



RIIHIMÄKI
kotikaupunki

Dnro KH516/2019

4:46



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos 4:46

Paloheimonkatu 40 vanha paloasema

Lainvoimainen 25.3.2020

Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue
PL 125 (Eteläinen Asemakatu 4)
11 100 Riihimäki
p. 019 758 4000

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 2.12.2019 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelia 9018 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

4. kaupunginosan, Peltokylän kortteli 9018 sekä katu- ja puistoalueita.

Tonttijaon muutos koskee:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelin 9018 tonttia 4

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelin 9018 tontti 5

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 26.2.2018 § 64 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman hyväksymisen yhteydessä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee noin yhden kilometrin etäisyydellä Riihimäen rautatieaseman ja matkakeskusten alueesta länteen, 4. Peltokylän kaupunginosassa. Alue rajautuu koillisessa Uudenmaankatuun, lounaassa Kulmalan puistokatuun ja luoteessa Paloheimonkatuun. Kaakossa suunnittelualueita sivuaa Etelän Viertotie. Alueen pinta-ala on noin 8 400m².

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Uuden paloaseman valmistuttua vanha paloasemarakennus purettiin vuonna 2015. Kaupungin omistamalle keskeiselle alueelle pyritään osoittamaan kerrostalorakentamista, joka sovitetaan lähiympäristön eri-ikäiseen rakentamiseen.

1.4. SELOSTUKSEN 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
1.6.	Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	Asemakaavamuutos	5
2.3.	Toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1.	Yleiskuvaus	5
3.1.2.	Ympäristö	5
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4.	Maanomistus	10
3.2.	Suunnittelutilanne	10
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1.	Osalliset	12
4.3.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.3.	Viranomaisyhteistyö	13
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
5.	Kuvaus	14
5.1.	Asemakaavan rakenne	14
5.1.1.	Kokonaisrakenne	14
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	14
5.1.3.	Palvelut	14
5.2.	Valtakunnallisten aluedenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	14
5.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.4.	Kaavan vaikutukset	15

5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.5.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
5.6.	Muut vaikutukset	16
5.7.	Kaavamerkinnät ja määräykset	19
5.8.	Nimistö	19
6.	Asemakaavan toteutus	20
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
7.	Kaavatyöhön osallistuneet.....	20

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- liite 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- liite 2 asemakaavakartta määräyksineen
- liite 3 havainnekuva
- liite 4 asemakaavan seurantalomake
- liite 5 vesihuollon yleissuunnitelma

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

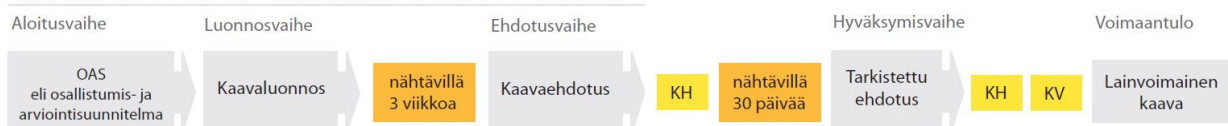
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I, Trafix 1.12.2015
- Riihimäen meluselvitys 2019, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö 2019
- Liikennelaskenta asemakaavamuutosta varten 2019, HAMK 2019
- Liikennemeluselvitys asemakaavamuutosta varten, Promethor 2019
- Selvitys mahdollisista pilaantuneista maista, Kiertokapula 2019, 11.11.2019
- Alustava hulevesitulvavaarakartta, Suomen Ympäristökeskus 2.3.2018
- Puiden kuntoselvitys, Puidenhoitajien Oy, 2019
- Riihimäen vanha paloaseman betonilattian haitta-aineselvitys, FCG 2015
- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto, 17.6.2019
- Ympäristöpolitiikka 2030 ja toimenpideohjelma 2018-2021, kv 20.8.2018, Riihimäki
- Sähköpostilla saadut tilastotiedot Riihimäen asukasluvusta ja asutokunnista, Arja Tiuhonen, Tilastokeskus, väestö- ja elinotilastot 11.7.2019
- internet-sivu <http://vaunut.org/kuva/69673>, 3.4.2019
- GTK:n maankamarakartta internetissä <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>, 9.4.2019
- Tilastokeskuksen väestösivut internetissä
https://vertinet2.stat.fi/verti/graph/viewpage.aspx?ifile=quicktables/kuntien_avainluvut_2018/alue_694&isext=true&lang=3&x=800&y=800&rind=4,5,6, 9.4.2019
- https://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_tau_002.html, 9.4.2019
- Suullinen tiedonanto koskien kapearaiteista junaa nykyisessä paikassaan, Timo Salminen 3.4.2019

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on vaikutukseltaan merkittävä ja se etenee alla olevan Riihimäen käytännön mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavahanke oli Riihimäen vuoden 2018 kaavoitusohjelmassa. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitusohjelman kokouksessaan 26.2.2018. Hanke tuli samassa yhteydessä vireille.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja tuli nähtäville 31.3.2019 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa. Asemakaavarajaus-ta muutettiin 2.7.2019, Uudenmaankadun osuutta lisättiin asemakaava-alueeseen.

