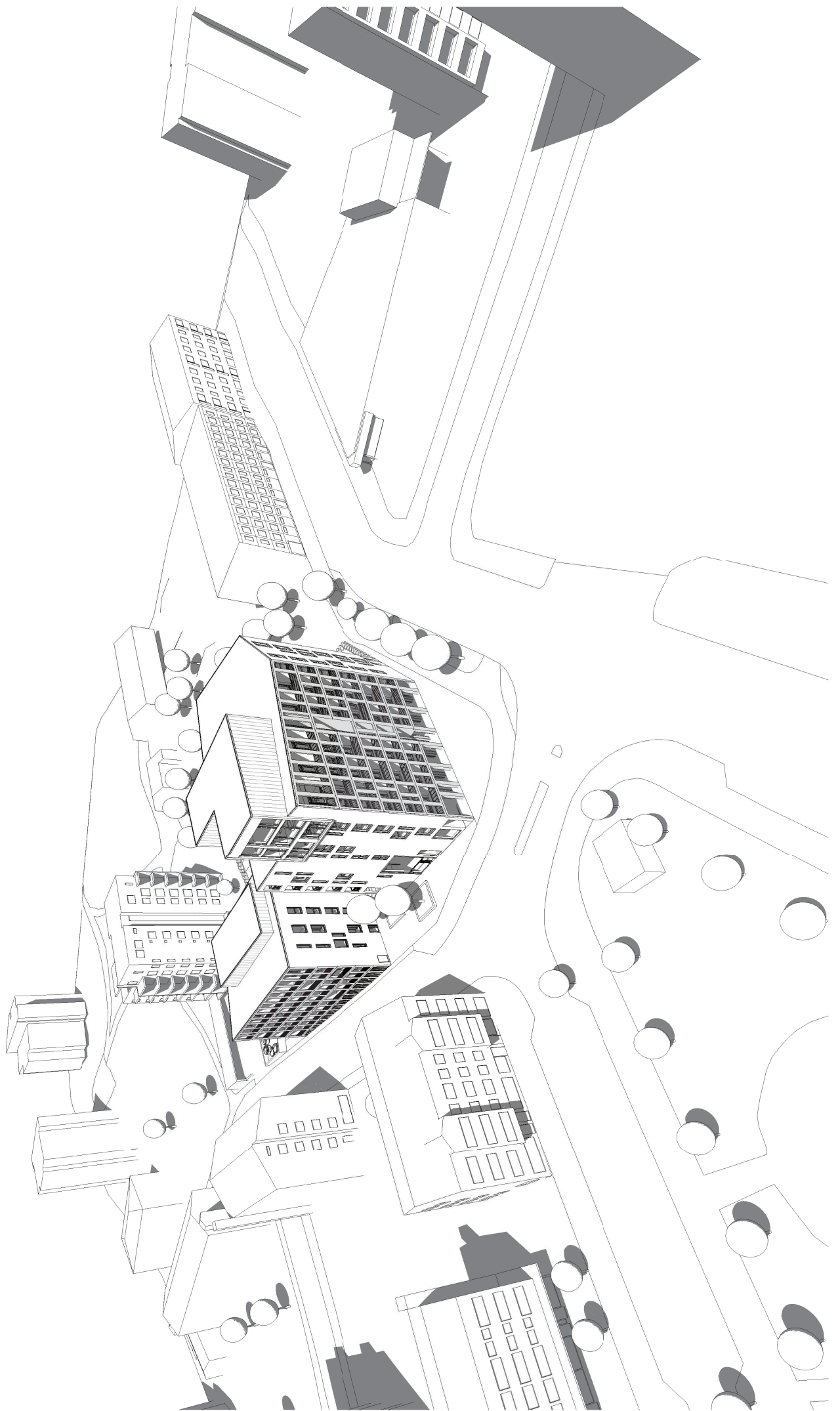


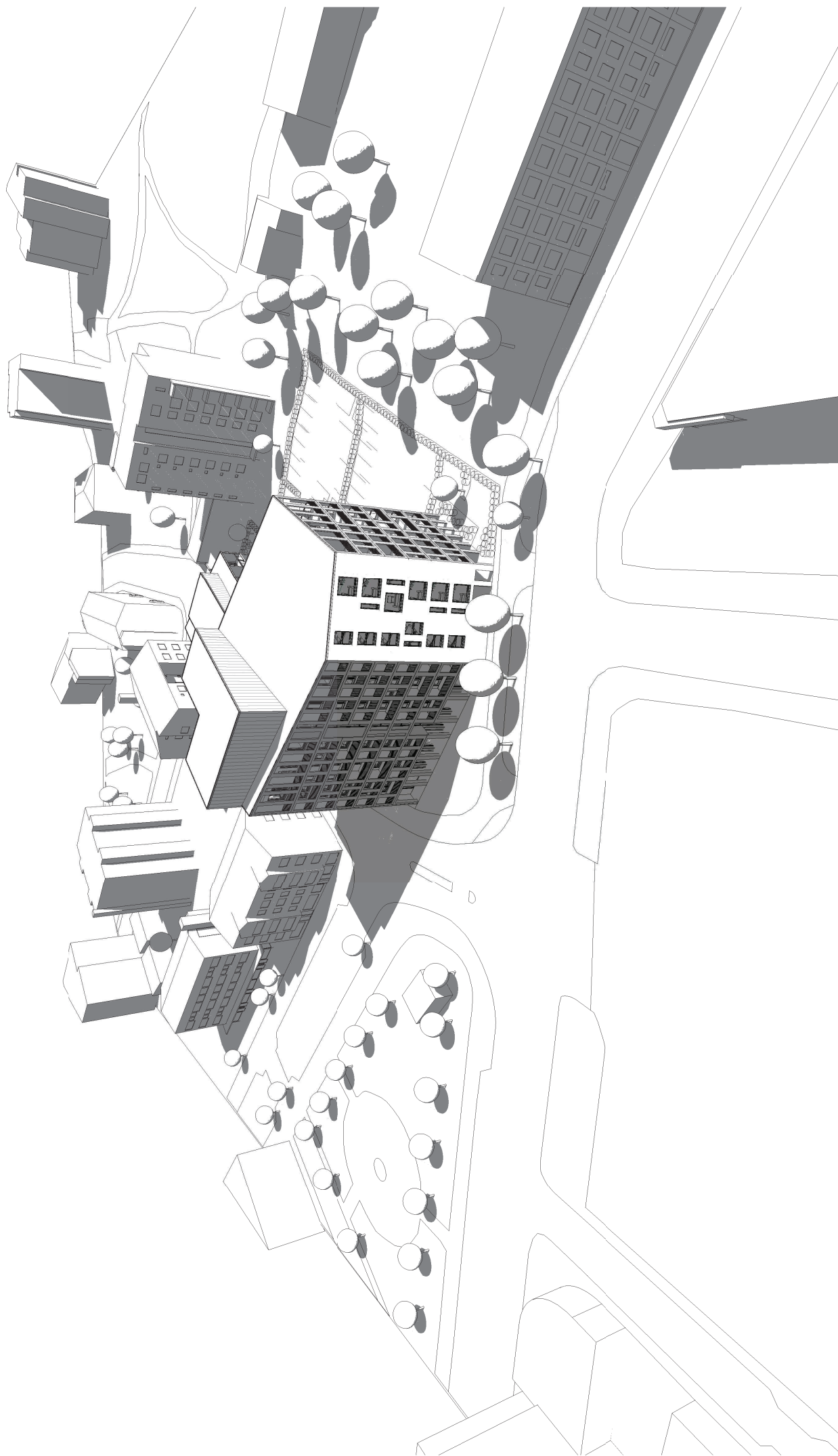
NÄKYMÄ HÄMEENKATUA POHJOISEEN



NÄKYMÄ HÄMEENKATUA ETELÄÄN

