

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos 1:57

KALLIONKATU 7

LUONNOS 20.9.2021



Riihimäen kaupunki

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 20.9.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9013 tonttia 15.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9013 tontti 15.

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 1.3.2021 (76 §) asemakaavamuutokseen ryhtymisestä. Kaupunginhallitus hyväksyi Riihimäen kaupungin ja maanomistajan välisen sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä 10.5.2021 (184 §). Kaavan laatijana toimii Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuuotosalue sijaitsee noin 1,4 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa, osoitteessa Kallionkatu 7.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin 694-1-9013-15 olemassa olevan tilanteen turvaaminen. Kaavamuuotoksella muutetaan voimassa olevan asemakaavan asuin- ja liikerakennusten kortteli-alueen aluevarausmerkintä tontin 694-1-9013-15 osalta erillispientalon korttelialueeksi tontin nykyisen maankäytön mukaisesti. Tontin tehokkuusluku $e=1.0$ pienenee $e=0.3$ tehokkuuteen.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1.	Tunnistetiedot	1
1.2.	Kaava-alueen sijainti	1
1.3.	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4.	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	Asemakaava.....	5
2.3.	Toteuttaminen.....	5
2.4.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.4.1.	Yleiskuvaus	5
2.4.2.	Luonnonympäristö	6
2.4.3.	Rakennettu ympäristö	8
2.4.4.	Maanomistus	9
2.5.	Suunnittelutilanne	10
2.5.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
3.2.	Suunnittelun käynnistämistä ja sitä koskevat päätökset	13
3.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3.1.	Osalliset.....	14
3.3.2.	Vireilletulo	14
3.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
3.3.4.	Viranomaisyhteistyö	15
3.4.	Asemakaavan tavoitteet	15
4.	Kuvaus.....	15
4.1.	Asemakaavan rakenne.....	15
4.1.1.	Kokonaisrakenne.....	15
4.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset.....	16
4.2.	Vat:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	16

4.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.4.	Kaavan vaikutukset	16
4.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen	16
4.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
4.4.3.	Muut vaikutukset.....	17
4.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
4.6.	Nimistö.....	17
5.	Asemakaavan toteutus.....	18
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	18
6.	PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS.....	18

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavakartta määräyksineen
Liite 2	Seurantalomake (valmistuu ehdotusvaiheessa)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavoituspäätös

Kaupunginhallitus on tehnyt Kallionkatu 7:n kaavamuutoksesta kaavoituspäätöksen vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 1.3.2021 (76 §). Kaupunginhallitus hyväksyi Riihimäen kaupungin ja maanomistajan välisen sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä 10.5.2021 (184 §).

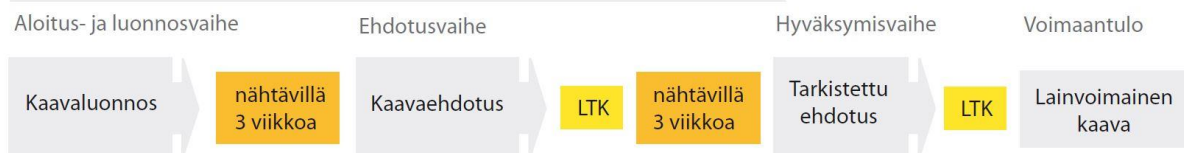
Kaavan laatijana toimii Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja kaavoitusprosessi etenee alla olevan kuvan mukaisesti.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä muun muassa seuraavista syistä:

- tavoitteena ei ole lisätä rakennusoikeuden määrää tontilla
- kaavamuutoksella ei heikennetä rakennetun ympäristön arvojen säilymistä

VAIKUTUKSELTAAN EI-MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei laadita, vaan osallisten vaikutusmahdollisuudet on kirjattu tähän kaavaselostukseen (3.3. Osallistuminen ja yhteistyö).

Aloituspäätös ja luonnosvaihe

Kaavan vireille- ja nähtävillä olosta ilmoitetaan 19.9.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa. Luonnosvaiheen nähtävillä olo ja kuuleminen järjestetään 20.9. – 8.10.2021.

Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus jättää asemakaavan muutoksesta mielipide.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos etenee ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheessa saatu palaute huomioidaan ehdotuksen valmistelussa. Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheessa ei pyydetä viranomaislausuntoja, ellei kaava muutu olennaisesti luonnosvaiheesta. Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus jättää asemakaavan muutoksesta muistutus.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus valmistellaan elinvoimalautakunnan käsittelyyn ja hyväksyttäväksi.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksessa kiinteistön 694-1-9013-15 alue on osoitettu korttelin 9013 erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi 15. Tontin rakentamisen tehokkuusluku $e=0.3$.

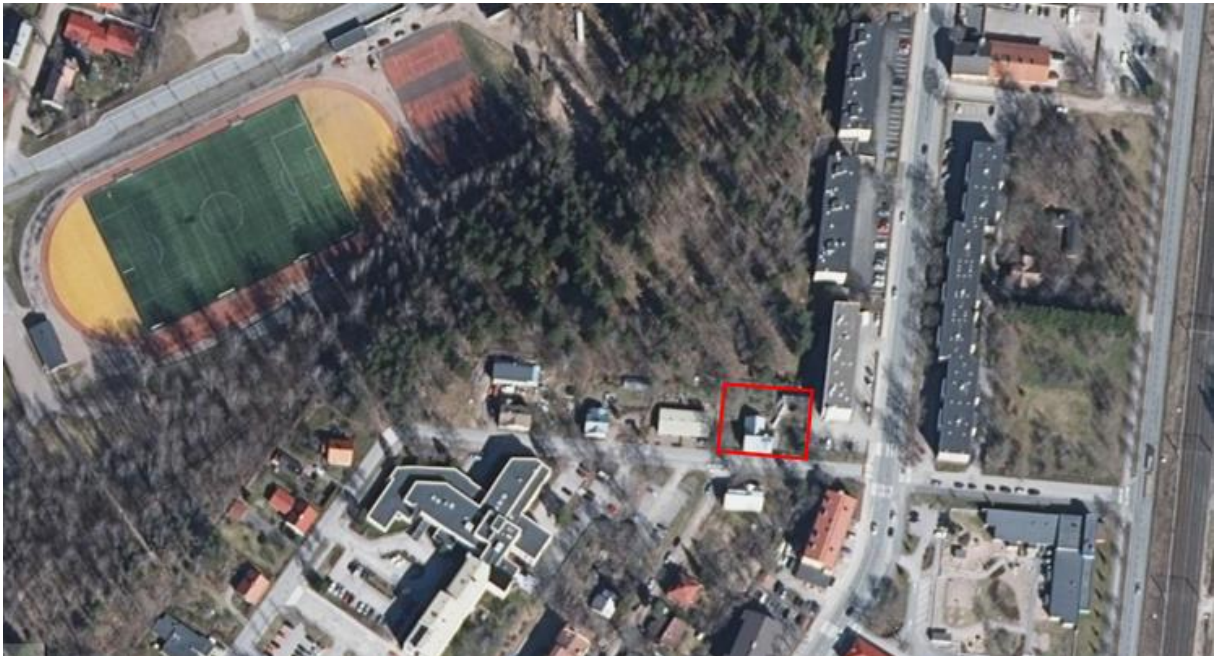
2.3. TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on jo pääosin toteutunut.