Asemakaavan luonnosvaihe oli nähtävillä 12.8.- 30.8.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin myös viranomaislausunnot. Yleisötilaisuus pidettiin 21.8.2019. Muistio julkaistaan kaavoituksen internet-sivulla.

Pyydettyjä lausuntoja saatiin Telia Finland Oy:ltä, Elisa Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Hämeen ELY-keskukselta, ympäristöjohtajalta, Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymän terveystalvonnann johtajalta

Telia Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Elisa Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Caruna Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Hämeen ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Ympäristöjohtaja totesi lausunnossaan, että laaditut ja laadittava lausunto on riittävät ympäristövaikutusten arvioimiseksi. Maaperän pilaantumista koskeva selvitys on käytettävissä kun kaavaehdotus laaditaan. sanamuoto tarvittaessa päivitetään tutkimustulosten valmistuttua. Meluselvityksestä todettiin, että se perustuu mallintamiseen. Kaavamääräyksissä olevia melumääräyksiä tulee täydentää lisäämällä määräyksiin Kulmalan Puistokatua myötäilevä äänitekniisesti tiivis meluseinä /meluaita.

Vastine: Äänitekniisesti tiiviin meluseinän/meluaidan rakentaminen on lisätty asemakaavamääräyksiin.

Riihimäen seudun kuntayhtymän terveystalvonnann johtajan mukaan radonin esiintyminen ja sen mahdollinen torjuntatarve tulee huomioida asemakaavamääräyksissä.

Vastine: Radonin torjunnasta määräävä lause on lisätty asemakaavamääräyksiin.

Ehdotusvaihe

Aloitus- ja luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos on edennyt ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheessa saatu palaute on huomioitu ehdotuksen valmistelussa. Liikennemeluselvitys täydennettiin. Pima-selvitys valmistui ympäristöjohtajan lausunnon jälkeen ja on otettu huomioon. Selvityksen vaikutus asemakaavamääräyksiin on tutkittu ja ratkaistu yhdessä ympäristöjohtajan

kanssa. Kaupunginhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla.

Kaupungin pysäköintiohjelma on valmistunut. Asemakaavassa on otettu huomioon uusi pysäköintinormi. Luonnosvaiheessa ollut alueella käytetty 1ap/85k-m² on muuttunut määräykseksi 1ap/100k-m². Kun ajatellaan asukaspysäköintiä toteutettuna pihalla, se merkitsee mahdollisuutta rakentaa 600k-m² luonnosvaihetta enemmän tällä tontilla. Tätä mahdollisuutta on käytetty ehdotusvaiheessa ja rakennusoikeutta on lisätty 600k-m². Kerrosten lukumäärät on säilytetty luonnosvaiheen mukaisina rakennusten ympäristöön soveltumisen takia.

Kaupunginhallitus pyysi Kaupunkikehityslautakunnalta lausuntoa asemakaavamuutoksesta.

Hyväksymisvaihe

Kaupunkikehityslautakunta totesi lausuntonaan, että asemakaava on luonnosvaiheen jälkeen kehittynyt siten, että rakennukset on mahdollisuus sijoittaa paremmin etelässä olevan Palomiehenkadun suuntaan.

Asemakaavamuutoksen ehdotus oli esillä muistutuksia varten 9.12.2019 - 17.1.2020. Muistutuksia ei määräaikaan mennessä tullut.

Kaupungin omasta aloitteesta päätettiin jättää asemakaavamääräyksistä pois asuntojen huoneiden lukumäärää koskeva kohta. Todettiin, että tontin myynnin ehdoissa on mahdollisuus joustavammin sopia asuntopakautumasta vaihtelevan markkinatilanteen mukaan.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaupungin omistamalle keskeiselle alueelle pyritään osoittamaan kerrostalorakentamista, joka sovitetaan lähiympäristön eri-ikäisiin rakennuksiin. Puustoinen lähialue voidaan ottaa osaksi tonttimaata. Puisto voidaan muodostaa puustoiselle nurmialueelle, jossa sijaitsee Paloheimo Oy:n kapearaitaisen junan muistomerkki. Samassa yhteydessä on syytä tarkistaa Uudenmaankadun katualueen asemakaavamääräys siltä osin kun katu on rakennettu autolla ajon sallivana kävely- ja pyörätienä.

2.3. TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Turvalliset liikku- misjärjestelyt edellyttävät lisäksi lähialueen kävely- ja pyöräteiden sekä suojateiden muutostöitä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen alue on rakentamaton ja tasainen alue kaupungin ydinkeskustassa. Aiemmat rakennukset on purettu. Alueella on osia, jotka on hoidettu puistomaisesti.

