

PAROONINMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS **KAUPUNKIKUVALLINEN SELVITYS** KAAVAEHDOTUS 13.11.2020



Nykytilanne.



Ilmakuvasovite uusien rakennuksien sijoittumisesta Parooninmäen asemakaavoitettavalle alueelle. Kuvasovitteesta poiketen Korttionmäen asuinaluetta lähimmät rakennukset tulee rakentaa istutettavaan alueen osaan kiinni.

Parooninmäen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Riihimäen kaupungin keskustan tiiviin yhdyskuntarakenteen reuna-alueella olemassa olevan teollisuusalueen eteläpuolella ja Korttionmäen pientaloalueen länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisesta Pajakatuun, ja se on nykyisin rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Alueen eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta. Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu alueen länsipuolella virtaava Vantaanjoki ranta-alueineen.



Asemakaavaehdotus (13.11.2020).

Parooninmäen teollisuusalue, johon uusi asemakaavoitettava alue liittyy, on voimakkaasti ihmisen toiminnan muokkaama. Nyt asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolella ja länsipuolella, Vantaanjoen toisella puolella, on nykyistä teollisuutta ja alueen rakentuminen täydentää olemassa olevaa teollisuusympäristöä.

Asemakaavan toteutuminen edellyttää maansiirtoa ja maamassojen vaihtamista, joka muuttaa maanpinnan korkeussuhteita.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset ja toteuttamatta jääneet Rantatie ja Junttatie sekä osa Pajakadusta on kaavaluonnoksessa poistettu ja muutettu osaksi teollisuustonttia. Voimassa olevassa asemakaavassa pohjoisella osalla aluetta on ollut rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e=0,5$, joka nyt asemakaavoitettavan tontin kohdalla olisi mahdollistanut noin 17 000 $k-m^2$ rakentamisen.

Asemakaavassa tonttiin on tarkoitus liittää eteläosan uusi asemakaavoitettava alue ja koko alueen rakennusoikeudeksi osoitetaan $e=0,3$, ja koko alueelle muodostuu rakennusoikeutta 42 500 $k-m^2$. Rakennustehokkuus ympäröivillä korttelialueilla on $e=0,5$. Kerrosluvuksi on osoitettu kaavassa II, joka vastaa ympäröiviä jo kaavoitettuja korttelialueita.

Alueen sisäinen luonnonmaisema ja lähimaisema tulevat muuttumaan pysyvästi alueen rakentamisen vaikutuksesta maa- ja metsätalousvaltaisesta ympäristöstä teollisuusalueeksi. Merkittävimmät vaikutukset ja muutokset maisemassa tapahtuvat alueen sisäpuolella ja reunavyöhykkeillä. Pajakadun suuntaan uudet rakennukset tulevat näkymään osana Pajakadun muuta teollista rakennuskantaa. Vantaanjoen länsipuolelta katsottuna nykyinen maa- ja metsätalousalue muuttuu rakennetuksi alueeksi olemassa olevan teollisuusalueen jatkeeksi.

Korttionmäen asuinalueen taajamakuvaan asemakaavalla ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia, koska alueiden väliin jää suojaava metsävyöhyke.

Suurin osa uudesta asemakaavoitettavasta alueesta on tällä hetkellä pelto- ja metsäaluetta. Maiseman aiheuttamaa muutosta on lievennetty jättämällä Vantaanjoen varteen ja Korttionmäen asutuksen puolelle viheralueet suojavyöhykkeiksi. Teollisuustontin etelä- ja länsireunassa on leveämmät istutettavat alueet, joita samalla hyödynnetään hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Kaukomaisemassa alue on olemassa olevan teollisuusalueen jatkona.

Alueen maisemakuva muuttuu topografialtaan jonkin verran. Kaavassa on osoitettu alueen alin rakennettava taso, ja odotettavissa on, että alue muokataan melko tasaiseksi tulevan toiminnon vuoksi.

Yhteenveto

Uusi asemakaava ja asemakaavan muutos aiheuttaa muutoksia nykyiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan. Vaikutuksia on pyritty lieventämään kaavassa osoitetuilla viheralueilla ja istutettavilla teollisuustontin reuna-alueilla.

Alueen ympäristön asemakaavoissa on runsaasti toteuttamatonta kerrosalaa, joten alueen nykyiseen rakennettuun tilanteeseen verrattuna muutos on huomattavasti suurempi, kuin verrattuna tilanteeseen, jossa teollisuusalueen kaikki asemakaavat ovat toteutuneet.

Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen muutos on havaittavissa lähinnä vain lähiympäristössä, erityisesti Vantaanjoen varresta katsottaessa.