2.4. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.4.1. Yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Riihimäen Harjukylän kaupunginosassa, Kallionkadun varrella, kadun pohjoispuolella. Alueeseen kuuluu yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö (kiinteistötunnus 694-1-9013-15) osoitteessa Kallionkatu 7. Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen asuinrakennus. Suunnittelualueen pinta-ala on 1137 m².



Alueen ortoilmakuva (maanmittauslaitos), jossa suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

2.4.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Kallionkadun pohjoispuolisten alueen rakentaminen on pienimittakaavaista pientaloasutusta lukuun ottamatta Kallionkadun ja Karankadun kulmaan ja Karankadun varteen rakentuneita korkeita kerrostaloja. Kallionkadun pohjoispuolisten ympäristöltään vihreiden tonttien maasto (harjun reuna-alue) nousee varsin jyrkästi taustalla olevan virkistysalueen ja urheilukentän suuntaan.

Kallionkatu 7 maisemankuvaa hallitsee kadunvarteen kiinni rakentunut alkuperäiseen ulkoasuun ennallistettu asuinrakennus sekä tontin vihreä puustoinen puutarha. Kallionkadun maisemakuva on muutoinkin vihreä kadun varteen muodostuneen puuston ansiosta.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen pintamaalaji ja pohjamaalaji ovat Geologian tutkimuskeskuksen Maankamara – karttapalvelun mukaan hienoa hietaa (HHT).

Vesistöt ja vesitalous

Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Herajoen pohjavesialue, joka sijaitsee lähimmillään noin 2,3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavoitettava alue on rakentunutta tonttialuetta ja asuinrakennuksen hoidettua pihapiiriä. Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Riihimäen alueelle on laadittu *Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitus, kasvillisuus ja kasvis-toinventointi 2017*, jossa on selvitetty arvokkaat luontokohteet. Suunnittelualue rajautuu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaseen kohteeseen (LUMOS-kohde): Urheilupuiston alue.



Ote Riihimäen yleiskaavan 2035 selostuksen liitteenä 11 olevasta teemakartasta luonnonympäristön arvot 29.5.2017. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä, Urheilupuiston alueen arvokas luontokohde vihreällä rajauksella ja lepakkoalue oranssilla viivoituksella.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelu- tai Natura-alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole asuttuja eikä asumattomia liito-oravaviirejä. Lähde: Riihimäen liito-oravainventointi 2013, Teppo Häyhä.

Suunnittelualue tai sen lähiympäristö eivät kuuluneet linnustoselvityksessä kartoitettaviin linnustoalueisiin. Riihimäen linnustoselvitys, loppuraportti 2013-2014. Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry.

Riihimäen lepakkokartoituksen 2007 perusteella suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan III-luokan lepakkoalueeseen numero 5, Urheilupuisto. Alueella tavattu laji on pohjanlepakko. Tyypillisellä III-luokan lepakkoalueella lepakot saalistavat alueella aktiivisesti esimerkiksi vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi.

Kuvaus lepakkokartoituksen kohteelle numero 5, Urheilupuisto: Alueella esiintyi koko kesän ajan hyvin pohjanlepakkoa. Pohjanlepakoiden määrä lisääntyi kesän kuluessa niin että 16.8 käyntikerralla niitä saalisti Pohjankadun yllä noin 15 kappaletta. Saalistaessaan ne käyttävät taitavasti alueella esiintyviä ilmapirtauksia ja katulamppuja hyväkseen. Pohjois- tai etelätuulella pohjanlepakoita saattaa tavata myös ylempää vesitornin ja maauimalan alueelta. Tuuli kasaa tuolloin harjanteelle runsaasti hyönteisiä lepakoiden saataville. Alueelta ei löytynyt lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Riihimäen lepakkokartoitus 2007, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö ja kaavoituspalvelut 2007.



Ote Riihimäen lepakkokartoituksen kohdekartasta 5, Urheilupuisto. Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö ja kaavoituspalvelut 2007.

2.4.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen kaupungin asukasluku 31.12.2020 oli 28 710 ja väestöennusteen 2015 mukaan asukasluku tulee olemaan 31 585 vuoteen 2040 mennessä. Riihimäen yleiskaavassa 2035 varaudutaan noin 4 600 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva ja asuminen

Kallionkatu 7:n tontti 694-1-9013-15 on osa Harjukylän kaupunginosaa ja Riihimäen kaupungin keskusta-alueita. Tontilla sijaitsee hyväkuntoinen asuinrakennus, jonka vanhin osa on vuodelta 1907. Pääosin rakennus on rakennettu 1920-luvulla. Taloon on tehty 1990-luvun lopulla isompi remontti ja laajennus, jossa rakennus myös ennallistettiin alkuperäiseen ulkoasuun mm. palauttamalla alkuperäisen kaltaiset ikkunat. Lisäksi tontilla on talousrakennus.