3.1.2. Ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

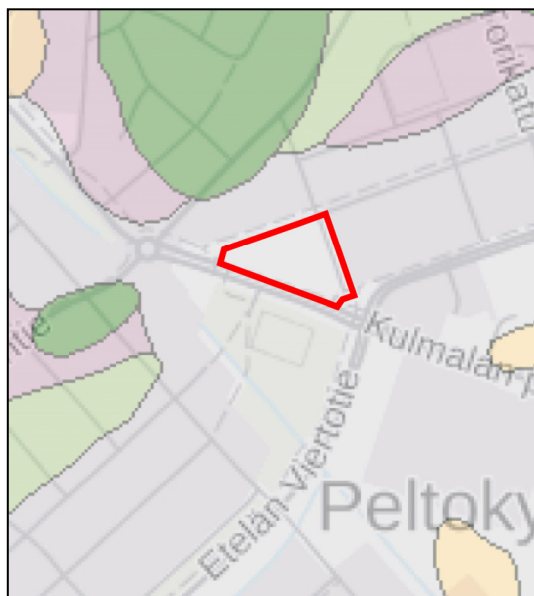
Asemakaava-alueen reunaosat ovat hoidetut puistomaiset. Puuriveillä istutetun Kulmalan puistokadun toisella puolen on vilkkaassa vapaa-ajankäytössä oleva Palomiehenpuisto. Toisilla sivuillaan kolmion muotoinen suunnittelualue rajautuu katualueisiin.

Asemakaava-alueen puistossa sijaitsee muistomerkkinä katoksen alla paikalla liikennöinyt alun perin Paloheimo Oy:n kapearaiteinen höyryveturi ja vaunu.



Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan pinta- ja pohjamaalaji on routivaa hiesua. Peruskallio on graniittia. Tarkempi rakennettavuusselvitys ja perustamissuunnitelma tehdään rakennussuunnittelun yhteydessä.



- Hiesu (Hs)
- hieno Hietä (HHt)
- Hiekkamoreeni (Mr), Soramoreeni (SrMr)
- Sora (Sr)
- Hiekka (Hk)

Pinta- ja pohjamaakartta

GTK / Maanmittauslaitos / Esri Finland

Vesistöt ja vesitalous

Alueella ei ole näkyvää vettä. Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä ja imeyttämisestä maaperään sekä hulevesiviemäriin.

Lähin pohjavesialue on Herajoella lähimmillään n.900 metrin etäisyydellä.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei ole luonnonympäristöä.

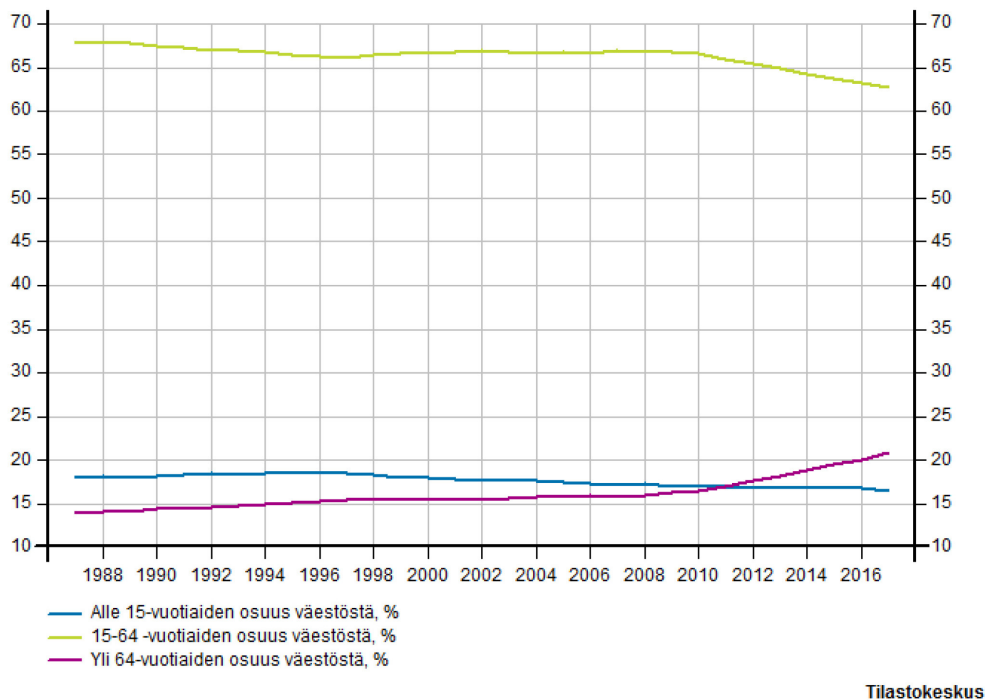
3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen kaupungin asukasluku oli 31.1.2019 ennakkotiedon mukaan yhteensä 28 731. Väestöennusteen mukaan asukasluku tulee olemaan 29 624 vuoteen 2040 mennessä. Riihimäen yleiskaavassa 2035 varaudutaan noin 4 600 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2035 mennessä.

