

PETSAMONKADUN POHJOISPÄÄ

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAON MUUTOS RIIHIMÄKI 8. JUPPALA



ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 7.10.2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

Vireille	9.11.2014
Tekninen lautakunta	7.6.2016
Kuuleminen MRL 62§	20.6. – 1.7.2016
Kaupunginhallitus	3.12.2018
Nähtävillä MRL 65§	17.12.2018 – 18.1.2019
Kaupunginhallitus	8.4.2019
Kaupunginvaltuusto	15.4.2019 <i>(palautettu uudelleen valmisteltavaksi)</i>
Kaupunginhallitus	7.10.2019
Nähtävillä MRL 65§	16.10.2019 – 15.11.2019
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUSTIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Kaavan tarkoitus.....	4
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	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.....	8
3.1.4	Maanomistus.....	9
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3.2.1	Maakuntakaava.....	9
3.2.2	Yleiskaava.....	10
3.2.3	Asemakaava.....	11
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	11
3.2.5	Tonttijako.....	11
3.2.6	Rakennuskielto.....	11
3.2.7	Päätökset.....	12
3.2.8	Selvitykset.....	12
3.2.9	Pohjakartta.....	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.4	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Asemakaavan rakenne.....	18
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.1.2	Palvelut.....	19
5.2	Aluevaraukset.....	20
5.2.1	Korttelialueet.....	20
5.2.2	Katualueet.....	20
5.2.3	Virkistys- ja erityisalueet.....	20
5.3	Yhdyskuntatekninen huolto.....	20
5.4	Ympäristön laatua koskevat määräykset.....	21
5.5	Nimistö.....	21

6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
6.3	Muut vaikutukset	22
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	23
7.3	Toteutuksen seuranta.....	23

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Alueen maanomistus
2. Ote maaperäkartasta
3. Ote rakennettavuusselvityksestä
4. Ote maaperätutkimuksesta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Asemakaavakartta määräyksineen
7. Havainnekuva
8. Vesihuollon yleissuunnitelma
9. Asemakaavan seurantalomake
10. Tonttijakokartta
11. Liikennekaavio
12. Riihimäen kaupungin meluselvityksen karttaotteet
13. Ote Juppalan kaatopaikan kunnostusraportti
14. Liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2019)

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

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 7, 9, 11 ja 13, korttelin 0804 tontteja 1, 4 ja 5, korttelin 0851 tontteja 1 ja 2 sekä korttelin 0860 tonttia 1.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUU:

8. kaupunginosan, Juppalan korttelin 0803 tontit 14–17, korttelin 0804 tontit 6 ja 7, korttelin 0851 tontit 3 ja 4 sekä korttelin 0860 tontit 2 ja 3.

Asemakaavan selostus koskee 7.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavakartta määräyksineen on liitteenä 6.

Tonttijakokartat ovat liitteenä 10.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan tarkoitus

Petsamonkadun pohjoispään asemakaavamuutoksen tavoitteena on uusien teollisuustonttien osoittaminen kaupungin omistamalle maalle sekä teollisuusalueen liikenteellisten ratkaisujen selvittäminen. Liikenteellisten ratkaisujen selvittämisen keskiössä on ollut uuden toimivan liittymän osoittaminen teollisuusalueelle sekä Juppalan pohjoisosien pientaloalueen rauhoittaminen läpiajoliikenteen haitoilta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Petsamonkadun pohjoispään asemakaava on Riihimäen kaupungin vuoden 2018 kaavoituskatsauksen ja –ohjelman (KH 26.2.2018) kohde nro A3. Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa myös aiempina vuosina.

Aloitusvaihe

Kaava tuli vireille 9.11.2014 ja siitä ilmoitettiin kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Samassa yhteydessä tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä pidosta sekä osallisten vaikutusmahdollisuuksista.

Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnos oli säännösten (MRA 30 §) mukaisesti nähtävillä 20.6. – 1.7.2016. Nähtävälle asettamisesta kuulutettiin 19.6.2016 kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Luonnoksen nähtävillä olon aikana 20.6.2016 järjestettiin yleisötilaisuus.

Asemakaavan luonnoksessa suunnittelualueelle osoitettiin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joissa rakennusoikeutta syntyi yhteensä noin 48 000 k-m². Alueelle osoitettiin uusi liittymä Pohjoiselta Rautatienkadulta. Etelästä, Petsamonkatua pitkin sallittiin vain tontille ajo.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin seitsemän mielipidettä. Osa mielipiteensä ilmaiseista kannatti Petsamonkadun katkaisemista ajoneuvoliikenteeltä kokonaan ja osan mielestä raskaan liikenteen kieltäminen riittäisi.

Ehdotusvaihe

Asemakaavan ehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 3.12.2018 ja ehdotusvaiheen kuuleminen järjestettiin 17.1.2018 – 18.1.2019.

Kaavaehdotusta muutettiin luonnosvaiheen jälkeen siten, että liikenne suunnittelualueelle etelästä Petsamonkatua pitkin katkaistiin Hallakadun risteyksen pohjoispuolelta ajoneuvoliikenteeltä kokonaan. Etelästä sallittiin vain jalankulku ja pyöräily.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta, joista toinen vastusti ajoyhteyden katkaisua Petsamonkatua pitkin.

Nähtävillä olon jälkeen ehdotusta tarkistettiin ja tehtiin vähäisiä, teknisiä muutoksia kaavakarttaan saadun palautteen perusteella.

Hyväksymisvaihe

Tarkistettu ehdotus oli kaupunginhallituksen käsittelyssä 8.4.2019 § 133. Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen ja esitti sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto palautti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun päätöksellään 15.4.2019 § 36. Valtuusto päätti, että kaavamuuotos valmistellaan uudelleen niin, että läpiajo Petsamonkadun kautta kaava-alueelle sallitaan henkilöajoneuvolla. Lisäksi uudelleenvalmistelun yhteydessä tulee tehdä lapsivaikutusten arviointi ja tutkia liikenneturvallisuuden kannalta paras ja suositeltavin koulureitti Juppalasta Haapahuhdan koululle.

Kaavaehdotuksen uudelleen valmistelu

Kaavaehdotus on valmisteltu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn ja nähtävälle asetettavaksi. Nähtävillä olon aikana järjestetään uusi yleisötilaisuus.

Uudelleen valmistelun yhteydessä laadittiin liikenneselvitys (WSP Finland Oy). Selvityksessä tutkittiin teollisuusalueen aiheuttaman liikenteen määrää ja liikenteen vaikutuksia sen etelä-

ja länsipuolisen asuinalueen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Selvityksessä esitetään keinoja rauhoittaa asuinalueen läpiajoa ja arvioitiin niiden tehokkuutta. Lisäksi selvityksessä on tutkittu turvallisinta koulureittiä Juppalasta Haapahuhdan koululle.

Liikenneselvitys on liitteenä 14 ja selvityksen sisältöä on tiivistetty kohtaan 3.2.8. *Selvitykset*.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa olemassa olevien pienteollisuusrakennusten korttelialueiden sekä hallinto- ja varastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Uusi käyttötarkoituserkintä vastaa paremmin nykyistä toimintaa. Lisäksi suunnittelun alueen luoteisosaan tulee uutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Virkistysalueita suunnittelun alueen laidoilla on muutettu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueilla kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa sekä luoteiskulmassa sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.