Kallionkadun varrella (pohjoispuolella) sijaitsee omakotitaloja. Länsipuoliselle naapuritontille on rakennut paritalo. Vastapäätä sijaitsee entinen terveystalo. Itäpuolella (pääosin Karankadun puolella) sijaitsee korkeita kerrostaloja.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluja. Alue tukeutuu Riihimäen keskusta-alueen palveluihin.

Virkistys

Kaavamuutos koskee yksityistä asuinrakennustonttia eikä alueella ole yleistä virkistyskäyttöarvoa.

Kaavan muutosalue rajautuu takaosastaan Riihimäen urheilupuistoon kuuluvaan harjualueeseen. Urheilupuiston alueella on monipuolisia virkistyspalveluja mm., maauimala, uimahalli, urheilutalo, keskusurheilukenttä, muita pelikenttiä sekä ulkoilureittejä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kallionkadun katualueeseen. Kallionkatu on asfaltoitu ja katualue on valaistu. Kadun eteläreunassa kulkee kevyenliikenteen väylä.

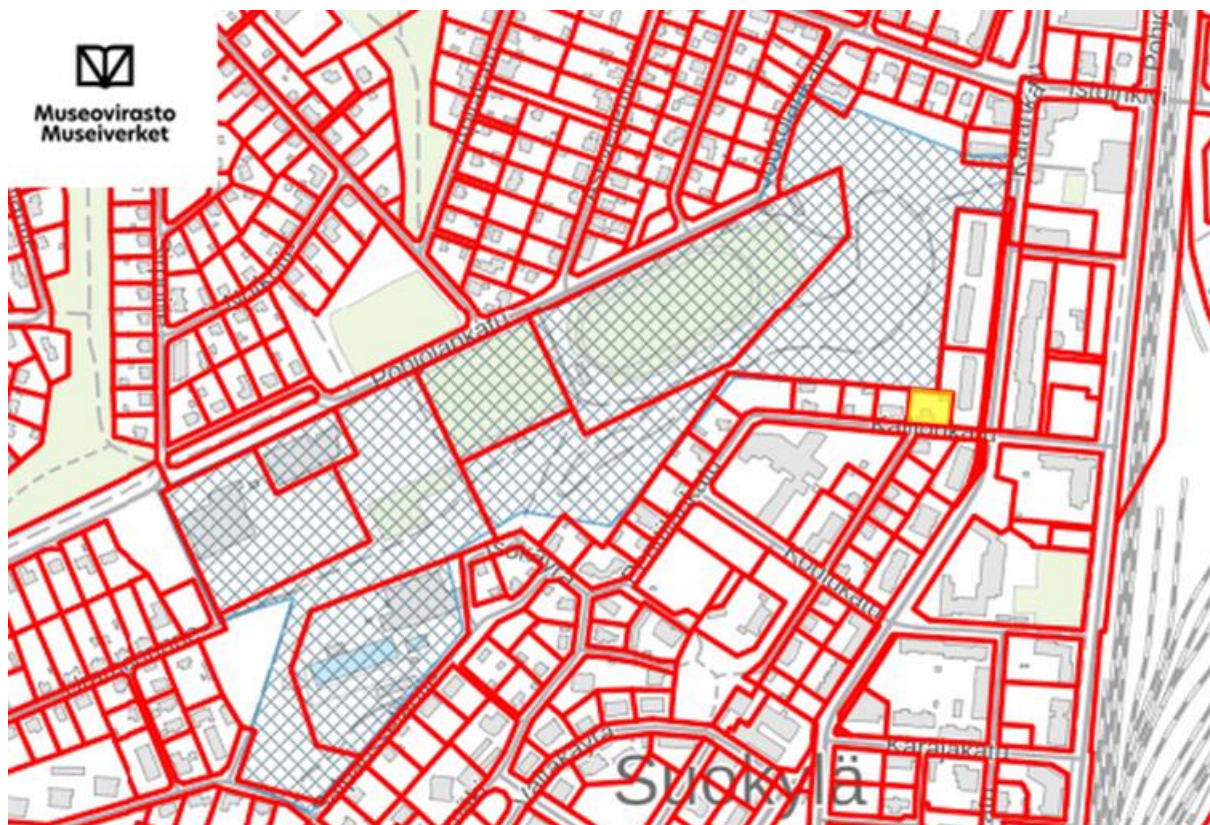
Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; Riihimäen urheilupuisto. Lähde: Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Kulttuuriympäristön kuvaus:

Riihimäen urheilupuisto on esimerkillinen sotien jälkeen rakennettu urheilualue, jonka *kokonaissuunnitelma on Suomen urheiluarkkitehtuurissa ansioituneen Yrjö Lindegrenin tekemä.*

Toteutuneeseen Riihimäen urheilupuiston kokonaisuuteen kuuluvat Vesilinna (vesitorni/näkötorni), maauimala, urheilutalo, uimahalli ja urheilukenttä rakennettiin 1952-1979. Rakennuksista Vesilinna muodostaa näkyvän maamerkin kaupunkikuvassa. Tornin selkeät lasi- ja betonirakenteet ja harkitut materiaalivalinnat yhdessä aukotuksen kanssa tekevät rakennuksesta ilmavan arkkitehtonisen kokonaisuuden.



Ote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kartasta. Riihimäen urheilupuiston merkittävä kulttuuriympäristöalue on osoitettu kartalla ruuturasterilla. Suunnittelualue on osoitettu kartalla keltaisella.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo ja Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Tekninen huolto

Kiinteistö 694-1-9013-15 on liitetty kunnallistekniikkaan, sähköverkkoon sekä kaapeliTV- ja -tietoliikennelaajakaistaverkkoon. Kallionkadun katualueella kulkee viemäri-, vesijohto- sekä hulevesiputket. Kiinteistölle tulee sähkö 0,23 kV:n maakaapelilla. Sähköverkon jakokaappi sijaitsee tontin lounaiskulmassa Kallionkadun katualueella.

Kiinteistön 694-1-9013-15 asuinrakennuksessa on maalämpö sekä aurinkokeräimet. Tontilla on myös oma kaivo, jonka vettä käytetään puutarhakasvien kasteluun.