Ikäryhmistä yli 64-vuotiaiden kaupunkilaisten osuus kasvaa, muut ikäluokat vastaavasti pienenevät.

Riihimäki 1987-2017



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettava alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueella. Kaikki keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Asemakaava-alue on rakentamaton.

Virkistys

Pieni puistikko, jossa sijaitsee junamuistomerkki, ei tarjoa mahdollisuutta pidempään oleskeluun. Laajempi Palomiehenpuisto, jossa sijaitsee pallokenttä ja frisbeegolf-rata, on tonttia vastapäätä Kulmalan puistokadun toisella puolen. Huomattavasti laajemmalle luonnonmukaiselle ulkoilualueelle, Vahteristoon, on etäisyyttä noin 1,5 km. Alue on osittain kaupungin luonnonsuojelualuetta.

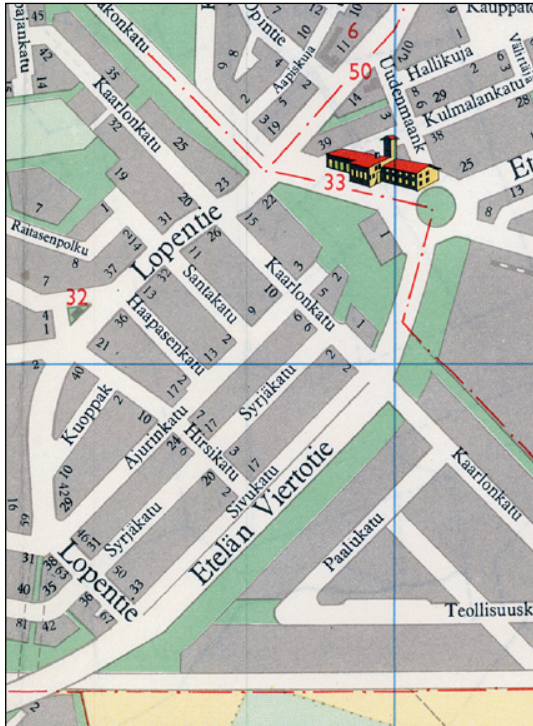
Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Riihimäen vanhan eteläisen sisäänajotien päätepisteessä, johon on suunniteltu jo 1950-luvulla rakennettavaksi liikenneympyrä.

Liikenteen lisäys on ollut niin hidasta, että kiertoliittymän rakentaminen on tullut ajankohtaiseksi vasta kuluvana vuonna.

Liikenteen määrä on arvioitu koko kaupunkialueen liikenteen ja maankäytön kehittämisselvityksessä vuonna 2015. Tarkemmin ajoneuvoliikenteen nykytilanne laskettiin asemakaava-alueen ympärillä tämän työn takia keväällä 2019. Kulmalan puistokadun ja Etelän Viertotien liikennemäärä on laskennassa keväällä viikon aikana 2019 noin 6000 ajoneuvoa KVL (=keskivuorokausiliikenne), Paloheimonkadulla 2000 ajoneuvoa.

Pyöräily ja kävely on suunnittelualueella ja lähistöllä otettu huomioon nykymittapuun mukaan huonosti. Paloheimonkadulla ei ole kävely-pyörätietä lainkaan. Kulmalan Puistokadun varrella jalkakäytävä on erotettu vain maalausmerkinnällä ja pylväillä ajotiestä. Uudenmaankadun eteläosassa on sallittu tontille ajo kävely-pyörätietä pitkin. Tontille ajo on ratkaistavissa muutenkin turvallisemmalla tavalla.