Alueelle osoitetaan uusi ajoneuvoliittymä suoraan Pohjoiselta Rautatienkadulta. Petsamonkadun ja Hallakadun risteyksestä pohjoiseen ajo sallitaan henkilöautolla. Kaavassa määrätään, että katu on rakennettava siten, että raskaanliikenteen ajo kielletään. Muutoksen johdosta Petsamonkadun pohjoispään kadunnimi muuttuu.

Suunnittelun alueen eteläosaan on merkitty puin ja pensain istutettavaa alueen osaa suojaamaan eteläpuolella olevia asuinkäytössä olevia rakennuksia. Lisäksi Hallakadun vastaisien sekä pohjois- ja länsipuolella olevien TY-kortteleiden ulkorajoissa on melua rajoittava kaavamerkintä ”korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla korttelin toiminnasta aiheutuva melutaso ei saa ylittää melun A-painoitettua ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee noin 2,5 km Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen Juppalan kaupunginosassa. Alue sijoittuu itä-länsisuunnassa Pohjoisen Rautatienkadun ja Lehtiniityntien asuinalueen väliin ja pohjois-eteläsuunnassa ratsastustallille johtavan tien ja Hallakadun väliin. Kaavamuutosalue on kooltaan n. 13,5 ha.

Kaavamuutosalue on pääosin pienteollisuusaluetta, luoteisosa on rakentumatonta niittyaluetta. Kaavamuutosalueen etelä- ja länsipuolella on runsaasti pientaloasutusta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Topografia

Suunnittelun alue 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. Suunnittelun alueen eteläosissa esiintyy myös karkeaa ja hienoa hietaa. Ote maaperäkartasta on liitteenä 4.

Alueen maaperäolosuhteita kuvataan tarkemmin rakennettavuusselvityksessä, joka on tehty vuonna 2012. Maaperätutkimus kattaa nykyisellään asemakaavoittamattoman ja rakentamattoman niityn, jolle asemakaavassa osoitetaan uusia työpaikkatontteja.

Ote rakennettavuusselvityksestä on liitteenä 3 (Riihimäen kaupunki, Juppalan alue. Kaavoitukseen liittyvä rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy, 2012).

Joutsen Finland Oy:n tontilla sekä sen eteläpuolisella Riihimäen kaupungin omistamalla tontilla tiedettiin 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.

Vanhan kaatopaikan ja jakeluaseman maaperää puhdistettiin vuonna 2018. Kaava-alueen pilaantuneen maaperän puhdistus valmistui loppuvuodesta 2018 ja Juppalan kaatopaikan kunnostusraportti on valmistunut 22.2.2019 (Ramboll Finland Oy). Kunnostusraportti on liitteenä 13. Kunnostusraportin johtopäätöksissä todettiin, että kunnostetuilta alueilta otettujen jäännöspitoisuusnäytteiden analyysitulokset alittavat kunnostukselle asetetun tavoitearvon. Jäännöspitoisuusnäytteistä analysoitujen metalli- ja öljyhiilivetypitoisuuksien perusteella katsotaan kunnostustoimenpiteiden olevan riittäviä ja, että kohteessa ei ole tarvetta jatko-toimenpiteille eikä jälkiseurannalle ole tarvetta. Raportissa todetaan kuitenkin kunnostusalueen ulkopuolelle, Petsamonkadun katualueen reunaan jääneen ohut jätettä sisältävä kerros, jossa on alemman ohjearvotason ylittäviä sinkkipitoisuuksia. Ohjearvotason ylittävä pitoisuus jäi katualueelle, jolla ei ole ekologista merkitystä. Viitearvotarkastelun perusteella katualueelle jääneestä kunnostustavoitteen ylittävästä sinkkipitoisuudesta ei aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä.

Maaperän kuntoa kuvataan tarkemmin kohdassa 3.2.8. *selvitykset*.

Pinta- ja pohjavesi

Suunnittelualue on aiemmin kuulunut Juppalan I-luokan pohjavesialueeseen. Hämeen ympäristökeskus teki tarkistuksia pohjavesialueisiin Riihimäen seudun pohjavesialueiden suoje-lusuunnitelmatyön 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 pohjavesiput-kea. Pohjavesiputket asennettiin alueen luoteisosassa sijaitsevalle kaupungin omistamalle niitylle. Pohja-/orsiveden pinta oli tutkimuspisteissä 0,64 ja 0,8 metrin syvyydellä maanpin-nasta. Tutkimusraportissa pidettiin todennäköisenä, että kyseessä on orsivesipinta.

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

Pintavesiä hallitaan alueella avo-ojin sekä sadevesiviemärein. Alueen eteläosissa on tarkoi-tus siirtää avo-ojia asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen kaavan mukaisesti katualueelle.

Kasvillisuus

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

Eläimistö

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

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 sijaitsevalla Riihimäen kaupungin tontilla on sijainnut 1955-1970 Liikenne Oy:n bensiinin jakeluasema.

Alueen ensimmäinen asemakaava vahvistui 29.2.1960.

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

Vuonna 1985 on laadittu asemakaava katsastusaseman sijoittamiseksi alueelle. Sisääntulotie on muutettu kaduksi (Pohjoinen Rautatienkatu), jotta katsastusasemalle on saatu suora liittymä.

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

Vuonna 1992 asemakaavan muutoksen tavoitteena oli tontin laajentaminen. Tavoitteena oli saada työntekijöiden autoille riittävän suojaisa paikka nykyisen tehdasrakennuksen pohjoispuolelta.

Alueen nykyinen maankäyttö

Kaavamuutosalue on pääosin pienteollisuusaluetta. Alueen luoteisosa on rakentumatonta niittyaluetta. Alueen kadut on pääosin asfaltoituja.

Lähiympäristön maankäyttö

Kaavamuutosalueen itäpuolella kulkee Pohjoinen Rautatienkatu ja rautatie. Pohjoispuolelta alue rajautuu ratsastustallille johtavaan tiehen jonka pohjoispuolella on yksi asuinkeiteistö, muutoin pohjoispuolen maankäyttö on harvaa, pääosin peltoaluetta.

Etelä- ja länsipuolelta kaavamuutosalue rajautuu Juppalan asuinalueeseen. Alueella on pääosin pientaloja ja joitakin rivitaloja. Ympäröivän asuinalueen katuverkko on Petsamonkatua lukuun ottamatta sorapintaista. Alueella ei ole erillisiä jalkakäytäviä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaikki ajoneuvoliikenne, sekä henkilöauto- että raskasliikenne kulkee suunnittelualueelle etelästä Petsamonkatua pitkin. Hallakadun eteläpuolella Petsamonkatu kulkee pientaloalueen läpi. Asuinalueen läpiajo, erityisesti raskas liikenne sopivat huonosti ympäristöön ja aiheuttavat haittaa alueen asukkaille.

Nykytilanteessa merkittävän osuuden asuinalueen jalankulkijoista ja pyöräilijöistä muodostavat Juppalan asuinalueelta Haapahuhdan koululle kulkevat koululaiset. Asuinalueella ei ole erillisiä jalkakäytäviä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa olevat vesi- ja viemäriputkistot, joista osa on uusimisen tarpeessa. Vesihuollon yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 8.

Erityispiirteet ja suojelukohteet

Kaavamuutosalueella ei ole erityispiirteitä eikä siellä sijaitse suojelukohteita.