2.4.4. Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

2.5. SUUNNITTELUTILANNE

2.5.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

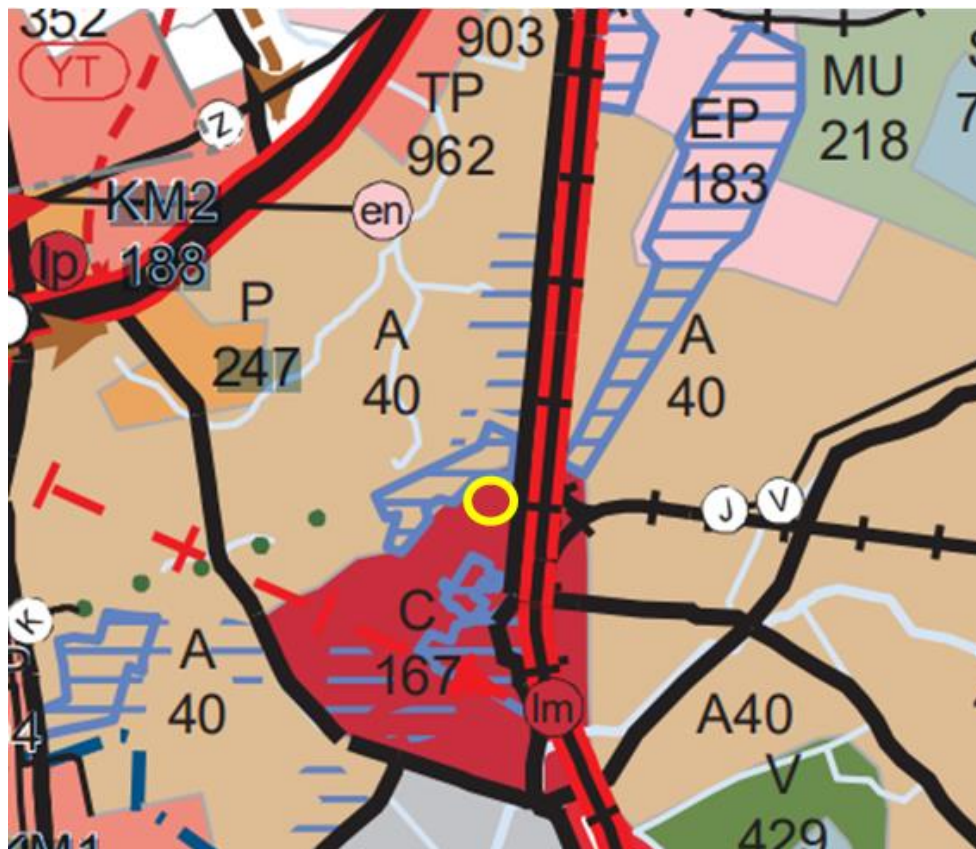
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

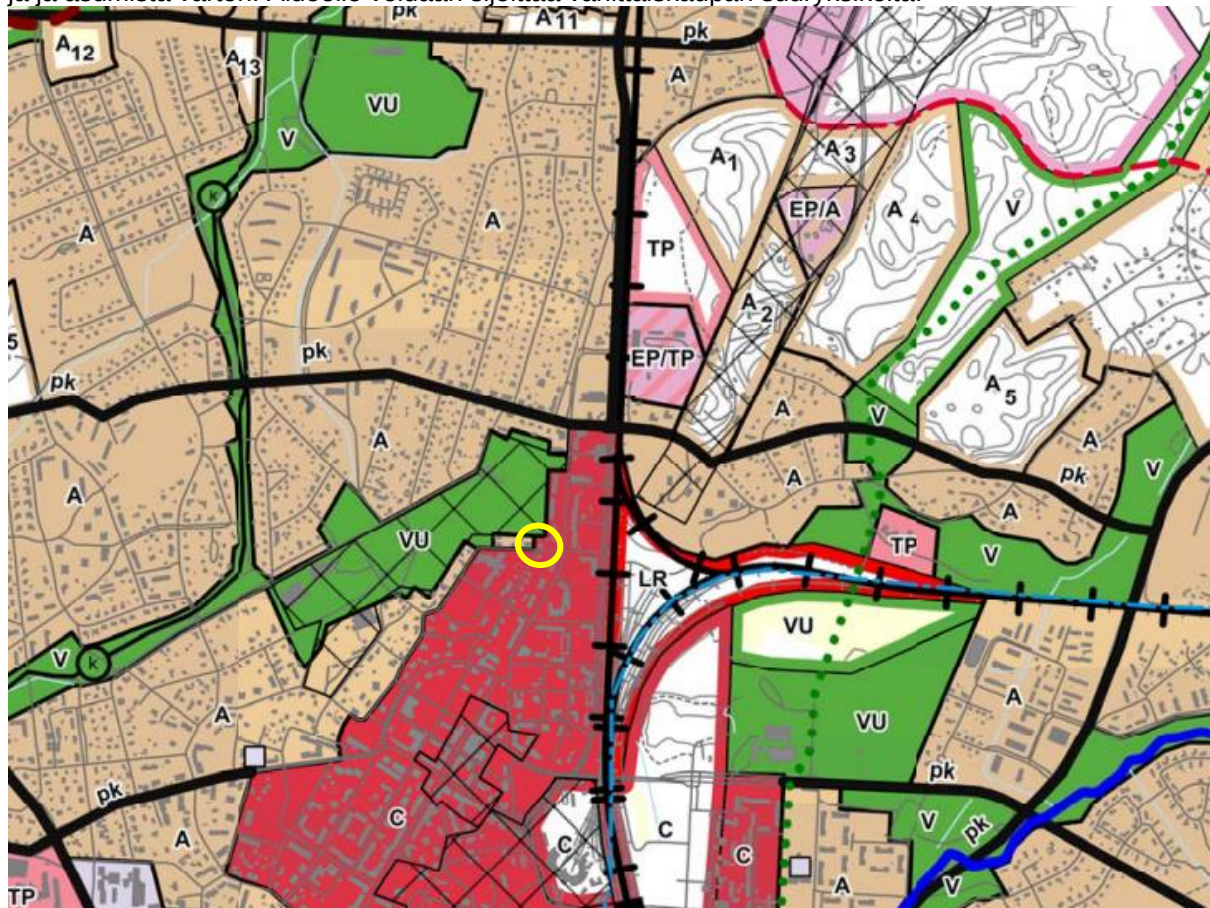
Suunnittelualue sijaitsee maakuntakaavan 2040 keskustatoimintojen alueella (C 167). Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY (Riihimäen urheilupuisto), joka on osoitettu maakuntakaavassa sinisellä rajauksella ja vaakaviivituksella.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustoimintojen alueella (C). Keskustoimintojen alueen (C) yleiskaavamääräys: Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaansa soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.