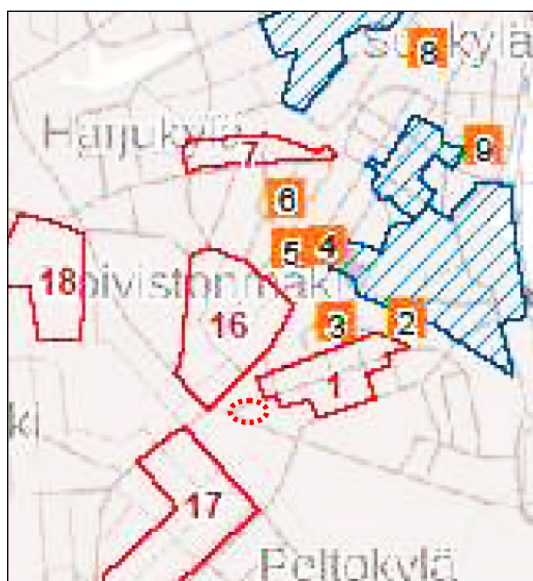


Ote opaskartasta 1958 Paloaseman rakennus on esitetty kartassa. Nyt valmistumassa oleva kierto-liittymä on esitetty opaskartassa jo vuonna 1958.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Vanha tarpeettomaksi käynyt paloasemaraken- nus on purettu. Viereisellä puistoalueella on Paloheimo Oy:n kapearaiteinen Riihimäki-Loppi-Riihimäki- radan veturi ja yksi junanvaunu pysyvästi junamuistomerkkinä. Muistomerkki vihittiin Riihimäki- päivänä 11.9.1958 ja lienee vanhin junamuistomerkki Suomessa. Sijainti on hyvin lähellä kohtaa, jossa rata sijaitsi aikoinaan.

Hämeen liiton 2019 julkaisemassa Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympä- ristöt-selvityksessä suunnittelualue ei sijaitse rajausten sisäpuolella.



Valtakunnalliset ja maakunnalliset kulttuuriympäristöt. Ase- makaava-alue on punaisella katkoviivalla, soikio.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

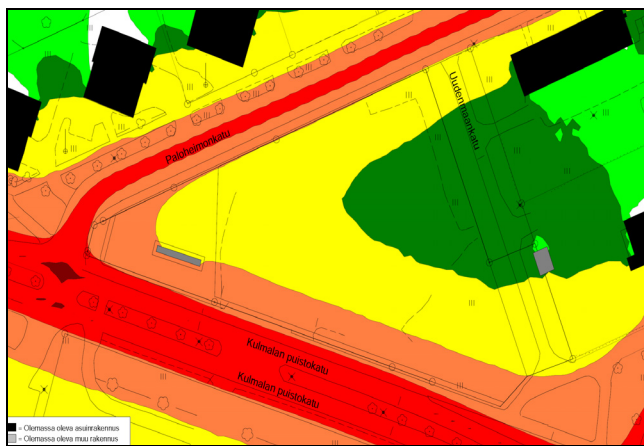
Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa. Kaikilla ympäröivillä katualueilla sijaitsee viemäriverkoston putkia. Uudenmaankadulla ja osittain Paloheimonkadulla katualueilla on vesijohto. Alueella sijaitsee erillinen hulevesiverkosto. Paloheimonkadulla on kaukolämpöverkosto, Kulmalan puistokadulla eteläisen ajoradan sivulla maakaasuputki.

Paloheimonkadun katualueella, sen kaakkoisivalla on 20kV maakaapeli. Naapurikiinteistössä Uudenmaankadun toisella puolen sijaitsee kiinteistömuuntamo.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on rakentamaton entinen paloaseman tontti. Alue on osaksi puistomainen. Erillinen puiden kuntoselvitys on tehty asemakaavatyötä varten. Luonnonsuojelun kohteita ei ole.

Ympäristöhäiriönä on keskustan katuverkoston liikennemelu. Valtioneuvoston keskiäänitason ohje-arvo ulkotiloille on 55dB päivällä. Tällä hetkellä, kun tontilla ei ole rakennuksia, teoriassa ainoastaan hyvin pieni reuna-alue itäreunassa täyttää ulko-oleskelun vaatimukset.



> 45 dB(A)
> 50 dB(A)
> 55 dB(A)
> 60 dB(A)
> 65 dB(A)
> 70 dB(A)

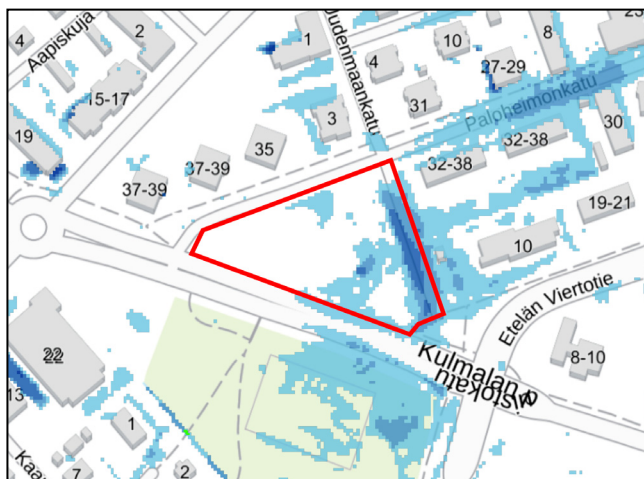
Nykytilanne alueella, Promethor 2019

Paloasemarakennuksen purkamista varten laadittiin vuonna 2015 ”Riihimäen vanhan paloaseman betonilattian haitta-aineselvitys”. Selvitys koski sittemmin puretun rakennuksen rakenteita purkutyötä varten. Muutama näyte tutkittiin betonilaatan alapuolisesta soratäytöstä. Noista näytteistä ei löytynyt haitta-aineita.