Ympäristön häiriötekijät

Petsamonkadulla kulkeva teollisuustonteille suuntautuva liikenne aiheuttaa häiriötä alueen asukkaille. Liikenne heikentää alueen viihtyvyyttä ja turvallisuuden tunnetta.

Lisäksi päärata sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä.

Koko Riihimäen meluselvityksen 2008 mukaan kaava-alueen päivä- ja yöaikojen keskiäänitasot (LAeq) jäävät sekä vuoden 2007 tason että ennustetilanteessa 2020 alle ohjearvojen tie- ja junaliikenteen osalta.

Melukartat ovat selostuksen liitteenä 12.

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.

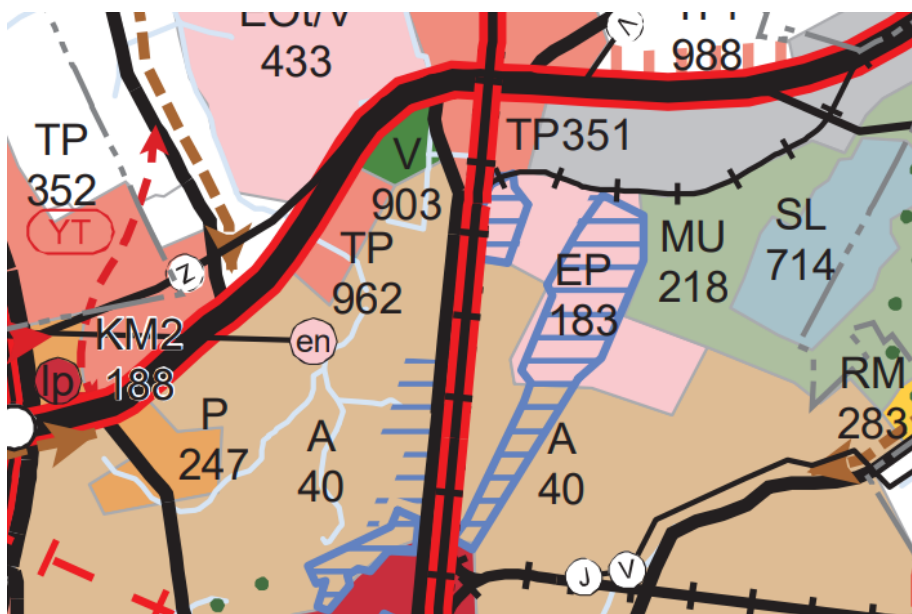
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella.

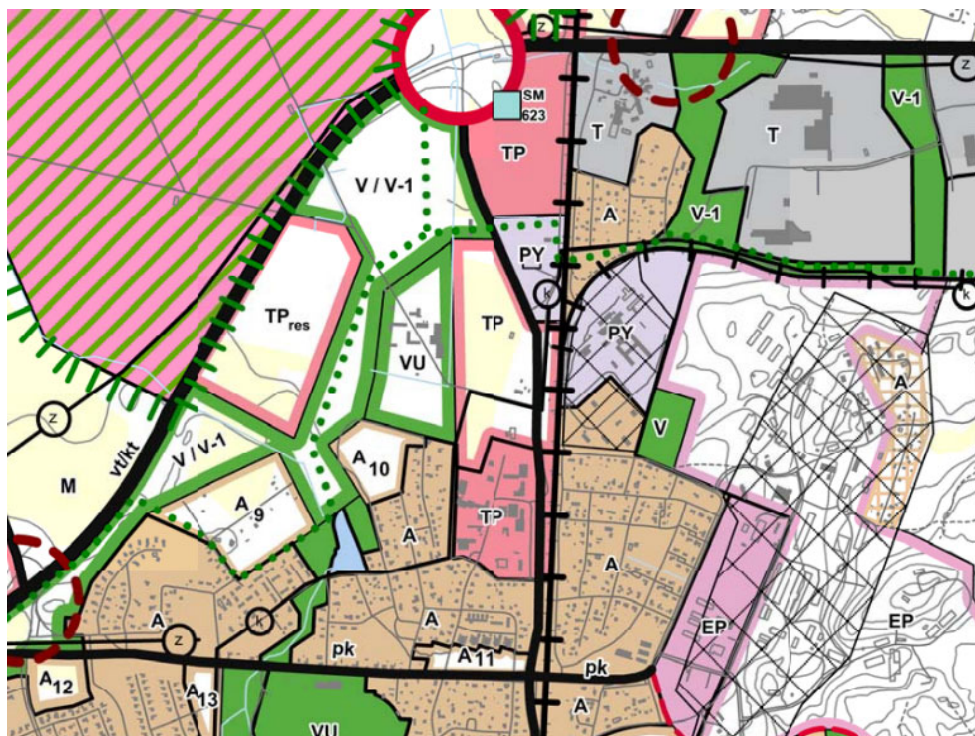


Maakuntakaava 2006:ssa suunnittelualue oli osoitettu työpaikka-alueena (TP). Kaavoitettava alue sijaitsi merkinnällä *Tärkeä ja muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue* osoitetulla alueella ja suunnittelualueella oli myös *Vedenottamo tai pohjaveden imeytys-*merkintä.

3.2.2 Yleiskaava

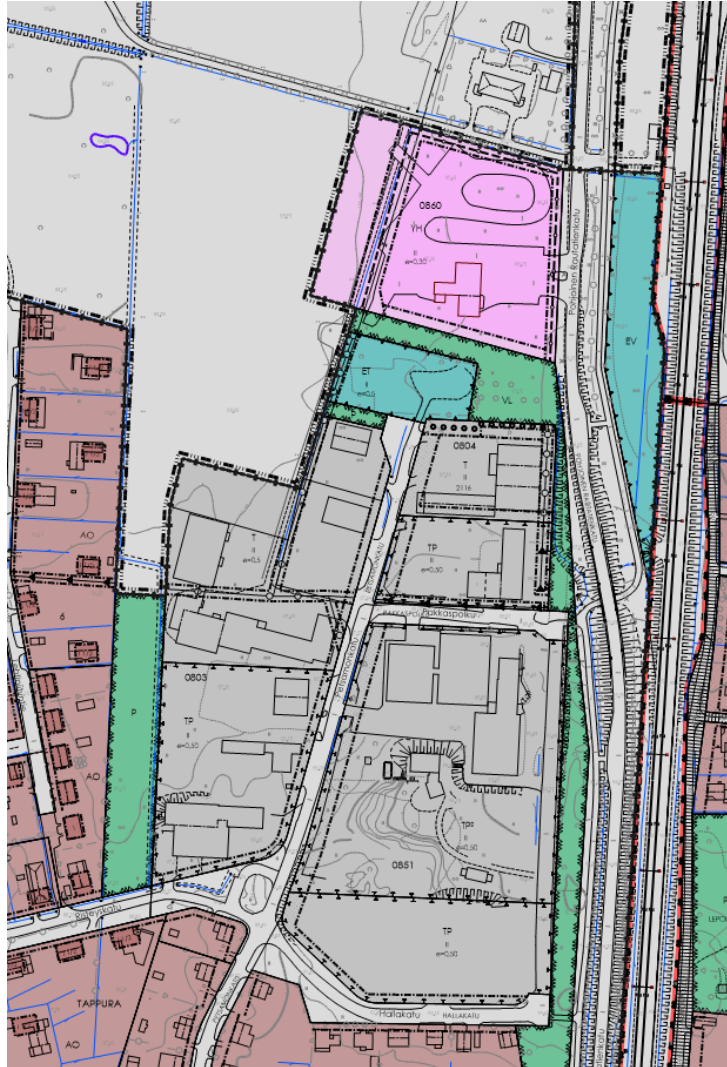
Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 hyväksyttiin osittain kaupunginvaltuustossa 29.5.2017 ja sai lainvoiman 20.8.2017. Hyväksymättä jääneitä alueita ei ole kaavamutos-alueella.