Ote Riihimäen yleiskaavasta 2035. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 1:31 (lainvoimainen 14.6.1968). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (ALK²). Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettavaa tontin osaa. Kiinteistöllä 694-1-9013-15 on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1137 k-m² (e=1.0). Korttelialueen kerrosluku on ½ ½ III.

III	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun.
1/2 1/2 III	Murtoluvut roomalaisen numeron edessä osoittavat kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden.

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (ALK²) kaavamääräys:

Rakennukset on rakennettava vähintään 6 m päähän naapuritontin rajasta. Kuitenkin rakennukset voidaan tonttien rajalla rakentaa kiinni toisiinsa, jos on kysymyksessä yhtenäinen ja samanaikainen

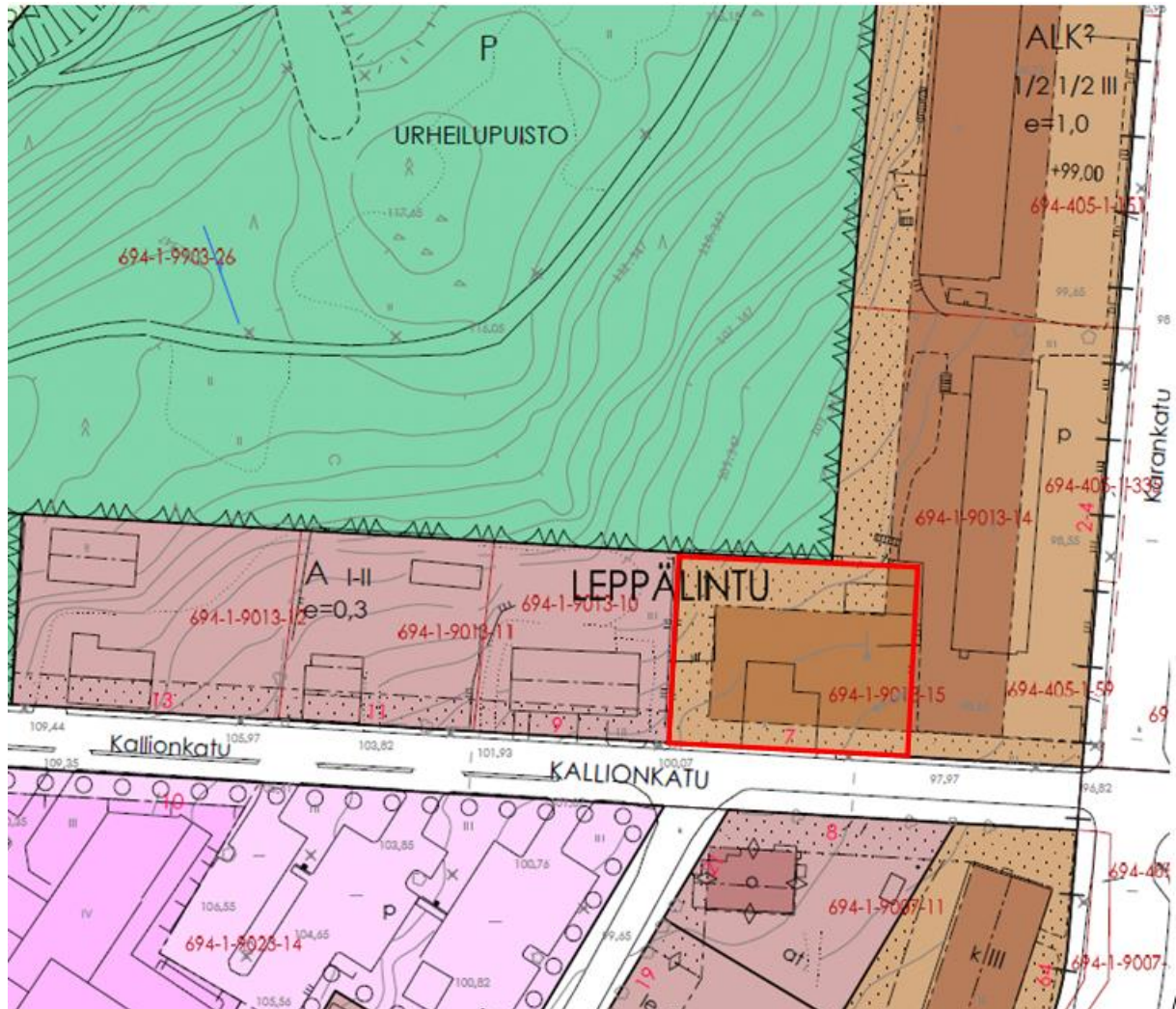
rakentaminen tai naapuritontilla ennestään on yhteiseen rajaan kiinni rakennettu rakennus.

Autopaikkoja on tonteille järjestettävä seuraavasti:

Asunnot: yksi autopaikka huoneistoa kohti.

Toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: yksi autopaikka 100 kerrosalan neliömetriä kohti.

Leikkiin ja muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta on tonteilla varattava vähintään 10 m² asuntoa kohti.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin laatima.

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

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 1.3.2021 76 § asemakaavamuutoksen laadinnan aloittamisesta. Kaupunginhallitus hyväksyi Riihimäen kaupungin ja maanomistajan välisen sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä 10.5.2021 § 184.

Selvitykset ja lähtöaineisto

Kaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia uusia selvityksiä.