Tulvavaara-alueet

Suunnittelualue ei kuulu Suomen Ympäristökeskuksen merkittäviin vesistötulvavaara-alueisiin.

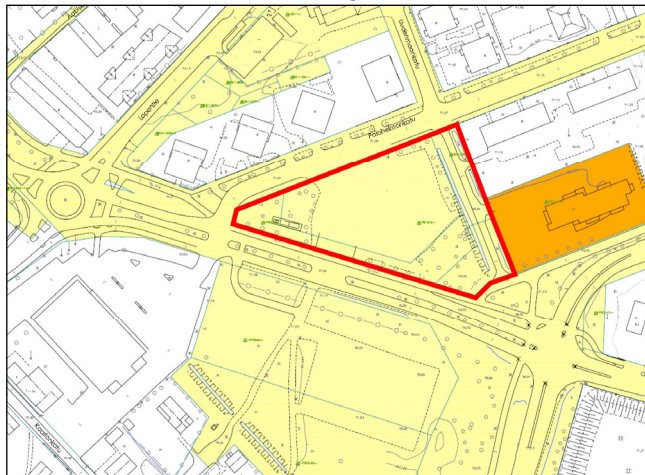
Hulevesitulvavaara



Suomen Ympäristökeskus SYKE on kehittänyt tulvariskin arvioinnin helpottamiseksi ja suunnittelutyön avuksi ns alustavan hulevesitulvakartan Suomesta. Kartta julkaistiin alustavana 2.3.2018. Kartoissa on käytetty harvinaista, laskennallisesti noin kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamaa hulevesitulvaa. Kartta ei ole virheetön.

3.1.4. Maanomistus

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella ja oranssilla.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Hämeen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019.

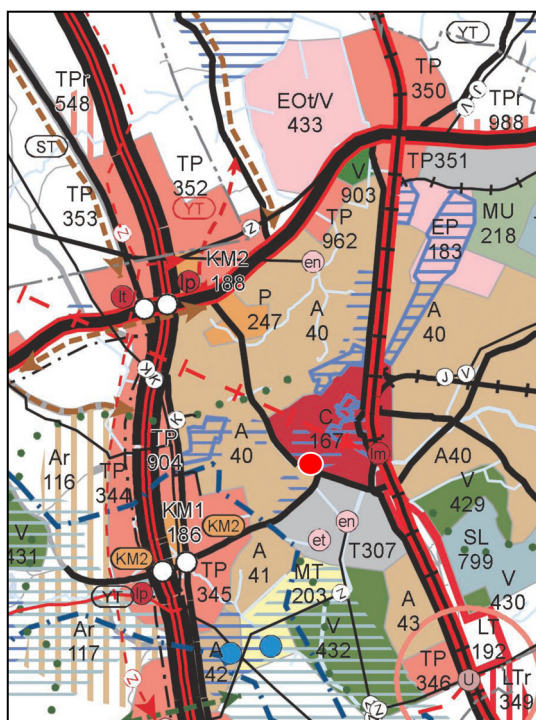
Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat:

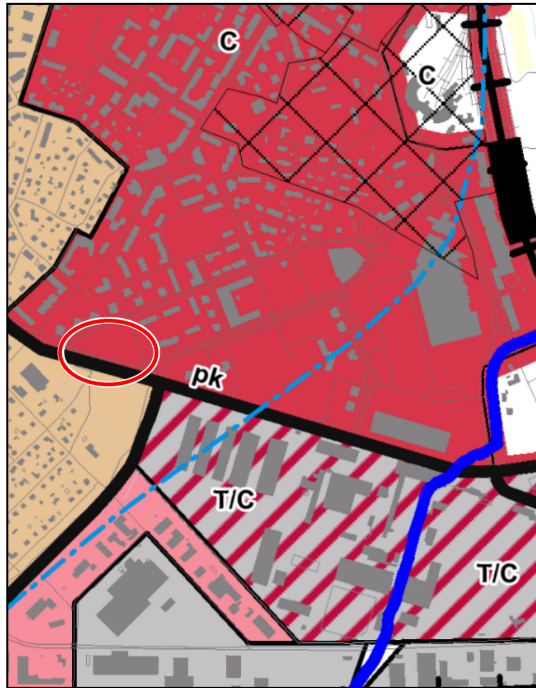
Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Keskustatoimintojen alue, jolla on arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (Cs) sijaitsee suunnittelualueen vieressä. Maakuntakaavan karkean mittakaavan takia tarkka raja on nähtävissä erillisessä maakunnalliset rakennetut kulttuuriympäristöt-selvityksessä.

Uudessa kaavassa alue on nykyisen mukaisesti keskustatoimintojen aluetta (C).

Hämeen maakuntakaava 2040. Suunnittelualue on merkittynä punaisella pisteellä.