Yleiskaavassa 2035 Petsamonkadun pohjoispään suunnittelualue on pääosin työpaikka- aluetta ja osin uutta työpaikka- aluetta.



3.2.3 Asemakaava

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



3.2.4 Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

3.2.5 Tonttijako

Osalla kaavamuutosaluetta on vahvistettu tonttijako. Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan uusi tonttijako muuttuville korttelialueille. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä 10.

3.2.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Päätökset

Kaupunginhallitus hyväksyi 26.2.2018 § 64 vuoden 2018 kaavoituskatsauksen ja –ohjelman. Petsamonkadun pohjoispään asemakaava on kaavoitusohjelman kohde A3. Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa myös aiempina vuosina.

3.2.8 Selvitykset

Kaavatyön yhteydessä laaditut selvitykset:

Maaperän pilaantuneisuusselvitys (2015)

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 oli pilaantunut raskasmetalleilla. Havaitusta maaperän pilaantumisesta ei nykyisellä maankäytöllä (rakentamaton alue teollisuusalueella) arvioitu aiheutuvan terveydelle haitallista altistumista. Haitta-aineiden ei myöskään perusmaasta otettujen näytteiden perusteella havaittu kulkeutuneen jätetäytötkerroksen alapuoleisiin maakerroksiin. Kohteessa ei siten ollut 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 tutkitun alueen tapaan maaperän pilaantuneen metalleilla ja lisäksi alueella oli jätetäyttöä.

Todettiin, että 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 oli 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 kiinteistöillä olevien muiden riskitoimintojen (öljysäiliöt ja jakelupisteet, viemärit) alueella tulee tutkia viimeistään rakennusten purkamisen yhteydessä.

Ote maaperätutkimuksesta (Ramboll, 2015) liitteenä 4.

Juppalan kaatopaikan kunnostusraportti (2019)

Kaava-alueen kaakkoisosien pilaantuneen maaperän puhdistus on valmistunut loppuvuodesta 2018 ja Juppalan kaatopaikan kunnostusraportti on valmistunut 22.2.2019 (Ramboll Finland Oy). Kunnostusraportin johtopäätöksissä todetaan, että kunnostetuilta alueilta otettujen jäännöspitoisuusnäytteiden analyysitulokset alittavat kunnostukselle asetetun tavoitearvon. Jäännöspitoisuusnäytteistä analysoidujen metalli- ja öljyhiilivetypitoisuuksien perusteella katsotaan kunnostustoimenpiteiden olevan riittäviä ja, että kohteessa ei ole tarvetta jatko-toimenpiteille eikä jälkiseurannalle ole tarvetta.

Raportissa todetaan myös, että kiinteistöjen (kunnostuksen kohteena olleen alueen) ulkopuolelle Petsamonkadun reunaan jäi ohut alle 15 cm jätettä sisältävä kerros, jossa on alemman ohjearvotason (250 mg/kg) ylittäviä sinkkipitoisuuksia. Ohjearvotason ylittävä pitoisuus jäi katualueelle, jolla ei ole ekologista merkitystä. Viitearvotarkastelun perusteella katualueelle jääneestä kunnostustavoitteen ylittävästä sinkkipitoisuudesta ei aiheudu ympäristö- tai terveysriskiä.

Hämeen ELY-keskus on lausunut kunnostusraportista, että kiinteistöille toteutetun kunnostustyön perusteella jatkotoimenpiteille ei ole tarvetta. Kiinteistöjen ulkopuolella katualueella sijaitsevien ohjearvotasojen ylittävä kohteeseen jäänyt sinkkipitoisuus on huomioitava jatkossa rakentamisessa ja kaivuussa. Maanrakennustöiden aikana on ympäristöasiantuntijan oltava paikalla.

Kaavakartan määräys koskien maaperän pilaantuneisuutta on korjattu ELY:n lausunto huomioon ottaen.

Ote Juppalan kaatopaikan kunnostusraportista (Ramboll, 2019) liitteenä 13

Vesihuoltoselvitys

Riihimäen Veden laatimassa vesihuollon yleissuunnitelmassa on suunniteltu alueen vesijätevesi- sekä hulevesiputkistoja asemakaavan mukaisesti.

Alueen vesihuollon yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 8.

Liikennekaavio (Riihimäen kaupunki, 2018)

Kohteesta laadittiin liikennekaavio kaupungin omana työnä. Selvityksessä on kuvattu olemassa olevat jalankulun- ja pyöräilyväylät sekä paikallis- ja kaukoliikenteen pysäkit että asemakaavassa syntyvät jalankulun- ja pyöräilyväylät.

Liikennekaavio on selostuksen liitteenä 11.

Petsamonkadun pohjoispää, liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2019)

Selvityksessä tarkastellaan kaavamuutoksen myötä syntyvän pienteollisuusalueen aiheuttaman liikenteen määrää ja liikenteen vaikutuksia sen etelä- ja länsipuolisen asuinalueen (Juppalan pohjoisosat) turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Työssä on esitetty kolme vaihtoehtoa liikenteen järjestämiseksi. Kahdessa ajo alueelle Petsamonkatua pitkin toteutettaisiin niin, että henkilöajoneuvolla ajo sallitaan mutta raskaan liikenteen kulku kielletään. Yhdessä vaihtoehdossa kaikki ajoneuvoliikenne on estetty. Työssä on arvioitu vaihtoehtojen toimivuuden tehokkuutta sekä eri vaihtoehtojen vaikutuksia asuinalueen läpi kulkevan liikenteen määrään. Lisäksi on tutkittu turvallisinta koulureittiä Juppalasta Haapahuhdan koululle ja eri vaihtoehtojen vaikutusta alueella liikkuvien jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden (joista suuri osa lapsia) liikenneturvallisuuteen.

Liikennemäärät:

Selvityksessä todetaan kaava-alueen uuden maankäytön kasvattavan liikennemääriä merkittävästi nykyisestä. Koneellisen liikennelaskennan mukaan nykyisellä maankäytöllä Petsamonkadun pohjoispäässä liikennemäärä on noin 410 ajoneuvoa vuorokaudessa joista raskaita ajoneuvoja (kuorma-auto ja kuorma-auto+perävaunu) on noin 50. Kaava-alueen rakentaminen kokonaisuudessaan lisää liikennettä huomattavasti.

Laskelman perusteella kaava-alueen tuottama vuorokauden ajoneuvomäärä ajoneuvoryhmittäin on noin:

- 1360 henkilöautoa / vrk
- 390 pakettiautoa / vrk
- 140 kuorma-autoa / vrk
- 50 kuorma-auto+perävaunua / vrk

Liikennejärjestelmien vaihtoehdot:

Selvityksessä on tarkasteltu kolmea vaihtoehtoa raskaan liikenteen ajon estämiseksi kaava-muutosalueelle etelästä Petsamonkatua pitkin, asuinalueen läpi:

Vaihtoehto A: Henkilöautoliikenteen kulku teollisuusalueen tonteille on sallittu etelästä, mutta raskaan liikenteen ajo on kielletty liikennemerkillä. Kaikelle autoliikenteelle on liittymä Pohjoiselta Rautatienkadulta.