Kaavan valmistelun yhteydessä on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Riihimäen meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2008)
- Riihimäen liikenneselvitys 2035
- LUMOS-inventoinnit 2004-2016
- Riihimäen liito-oravainventointi 2013, Teppo Häyhä
- Riihimäen linnust selvitys, loppuraportti 2013-2014. Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry.
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007, Riihimäen kaupunki
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteenlaitos, 26.1.2011)
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys, Vaihe I (Trafix Oy, 2015)
- Riihimäen maisemaselvitys, Riihimäen kaupunki, 2013
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, Ehdotukset Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, Hämeen ELY-keskus, 2011.
- Geologian tutkimuskeskus, GTK, Maankamara-karttapalvelu
- Maakuntakaavan 2040 selvitykset
- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot
- Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavamuutoksella on tarkoitus poistaa alueelta ylimitoitettu toteutumaton kerrostalokaava ja osoittaa alue nykyisen maankäytön mukaisesti pientalotontiksi. Kiinteistön 694-1-9013-15 omistaja haluaa näin turvata tontin nykyisen maankäytön ja ympäristöönsä hyvin sopivan asuinrakennuksen säilymisen jälkipolville.

3.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus päätti vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 1.3.2021 76 § asemakaavamuutoksen laadinnan aloittamisesta. Kaupunginhallitus hyväksyi Riihimäen kaupungin ja maanomistajan välisen sopimuksen kaavoituksen käynnistämisestä 10.5.2021 § 184.

3.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1. Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistaja
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen Vesi, vesihuoltojohtaja
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oy
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

3.3.2. Vireilletulo

Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Riihimäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2021 (Kh 1.3.2021 76§). Kallionkatu 7 asemakaavan muutos on kaavoituskatsauksen 2021 kohde A36.

Kaavan vireille- ja nähtäville tulosta ilmoitetaan lisäksi 19.9.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa.

3.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja etenee lyhyemmän kaavoitusprosessin mukaisesti (kuva sivulla 4.). Erillistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei laadita. Osallisten vaikutusmahdollisuudet löytyvät tästä selostuksesta. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Kaavan vireille- ja nähtäville tulosta ilmoitetaan 19.9.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestetään 20.9.2021 – 8.10.2021. Kaavamateriaali on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus sekä Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Eteläinen Asemakatu 4 (3. krs).

Osalliset saavat halutessaan jättää kaavaluonnoksesta mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Luonnosvaiheessa pyydetään viranomaislausunnot (3.3.4. Viranomaisyhteistyö).

Ehdotusvaihe

Elinvoimalautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää sen nähtäville asettamisesta. Kaavaehdotus on nähtävillä xx.xx. – xx.xx. 2021 välisenä aikana Riihimäen kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla sekä kaavoituksen ilmoitustaululla Yritystalolla, osoitteessa Eteläinen Asemakatu 4 (3. krs).

Osalliset saavat halutessaan jättää kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus valmistellaan elinvoimalautakunnan hyväksyttäväksi. Kaavan valmistelussa saatu palaute huomioidaan valmistelussa.

Voimaantulo

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

3.3.4. Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta:

- Riihimäen ympäristönsuojelu,
- Riihimäen rakennusvalvonta,
- Riihimäen Vesi,
- Caruna Oy,
- Elisa Oyj,
- Telia Finland Oyj,
- Riihimäen Kaukolämpö Oy,
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

Kaupungin ja ELY-keskuksen välistä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §) ei pidetty tarpeellisenä. Asemakaavamuutoksen luonnos on lähetetty tiedoksi Hämeen ELY-keskukselle.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kiinteistön 694-1-9013-15 omistajan tavoitteena on edistää kaavamuutoksella tontin säilymistä suvussa nykyisen maankäytön mukaisesti yksityisenä pientalotonttina. Tavoite vaatii alueen ympäristöön ylimitoitettua toteutumattoman kerrostalokaavan muutosta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen aluevarausmerkintä tontin 694-1-9013-15 osalta paremmin ympäristöön sopivaksi erillispientalon korttelialueeksi tontin nykyisen maankäytön mukaisesti. Kaavamuutoksen yhteydessä tontin rakentamisen tehokkuusluku $e=1.0$ pienenee $e=0.3$ tehokkuuteen.

4. KUVAUS

4.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

4.1.1. Kokonaisrakenne

Asemakaavamuutoksessa kiinteistö 694-1-9013-15 on osoitettu erillispientalojen korttelialueen (AO) tontiksi. Tontin rakentamisen tehokkuusluku $e = 0.3$ ja kerrosluku on $1\frac{1}{2}$. Rakennusala on rajattu huomioiden olemassa oleva Kallionkadun katualueeseen kiinni rakentunut asuinrakennus sekä tontin takaosassa sijaitseva talousrakennus. Muutoin rakennusala on rajattu 4 m päähän tontin rajoista.

4.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan kaavan korttelin 9013 asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (ALK²) osalle muodostuu erillispientalojen korttelialueen (AO) 9013 tontti 15.

Kaavamuutoksella osoitetun erillispientalojen korttelialueen (AO) tontin pinta-ala on 1137 m² ja tontin rakennusoikeus on 341 k- m² (tehokkuusluku e = 0.30). Tontin rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksella 796 k- m². Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (Liite 2).

Yleismääräyksillä on määrätty:

Tontilla pitää osoittaa kaksi autopaikkaa.

4.2. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet sekä Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon laadittaessa Riihimäen oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035. Asemakaavan muutos on laadittu Riihimäen yleiskaavan 2035 ohjausvaikutuksen mukaisesti.

4.3. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Asemakaavassa on huomioitu alueen rakennusten ja osoitetun maankäytön soveltuminen kaupunkikuvaan ja ympäristöön.