Yleiskaava



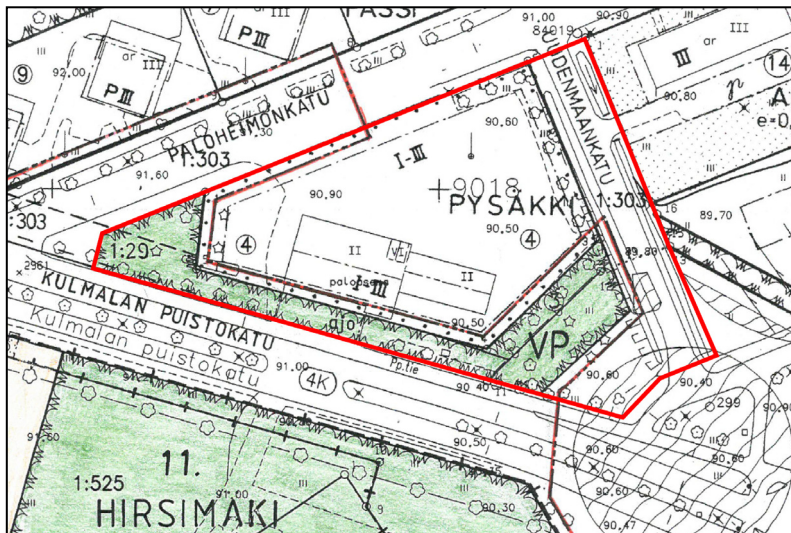
Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Asemakaava

Suunnittelualueen pääosin kattava asemakaava on vahvistunut vuonna 1957. Tontille saa rakentaa 1-3 kerroksisen rakennuksen. Selostuksen mukaan Pysäkki-niminen kortteli on varattu uutta palo-asemaa varten. Rakennusoikeutta on tontilla asemakaavamääräysten perusteella 3500 k-m².

Kiertoliittymä, asemakaavaselostuksen mukaan ”kiertoristeys” jakaa liikenteen eri suuntiin. Etelän Viertotie on asemakaavassa esitetty uusi kauppalaan johtava liikenneväylä.

Pääosin asemakaavamuutosalueen puistoa sisältävä asemakaava on vuodelta 2005. Puisto on ollut nimeämätön ja veturimuistomerkki on suurimmaksi osaksi paloaseman tontin istutusalueella. Paloaseman tontti ja vuoden 1957 kiertoliittymä on rajattu asemakaavan ulkopuolelle.



Osakopio alueen asemakaavasta vuodelta 2005. Suunnittelualue on punaisella rajattu vanhaan asemakaavakarttaan.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Vanhan paloaseman asemakaavamuutos on vuoden 2019 kaavoitusohjelman kohde A 14. Kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoitusohjelman oli se samalla hankkeen kaavoituspäätös.

Laaditut selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Liikennelaskenta asemakaavatyötä varten, HAMK 2019
- Liikennemeluselvitys asemakaavatyötä varten, Promethor, 2019
- Selvitys asemakaava-alueen mahdollisista pilaantuneista maista, Kiertokapula, 2019
- Puiden kuntoselvitys asemakaavatyötä varten, Puidenhoitajien Oy, 2019
- Riihimäen meluselvitys 2019
- Yleiskaava 2035 selvitykset

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Vanhan paloaseman tontti on rakentamaton ja maanpinta on tasoitettu paloasemarakennuksen purkutyön jäljiltä. Paloasema purettiin vuonna 2015 uuden valmistuttua Kirjauksentien varrelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu paloasemaa varten.

Keskeisellä paikalla oleva tyhjä tontti on mahdollista hyödyntää asumistarkoitukseen. Viereiset kapeat puistokaistaleet on mahdollista lisätä uuteen kerrostalotonttiin asuntojen viihtyisyyttä lisäävinä tontinosina. Suomen tietävästi ensimmäinen junamuistomerkki saadaan kokonaisuudessaan puistoalueelle kun se nyt on osittain paloaseman tontilla.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 30.3.2019 MRL 63 § mukaisesti Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivulla. Hanke on vuoden 2019 kaavoitusohjelmassa kohteena A14. Kaavoitusohjelma on kaupunginhallituksen kokouksessaan 29.4.2019 hyväksymä. A-kohteiden hyväksyntä tarkoittaa samalla kaavoituspäätöstä.

2.7.2019 lisättiin asemakaava-alueeseen pieni osa Uudenmaankatua.

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.

Osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia
- ympäristönsuojelu, Riihimäen kaupunki
- rakennusvalvonta, Riihimäen kaupunki

- Riihimäen Vesi liikelaitos
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Hämeen ELY-keskus
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Gasum
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutos-hankkeen kotisivuille 31.3.2019. Suunnitelmaan lisättiin laajempi osa Uudenmaankatua ja muutettiin aikatauluarviota 2.7.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan internetissä osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana.