Vaihtoehto B: Henkilöautoliikenteen kulku teollisuusalueen tonteille on sallittu etelästä, mutta ajoa hidastetaan jollakin rakenteellisella ratkaisulla. Lisäksi raskaan liikenteen ajo on kielletty liikennemerkillä. Kaikelle autoliikenteelle on liittymä Pohjoiselta Rautatienkadulta.

Vaihtoehto C: Autoliikenne alueelle kulkee vain uuden Pohjoiselta Rautatienkadulta tulevan liittymän kautta, etelästä pääsy on vain jalankululle ja pyöräilylle.

Vaihtoehtojen liikenteen suuntautumisessa on käytetty seuraavaa arvioita: alueen liikenteestä 40 % oletettiin suuntautuvan Riihimäen ulkopuolelle ja 60 % liikenteestä suuntautuvan Riihimäen sisälle. Ulkoisesta liikenteestä suurin osa suuntautuisi Helsingin väylälle ja sisäinen liikenne pääosin etelän suuntaan. Selvityksessä todetaan raskaan liikenteen suosivan lyhintä reittiä.

Selvityksessä todetaan, että *vaihtoehdon A* mukaisella pelkällä raskaan liikenteen kieltomerkillä raskasta liikennettä ei saada siirtymään kokonaan kiertoreitille. Työssä arvioitiin, että noin kolmannes (noin 60 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa) kaava-alueen aiheuttamasta raskaasta liikenteestä valitsee lyhimmän reitin (suurin osa liikenteestä suuntautuu Riihimäen sisälle etelänsuuntaan tai Helsingin väylälle) kieltomerkistä huolimatta.

Vaihtoehdon B mukaisen rakenteellisen ratkaisun todetaan vähentävän raskaan liikenteen määrää vaihtoehtoa A paremmin, mutta ei silti kokonaan. Työssä arvioitiin, että noin 25 % (vajaa 40 raskasta ajoneuvoa vuorokaudessa) raskaasta liikenteestä valitsee lyhimmän reitin, sillä olevista hidastuksesta ja kieltomerkistä huolimatta.

Rakenteellisia ratkaisuja ovat esimerkiksi hidaste, korotus tai kadun kavennus Hallakadun pohjoispuolella pienteollisuusalueelle saavuttaessa. Rakenteellisten ratkaisujen toteutus on kuitenkin tehtävä niin, että ne eivät kohtuuttomasti hankaloita kunnossapitoa erityisesti talvella. Tällöin hidasteiden mitoitus on sellainen, ettei se merkittävästi rajoita myöskään raskaan liikenteen läpiajoa.

Liikenneselvityksen mukaan tarkastelluista vaihtoehdoista liikenteen kannalta kokonaisvaltaisesti paras olisi *vaihtoehto C*, jossa ajo kaava-alueen eteläisen liittymän kautta on estetty autoliikenteeltä kokonaan. Pienteollisuusalueen aiheuttama liikennemäärien kasvu asuinalueella, jolla ei ole erillisiä jalkakäytäviä, muodostaa konkreettisen vaaran liikenneturvallisuuden kannalta ja heikentää jalankulun ja pyöräilyn koettua turvallisuuden tunnetta ja heikentää asuinalueen viihtyisyyttä. Merkittävä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ryhmä alueella ovat koululaiset, joiden reitit risteävät Petsamonkadun autoliikenteen kanssa Pohjoisen Rautatienkadun varrella olevalle kävely- ja pyörätielle kuljettaessa. Liikenneturvallisuuden kannalta Petsamonkadun läpiajoliikenteen rajoittaminen olisi ensiarvoisen tärkeää.

Selvityksessä on esitetty myös eri vaihtoehtojen vaikutusta matka-aikoihin. Vaikutus matka-aikaan oli yleisesti ottaen pieni, verattaessa tilannetta jossa Petsamonkatu oli suljettu läpiajoilta kokonaan ja tilannetta jossa läpiajo henkilöajoneuvoille sallitaan. Ajon estäminen Petsamonkatua pitkin kasvattaa matka-aikoja vain vähän, keskimäärin puolella minuutilla, riippuen missä kohtaa suunnittelualuetta lähtöpiste sijaitsee.

Lasten liikenneturvallisuus

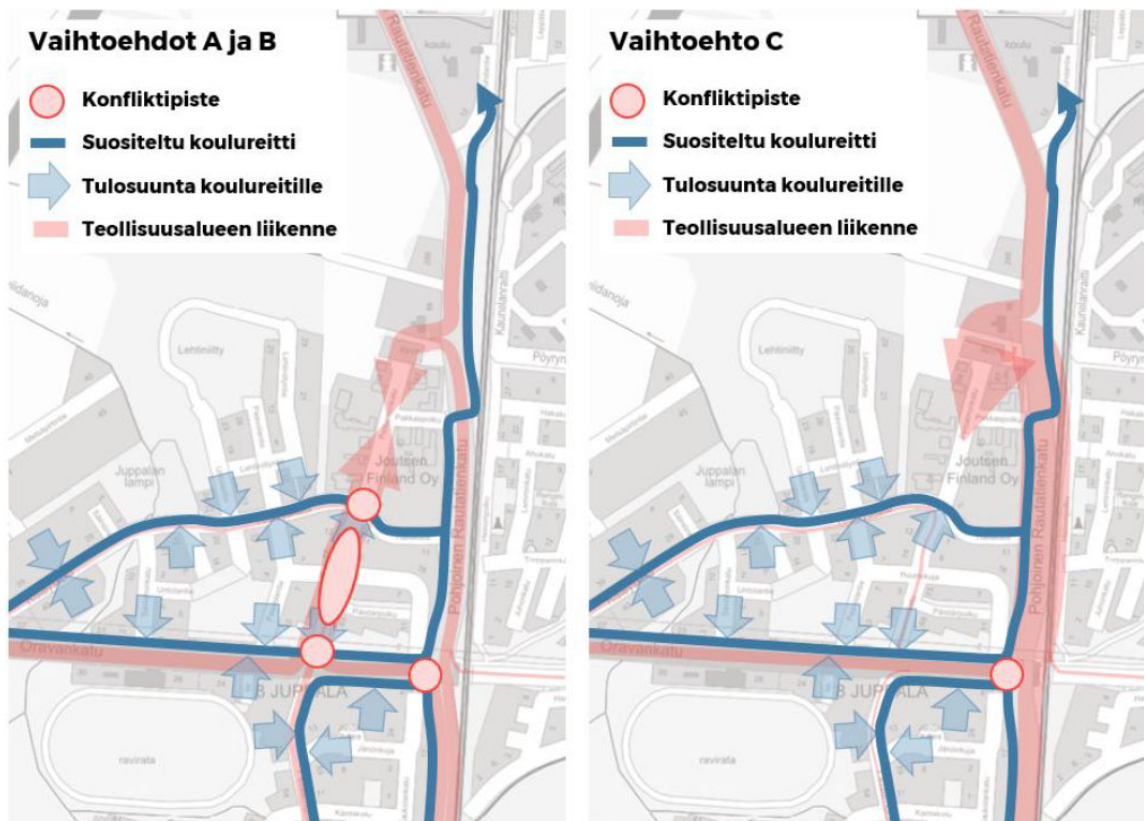
Teollisuustoiminnan synnyttämä liikenne, erityisesti raskas liikenne, on riskitekijä kaduilla, joilla liikkuu paljon koululaisia. Siksi on tärkeää suunnitella liikenneverkko siten, että näiden ryhmien välisiä konfliktipisteitä on mahdollisimman vähän.