4.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

4.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella osoitettu erillispientalojen korttelialueen (AO) 9013 tontti 15 on osa Riihimäen kaupunkirakennetta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kaupungin nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Suunnittelukohde rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön; Riihimäen urheilupuisto. Asemakaavan muutoksella osoitettuun AO- tonttiin rajautuva Riihimäen urheilupuiston osa on virkistyskäytössä olevaa metsäaluetta. Kaavamuutoksella osoitetulla jo rakentuneella pientalotontilla ei ole vaikutusta Riihimäen urheilupuiston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1968. Asemakaavassa kiinteistö 694-1-9013-15 on osoitettu III- kerroksiseen asuin- ja liikerakentamiseen. Naapuritontin samanlaiselle asuin- ja liikera- kentamisen alueelle on kuitenkin rakentunut viisikerroksinen kerrostalo. Kaavamuutoksella parannetaan mahdollisuuksia Kallionkadun ympäristön piirteiden säilymiseen pääasiassa pientaloalueena nykyisen maankäytön mukaisesti. Kaavamuutoksella edistetään kiinteistön 694-1-9013-15 säilymistä nykyisen maankäytön mukaisesti yksityisenä pientalotonttina ja tontilla olevan ympäristöönsä hyvin sopeutuvan talon säilymistä. Kaavamuutoksella arvioidaan näin olevan positiivinen vaikutus kaupunkikuvaan ja olevaan rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella osoitettu AO- tontti tukeutuu olevaan liikenneverkostoon. Kaavamuutos ei lisää Kallionkadun nykyistä liikennettä. Alueella voimassa olevan asemakaavan asuin- ja liikerakentamisen toteutuminen olisi aiheuttanut merkittävästi enemmän liikennettä alueelle, kuin kaavamuutoksella osoitettu nykyisen maankäytön mukainen pientaloasuminen.

4.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan muutosalue on rakentunutta tonttialuetta ja asuinrakennuksen hoidettua pihapiiriä. Vanhalla asuinpientalon tonttialueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonympäristöön.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavamuutoksella osoitetun pientalotontin alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavamuutoksella on todettu kaavallisesti jo rakentuneen pientalotontin alue eikä kaavamuutoksen toteutumisesta aiheudu vaikutuksia pinta- ja pohjavesiin.

Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutoksella osoitettu pientalotontti rajautuu takaosastaan Riihimäen urheilupuistoon kuuluvaan yleisessä virkistyskäytössä olevaan harjualueeseen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia viereisen harjualueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin. Alue tukeutuu lähialueen monipuolisiin virkistysalueisiin.

4.4.3. Muut vaikutukset

Vaikutukset asumiseen ja lapsiin

Kaavamuutoksella alue kaavoitetaan asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella osoitettu asuinpientalotontti tarjoaa viihtyisän ja turvallisen asumisympäristön.

Tekniseen huoltoon

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan tekniseen huoltoon. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon.

4.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä.

4.6. NIMISTÖ

Kallionkadun nimen määriteosa viittaa Kallionkatu 3:ssa asuneeseen Kyösti Kallioon, joka toimi Hausjärven toisena kunnanlääkärinä ja Riihimäen rautatielääkärinä vuosina 1904-1915. Asemakaavakartassa kadun nimi oli alkujaan muodossa Kallio katu (Kalevi Penttilä, AAPISKUJALTA ÖLLERINKA-DULLE, Riihimäen katunimistöstä ja sen suunnittelusta).

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakennusjärjestys

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat yleiset rakentamismääräysohjeet ja Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys.

6. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Riihimäellä 20.9.2021

Kaavoituksen vastuualue

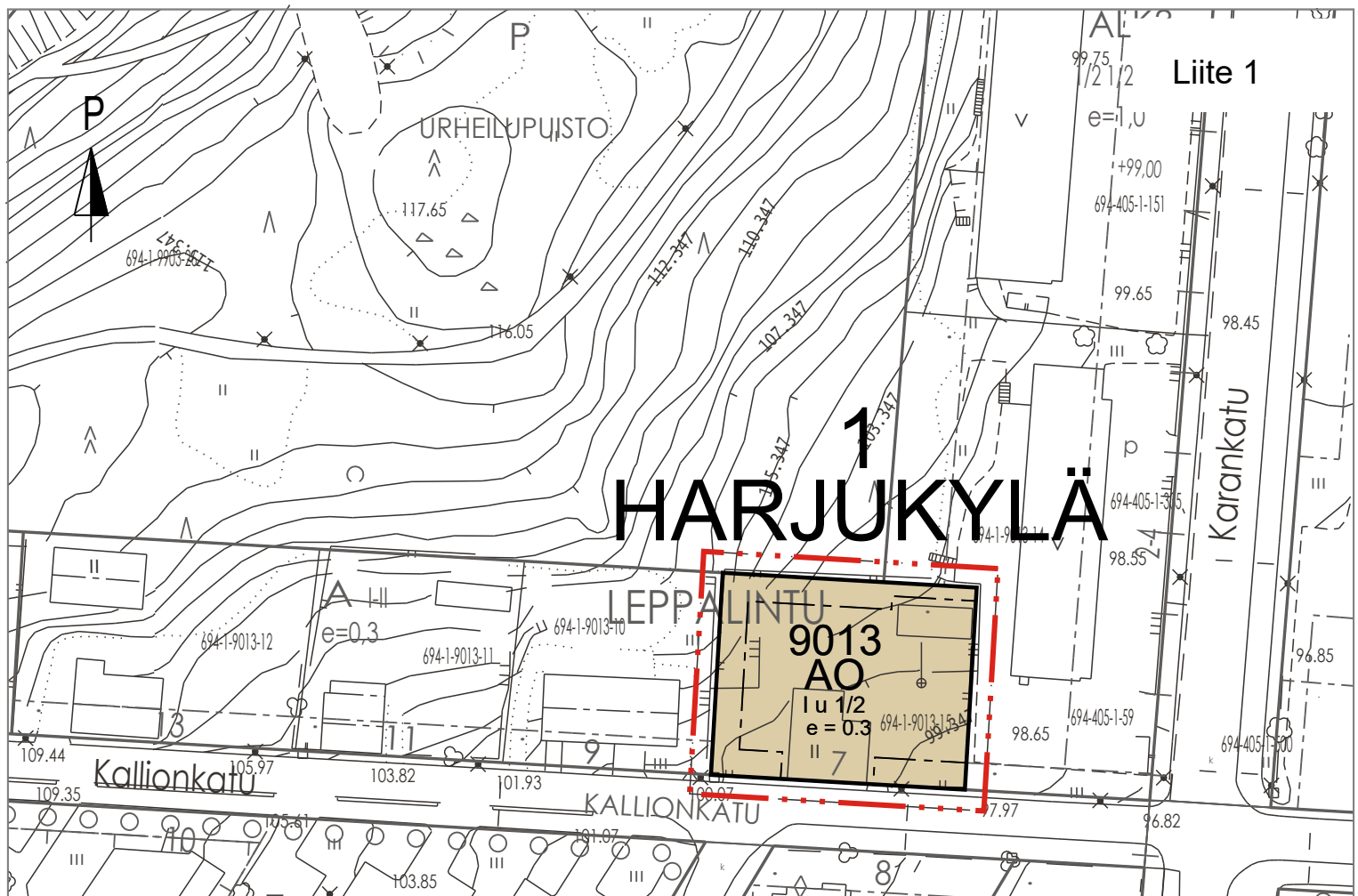
Niina Matkala
vt. kaavoituspäällikkö

Jari Jokivuo
kaavoitusarkkitehti

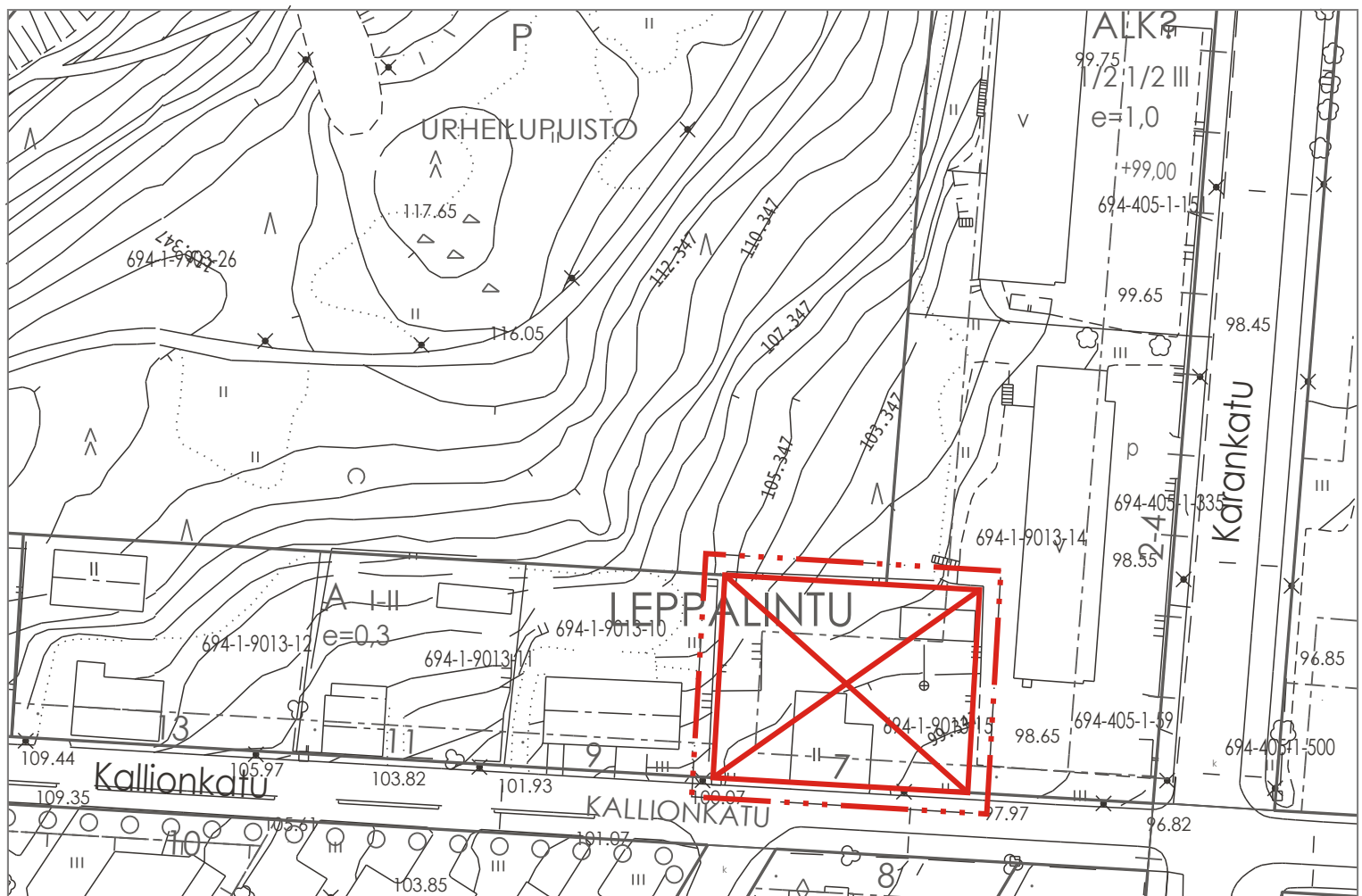
Hämeenlinnassa 20.9.2021

Ympäristösuunnittelu Oy Pirkanmaa

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617



KAAVALUONNOS 20.9.2021



POISTUVA KAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1
HAR
9013

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

e = 0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

I

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

I u 1/2

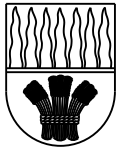
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Tontilla pitää osoittaa kaksi autopaikkaa.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 1:57

Kallionkatu 7

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän osaa korttelista 9013.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän osa korttelista 9013.

käsittely:

Vireille 1.3.2021
Kuuleminen MRL 62§ 20.9.-8.10.2021
Elinvoimalautakunta
Nähtävillä MRL 65§
Elinvoimalautakunta
Hyväksymispäätös lainvoimainen

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 20.9.2021

kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo
vt. kaavoituspäällikkö Niina Matkala

mittakaava 1:1000
piir.nro 1:57

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

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY PIRKANMAA

Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna
Puh. 040 162 9193

Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)
YKS-617