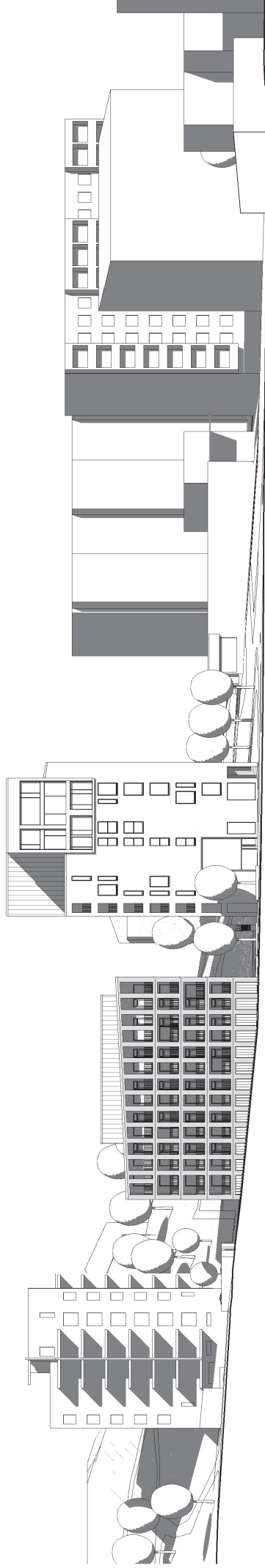






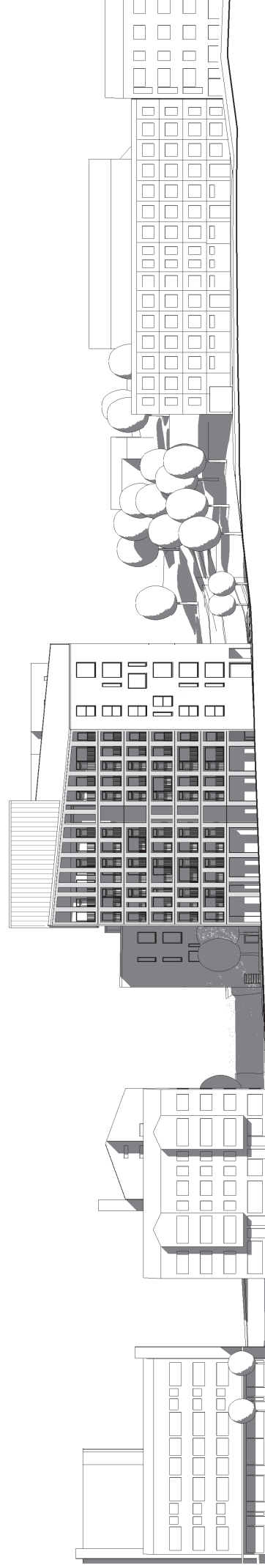
1 : 500

KATUJULKISIVUT



KATUJULKISIVU VALTAKÄYRÄ

1:500



KATUJULKISIVU HÄMEENKATU

1:500