Nykytilanteessa koululaisille nopein ja paljon käytetty reitti Juppalasta Haapahuhdan koululle kulkee teollisuusalueen läpi Petsamonkatua pitkin Pakkaspolulle asti ja edelleen siellä ole-

valle Pohjoisen Rautatiekadun alikululle. Tämä reitti ei nykyisin eikä varsinkaan tulevaisuudessa ole sovelias koulureitiksi, kun teollisuusalue täydentyy ja liikennemäärät kasvavat.

Turvallisin reitti Haapahuhdan koululle on käyttää Pohjoisen Rautatienkadun varrella olevaa kävely-pyörätietä mahdollisimman suurella osalla matkaa, viimeistään Hallakadun kohdalta pohjoiseen.

Turvallisimmat, suositellut koulureitit on esitetty alla olevassa kuvassa (selvityksen kuva 15). Kuvassa on esitetty arvio koulureittien konfliktipisteiden määrää liikennejärjestelyn toteutusvaihtoehdoissa A, B ja C. Konflikti-pisteiksi laskettiin kohdat, joissa jalankulku ja pyöräily sekä vilkas autoliikenne risteävät. Vaihtoehdon C mukaisessa liikennejärjestelyssä konfliktipisteitä on vähän ja se on lasten liikenneturvallisuuden kannalta paras vaihtoehto. Vaihtoehdon A ja B mukaisessa liikennejärjestelyssä koulureitti risteää ajoneuvoliikenteen kanssa Hallakadun/Risteyskadun ja Petsamonkadun risteyksessä.



Suosittelut koulureitit Juppalasta Haapahuhdan koululle ja liikennejärjestelmävaihtoehtojen aiheuttamat konfliktipisteet reitin varrella (liikenneselvityksen kuva 15.).

Selvityksen johtopäätös

Selvityksen johtopäätöksessä todetaan, että *vaihtoehdon A* mukaisella pelkällä raskaan liikenteen kieltomerkillä raskasta liikennettä ei saada siirtymään kokonaan kiertoreitille, mikäli kiellolla merkitty yhteys pysyy muuten houkuttelevana. Liikenneselvityksen tarkastelluista vaihtoehdoista liikenteen kannalta kokonaisvaltaisesti paras olisi *vaihtoehto C*, jossa ajo kaava-alueen eteläisen liittymän kautta on estetty auto-liikenteeltä kokonaan. Mikäli vaihtoehtoa C ei toteuteta, tulisi asuinalueen läpiajoa rajoittaa rakenteellisin toimenpitein *vaihtoehdon B* tapaan. Rakenteelliset muutokset on kuitenkin mitoitettava niin, että ne eivät kohtuuttomasti hankaloita kunnossapitoa. Tällöin hidasteiden mitoitus on sellainen, ettei se merkittävästi rajoita myöskään muun raskaan liikenteen läpiajoa.

Liikenneselvitys on selostuksen liitteenä 14.

Muut käytetyt selvitykset:

- 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.

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.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen päätöksellään 8.4.2019 § 133 ja esitti sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.4.2019 § 36 palauttaa Petsamonkadun pohjoispään asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että ”läpiajo Petsamonkadun läpi sallitaan henkilöajoneuvolla” ja että ”uudelleenvalmistelun yhteydessä tehdään lapsivaikutusten arviointi ja tutkitaan lasten liikenneturvallisuuden kannalta paras ja suositeltava koulureitti Juppalasta Haapahuhdan koululle”.

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 5.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § säännösten mukaisesti 20.6. – 1.7.2016 väliselle ajalle. Luonnosvaiheessa jätettiin seitsemän mielipidettä, joista osalla oli useampia allekirjoittajia. Luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet koskivat mm. kadun katkaisua sekä lähiympäristön laatua. Osa mielipiteensä ilmaisseista kannatti Petsamonkadun katkaisemista ajoneuvoliikenteeltä kokonaan ja osan mielestä raskaan liikenteen kieltäminen riittäisi.

Kaupunginhallitus käsitteli ehdotuksen 3.12.2018 ja päätti sen nähtäville asettamisesta. Kaavan ehdotusvaiheen nähtäville tulosta ilmoitettiin 16.12.2018 Riihimäen kaupungin verkkosivuilla ja ilmoitustaululla. Ehdotusaiheen kuuleminen järjestettiin MRL 65 § ja MRA 27 § säännösten mukaisesti 17.12.2018-18.1.2019.

Ehdotusvaiheessa pyydettiin kaupunginhallituksen päätöksen (3.12.2018 § 411) mukaiset viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta; Riihimäen ympäristösuojeluviranomainen, Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä, Kanta-Hämeen palo- ja pelastuslaitos, Riihimäen Vesi, Caruna Oy, Elisa Oyj, TeliaSonera Finland Oy ja Riihimäen Kaukolämpö Oy.

Kaupunginhallituksen päätöksestä 3.12.2018 puuttui lausuntopyyntöt seuraavilta viranomaistahoilta; Turvallisuus- ja kemikaalivirasto sekä Hämeen ELY-keskus. Turvallisuus- ja

kemikaalivirastolle sekä Hämeen ELY-keskukselle lähetettiin lausuntopyynnöt erikseen 21.2.2019.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta, joista toinen saapui annetun määräajan jälkeen. Muistutus voidaan kuitenkin ottaa huomioon, sillä kaikkia kaavaehdotuksesta tarvittavia lausuntoja ei ollut vastaanotettu muistutuksen saapuessa ja kaavaprosessi on tästä syystä viivästynyt.

Ehdotusvaiheen muistutuksissa otettiin kantaa Petsamonkadun katkaisemiseen ajoneuvoliikenteeltä.

Kaupunginvaltuusto palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun. Kaavamuu-
tos asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville. Nähtävillä olosta tiedotetaan lähiympäristön
asukkaita. Nähtävillä olon aikana kaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutus.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Petsamonkadun pohjoispään asemakaavamuutoksen tavoitteena on uusien teollisuustonttien osoittaminen kaupungin omistamalle maalle sekä pienteollisuusalueen liikenteellisten ratkaisujen selvittäminen. Liikenteellisten ratkaisujen selvittämisen keskiössä on uuden toimivan liittymän osoittaminen teollisuusalueelle sekä Juppalan pohjoisosien pientaloalueen rauhoittaminen läpiajoliikenteen haitoilta.

4.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Nykytilanteessa kaavamuu-
tosalueelle ajo on mahdollista ainoastaan etelästä, pääosin Petsamonkatua tai vaihtoehtoisesti Risteyskatua pitkin. Kadut kulkevat Juppalan asuinalueen pohjoisosien läpi ja niiden varrella on runsaasti pientaloasutusta. Asuinalueen läpi kulkeva, teollisuusalueelle suuntautuva liikenne heikentää asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta. Kaavamuu-
tosalueen toteutuessa liikenteen määrä voi nousta merkittävästi.

Liikenteellisten ratkaisujen kannalta niin sanottu 0-vaihtoehto eli nykytilanteen säilyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Tavoitteena on ollut rauhoittaa Juppalan pohjoisosien pientaloalueen rauhoittaminen läpiajoliikenteen haitoilta. Kaavatyön aikana on tutkittu uuden katuyhteyden sijoittamista alueelle sekä etelän suunnasta alueelle saapuvan liikenteen rajoittamiskeinoja.

Uuden liittymän sijainti

Kaavamuu-
toslaadittaessa on tutkittu eri vaihtoehtoja teollisuusalueen uuden katuyhteyden järjestämiseksi:

Uusi yhteys Hallakadun kautta Pohjoiselle Rautatienkadulle suljettiin pois, koska myös Hallakatu on asuin- ja raskas liikenne aiheuttaisi haittaa kadun varren asukkaille. Lisäksi katu risteäisi tärkeän kevyen liikenteen väylän kanssa.

Uusi yhteys Pakkaspolun kautta Pohjoiselle Rautatienkadulle olisi erittäin vaikea järjestää katujen korkeuseron ja Pakkaspolun 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 katsottiin ajoyhteys korttelin 0860 eteläpuolitse sijoittuen pääosin nykyiselle virkistysalueelle ja pieneltä osin nykyisen korttelin 0860 alueelle. Uusi katuyhteys ei risteä kevyen liikenteen väylän kanssa.

Ajo alueelle etelästä

Nykytilanteessa kaavamuu-
tosalueelle ajo on ainoastaan etelästä Petsamonkatua tai Risteyskatua pitkin. Alueelle suuntautuva liikenne vaikuttaa merkittävästi Juppalan asuinalueen viihtyisyyteen ja turvallisuuden tunteeseen. Kaavamuutoksella pyritään ohjaamaan pienteolli-

suusalueelle suuntautuvaa liikennettä käyttämään uutta, Pohjoisen Rautatienkadun kautta kulkevaa katuyhteyttä. Etelästä saapumista alueelle on tarpeen rajoittaa. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja liikenteen, erityisesti raskaan liikenteen rajoittamiseksi:

Asemakaavan luonnosvaiheessa esitettiin ratkaisua, jossa Petsamonkatu oli kavennettu Hallakadun pohjoispuolelta ja osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi noin 15 metrin pituiselta osuudeltaan. Kavennetulla katuosuudella ajo tonteille oli sallittu.

Jatkosuunnittelun yhteydessä todettiin, että tonteille ajoa on käytännössä mahdotonta valvoa ja olisi mahdollista että liikenne etelästä alueelle jatkuisi entiseen tapaan. Lisäksi syntyi uusi reitti Juppalan asuinalueilta pohjoiseen kohti Kantatie 54, joka osaltaan voisi lisätä asuinalueen läpiliikennöintiä. Ehdotusvaiheessa päädyttiin ratkaisuun, jossa sallitaan vain kevyt liikenne ja ajoneuvoliikenne katkaistaan kokonaan Hallakadun risteuksen pohjoispuolelta.

Kaupunginvaltuusto päätti (15.4.2019 § 36) palauttaa kaavamutoksen uudelleen valmisteltavaksi niin, että henkilöajoneuvoliikenteen ajo Petsamonkatua pitkin alueelle sallitaan. Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen laadittiin liikenneselvitys, jossa vertailtiin erilaisten liikennejärjestelyvaihtoehtojen toimivuutta ja vaikutuksia.

Kaavamutoksesta laadittiin ehdotus II, jossa ajo teollisuusalueelle on ratkaistu kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti niin, että henkilöajoneuvoliikenteen ajo Petsamonkatua pitkin sallitaan. Valmistelun yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen vaihtoehtojen mukaisesti kaavaehdotus II:ssä päädyttiin seuraavaan kaavamerkintään: *k-1, katu-alueen osa, jolla raskaan liikenteen ajo kielletään*. Raskaanliikenteen ajo tulee siis kieltää liikennemerkillä. Lisäksi katu tulisi järjestää rakenteellisesti niin, että raskaan liikenteen ajo tehdään hankalaksi. Kadun lopullinen rakenteellinen ratkaisu esitetään katusuunnitelmassa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan ja asemakaavamutoksen tarkoituksena on Petsamonkadun pohjoispään liikenteen selvittäminen sekä uusien teollisuustonttien osoittaminen kaupungin omistamalle maalle.

Asemakaavassa olemassa olevien pienteollisuuskorttelialuiden sekä hallinto- ja virastorakennusten korttelialueen käyttötarkoitusta muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi alueen luoteiskulmaan tulee kaksi uutta TY-tonttia. Uusi käyttötarkoituserkintä vastaa paremmin nykyistä toimintaa.

TY-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. Kaikkien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tehokkuusluku on 0,5 sekä kerrosluku II. Kaikkia korttelialueita reunustaa rakennusala, joka on vähintään kuusi metriä leveä. Korttelialueiden rajalla on istutettavaa alueen osaa lukuun ottamatta korttelin 0851 tontin 3 ja 4 itäreunaa siellä sijaitsevan tontin sisäisen liikenteen tien vuoksi. Korttelin 0851 tontin 4 eteläreunassa on 15 metriä leveä puin ja pensain istutettava alueen osa suojaamaan Hallakadun eteläpuolella olevaa asuinalueita. Lisäksi korttelialueiden 0803 ja 0860 läpi sekä korttelialueiden 0804 etelä- ja itäreunaa ja 0851 itäreunaa pitkin kulkee johtoa varattu alueen osa.

Hallakadun vastaisten sekä pohjois- ja länsipuolella olevien TY-kortteleiden ulkorajoissa on melua rajoittava kaavamerkintä "korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla korttelin toiminnasta aiheutuva melutaso ei saa ylittää melun A-painoitettua ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjear-

voa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB.” Lisäksi TY-korttelialueet on aidattava EV-alueita, Risteyskatua ja Hallakatua vastaan sekä tontin pinta-alasta vähintään 5% on varattava hulevesien käsittelyä varten. Hulevedet on ensisijaisesti viivytettävä tonteilla.

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.

Virkistysalueita suunnittelualan laidoilla on muutettu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueilla kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa sekä luoteiskulmassa sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa. Luonnosvaiheen kaavakartassa luoteiskulmassa olevan tontin ja risteyskadun välissä ollut suojaviheralue on ehdotusvaiheen karttaan yhdistetty luoteiskulman tontin osaksi. Suojaviheralueille saa sijoittaa puistomuuntamon.

Autopaikkoja on varattava teollisuuslaitoksissa vähintään 50% kahden suurimman työvuoron yhteenlasketusta työntekijämäärästä. Toimistoissa, liikehuoneistoissa ja niihin verrattavissa tiloissa on varattava vähintään 1 autopaikka kutakin 50 kerrosneliömetriä kohti.

Kaavamuutoksen myötä alueelle osoitetaan uusi liittymä Pohjoiselta Rautatienkadulta. Alueelle ajo Petsamonkatua pitkin tulee kaavamääräyksen mukaan kieltää raskaalta liikenteeltä Hallakadun pohjoispuolelta. Muutoksen johdosta Petsamonkadun pohjoispään kadunnimi muuttuu Pakkaskaduksi. Lisäksi luoteiskulmaan osoitetaan uutta katua, joka on nimetty Kuurakaduksi. Liittymäkieltoja tonteille on osoitettu katualueiden risteyskohtiin sekä koko Hallakadun mitalle että osalle Risteyskatua teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle.

5.1.1 Mitoitus

TY, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.:

	aluetta, m ²	kerrosalaa, kem ²
	96 608	48 304
Katualueet:	aluetta, m ²	
	13 361	
EV, Suojaviheralue:	aluetta, m ²	
	25 024	
KAAVA-ALUE YHTEENSÄ:		
	aluetta, m ²	kerrosalaa, kem ²
	134 993	48 304

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä 9.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei ole osoitettu palveluita.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 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 sekä Pakkaskadun eteläosassa sijaitsevan kääntöpaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen määräämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivutöiden aloittamista.

5.2.2 Katualueet

Kaavassa osoitetaan uusi liittymä työpaikka-alueelle suoraan Pohjoiselta Rautatienkadulta. Raskaan liikenteen kulkua alueelle Petsamonkatua pitkin on tarpeen rajoittaa, koska katu kulkee asuinalueen läpi. Petsamonkatu on kapeampi Hallakadun risteuksen pohjoispuolelta. Tällä osalla raskaan liikenteen ajo kielletään. Kavennuksen pohjoispuolelle on osoitettu varaus kääntöpaikalle, samoin kuin muillakin alueen päättyville kaduille.

5.2.3 Virkistys- ja erityisalueet

EV Suojaviheralue.

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

5.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle on olemassa oleva kunnallistekniikka. Vesihuollon yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 8. Lisäksi sähkötarpeen lisääntyessä mahdollistetaan suojaviheralueille uusien puistomuuntamoiden rakentaminen.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan lisättiin Carunan sekä Riihimäen Veden antamien lausuntojen mukaisesti johtoa varten varattu alueen osa kortteleihin 0803 ja 0860.

Lisätty merkintä kulkee osittain rinnakkain aikaisemmin merkityn alueen kanssa ja osittain merkintä on leventänyt aikaisemmin merkittyä aluetta.

5.4 Ympäristön laatua koskevat määräykset

Kortteliin 0851 on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskevia kaavamääräyksiä. Korttelin 0851 tontin 4 sekä Pakkaskadun eteläosassa sijaitsevan kääntöpaikan maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä Hämeen ELY-keskuksen määräämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivutöiden aloittamista. Asemakaavan luonnoksen korttelissa 0851 sijainnut entinen kaatopaikka-alueelle osoitettu asemakaavamerkintä ”sijainniltaan ja laajuudeltaan ohjeellinen, maaperältään saastunut alueen osa” poistettiin kaavan ehdotusvaiheen kartasta, koska Juppalan kaatopaikan maaperän osalta jätetäytöt on poistettu marraskuussa 2018.

5.5 Nimistö

Nimistötoimikunta on nimennyt uudet katualueet. Nimistö on esitetty kaavakartassa.

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

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia asuintontteja.

Nykytilanteessa alueen toteutunut rakentaminen on noin 12 000 k-m². Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on noin 48 000 k-m². Mikäli kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, Petsamonkadun liikennemäärät todennäköisesti kasvavat merkittävästi. Vaikka raskaan liikenteen ajo alueelle Petsamonkadun kautta on kielletty, voi henkilöajoneuvoliikenne (henkilöauto ja pakettiauto) asuinalueen läpi kasvaa jopa kolminkertaiseksi nykyisestä. Kasvava liikennemäärä heikentää asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.

Lapsivaikutukset

Asuinalueen katuverkko on kapeahkoa, eikä alueella ole erillisiä jalkakäytäviä. Nykytilanteessa merkittävän osan alueen jalankulkijoista ja pyöräilijöistä muodostavat Juppalan asuinalueelta Haapahuhdan koululle kulkevat koululaiset.

Koululaisille nopein ja paljon käytetty reitti Juppalasta Haapahuhdan koululle kulkee teollisuusalueen läpi Petsamonkatua pitkin Pakkaspolulle asti ja edelleen siellä olevalle Pohjoisen Rautatienkadun alikululle. Tämä reitti ei nykyisin eikä varsinkaan tulevaisuudessa ole sovelias koulureitiksi, kun teollisuusalue täydentyy ja liikennemäärät kasvavat.

Turvallisin reitti Haapahuhdan koululle on käyttää Pohjoisen Rautatienkadun varrella olevaa kävely-pyörätietä mahdollisimman suurella osalla matkaa, viimeistään Hallakadun kohdalta pohjoiseen.

Koululaisten reiteistä on hyvä keskustella osana koulun toimintaa. Liikenneturvallisuus on tärkeä teema, ja sen yhteydessä on hyvä tuoda esiin, että koulumatkan ei pidä kulkea teollisuusalueen läpi.

Kaavamuutoksen yhteydessä on teetetty liikenneselvitys (WSP Finland Oy, 2019), jossa on esitetty suositeltu koulureitti sekä liikenteen aiheuttamia konfliktipisteitä. Konfliktipisteiksi laskettiin kohdat, joissa jalankulku ja pyöräily sekä vilkas autoliikenne risteävät. Selvityksestä on kerrottu lisää tämän selostuksen kohdassa 3.2.8. *Selvitykset*. Liikenneselvitys on kokonaisuudessaan tämän selostuksen liitteenä 14.

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

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Vaikutukset pintavesiin on vähäiset, ja hulevesien käsittelyä varten kaavassa on ohjeellinen varaus suojaviheralueelle. Vesihuoltosuunnitelma on selostuksen liitteenä 8.

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. Uusille tonteille rakennetaan uutta verkostoa. Lisäksi suunnittelualueen eteläosassa siirretään avo-ojaa asemakaavan mukaisesti katualueelle.

Liikenne

Teollisuusalueen saavutettavuus paranee Pohjoisen Rautatienkadun uuden liittymän myötä. Liikennemäärät Pohjoisella Rautatienkadulla tulevat vastaavasti hieman lisääntymään.

Asemakaavassa kielletään raskaan liikenteen ajo alueelle Petsamonkatua pitkin, asuinalueen läpi. Mikäli kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on kuitenkin todennäköistä, että henkilöajoneuvoliikenne asuinalueen läpi kasvaa.

Melu

Asemakaavassa määrätään melutason rajat teollisuus- ja varastorakennusten toiminnasta johtuvan mahdollisen melun rajoittamiseksi.

Terveys ja viihtyvyys

Mikäli kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, Petsamonkadun liikennemäärä todennäköisesti kasvaa merkittävästi. Vaikka raskaan liikenteen ajo alueelle Petsamonkadun kautta on kielletty, voi henkilöajoneuvoliikenne (henkilöauto ja pakettiauto) asuinalueen läpi kasvaa merkittävästi. Kasvava liikennemäärä heikentää asuinalueen viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.

Virkistys

Asemakaavan muutos vähentää virkistysalueiden pinta-alaa. Virkistysarvo virkistysalueilla on ollut vähäinen, ja ne on vaihdettu kaavaehdotuksessa suojaviheralueiksi.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuva on selostuksen liitteenä 7.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Sitova tonttijako laaditaan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Sitovan tonttijaon kartat ovat selostuksen liitteenä 10.

7.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan rakennus- ja toimenpidelupien yhteydessä.

Riihimäellä 7.10.2019

Anniina Korkeamäki
kaavoituspäällikkö

Heikki Pitkänen
kaavasuunnittelija

Elisa Lintukangas
kaavasuunnittelija