Luonnosvaiheen kuuleminen järjestettiin 12.8. - 30.8.2019. Kaavatyöhön liittyvä aineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululla. Alueen naapurikiinteistöjen maanomistajille ilmoitettiin luonnoksen nähtäville tulosta kirjeitse.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja ELY-keskuksen välistä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §) ei ole pidetty tarpeellisenä. Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Riihimäen kaupunki
 - ympäristönsuojelu
 - rakennusvalvonta
- Riihimäen Vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaFinland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Paloheimonkatu 40 katuosoitteessa on rakentamaton entinen paloaseman tontti, jolle pyritään laatimaan kerrostaloasemakaava. Samassa yhteydessä tarkistetaan tontin rajat sekä viereiset yleiset alueet ja niiden käyttötarkoitus. Asemakaavan vahvistumisen jälkeen tonttijaolla vahvistunut uusi tontti voidaan myydä rakennettavaksi.

5. KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

5.1.1. Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), puistoalueesta (VP) sekä katualueesta. Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa puistomaista aluetta, jotta kerrostaloasumisesta saadaan poikkeuksellisen viihtyisää.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos. Sitovalla tonttijaon muutoksella muodostuu 4. kaupunginosan Peltokylän korttelin 9018 tontti 5.

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- yksi tontti, jonka pinta-ala on noin 5 831m²
- rakennusoikeus yhteensä 4 600k-m²
- autopaikkoja 1/100k-m²
- polkupyöräpaikkoja 1/30m², enintään 4 paikkaa asuntoa kohti
- laskennallisesti tehokkuus on $e = 0.79$

Puisto (VP)

- pinta-ala noin 771m²

Asemakaava-alue on yhteensä noin 8 360m².

Kaupungin puistoaluetta muutetaan asemakaavassa osaksi uutta asuinkerrostalotonttia yhteensä 985m². Kerrostalotonttia myydessä kaupunki ei saa entisestä puistoalueesta rahallista korvausta. Puiston siirtyminen osaksi tonttimaata pienentää hieman kaupungin vuosittaista hoidettavaa puistoaluetta. Uuden puistomaisen tontin houkuttelevuus tontin ja myöhemmin asuntojen myynnin kannalta saattaa olla parempi kuin alkuperäisen tasaisen sorakenttätyypin. Ilman tonttiin liitettävää puistoalaa laskennallinen tehokkuus olisi $e=0.99$.

5.1.3. Palvelut

Asemakaavamuutosalueelle ei ole ajateltu sijoittuvan julkisia eikä yksityisiä palveluita.

Paloheimonkadun varrella asemakaava-alueen reunassa, alueen ulkopuolella on paikallisliikenteen bussipysäkki, jonka on ajateltu siirtyvän Uudenmaakadun risteyskohdan toiselle puolelle.

5.2. VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) sekä Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon laadittaessa Riihimäen oikeusvaikutteista yleiskaavaa 2035. Asemakaavan muutos on laadittu Riihimäen yleiskaava 2035 mukaisesti.

5.3. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittely sekä rakennusten soveltuminen lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Puuston kunto-

selvityksen perusteella tontilla sijaitsevat merkittävimmät hyväkuntoiset suuret puut on merkitty säilytettäviksi.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän Ympäristöpolitiikka 2030 ja toimenpideraportti 2018 - 2021 mukaan kaupunkivihreää lisätään katto- ja seinäpintoja hyödyntämällä. Piharakennuksen tai -katoksen seinä on liikennemelun torjumiseksi tehtävä tiiviinä. Graffiteilta suojaamiseksi ja pitkän yhtenäisen pinnan elävöittämiseksi se on syytä toteuttaa köynnöksiä kasvavana viherseinänä. Asuinrakennuksiin näkyvä kattopinta toteutetaan viherkattona.

5.4. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

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 72 asuntoa, joissa asuu noin 140 asukasta.

Asemakaavan muutoksella alueelle tulee lisää asuntoja. Asemakaavassa olevasta asuntojakaumavaatimuksesta johtuen on mahdollista, että osa on lapsiperheitä.

Taloudelliset vaikutukset

Täydennysrakentaminen tukee kaupungin myönteistä kehitystä. Pitkällä aikatahtimella tällainen täydennysrakentaminen on kaupungin kasvun varmistamista ja tärkeää, jotta voitaisiin varmistaa asukasrakenteen monipuolisuus.

Tontin vaatimat kunnallisteknilliset kustannukset ovat pienet. Viemäri, hulevesi- ja vesijohtoverkosto on lähipiirissä. Puistomuuntamo on lähellä, eikä uuteen tarvitse varautua. Jalankulun ja polkupyöräilyn reitit tulevat tontin rakentamisen myötä tarkistettua ja korjattua nykyaikaisiksi ja merkittävästi turvallisemmiksi.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella on mahdollista saada puretun paloaseman tyhjälle tontille kaupunkia tiivistävää kerrostaloasumista. Samassa yhteydessä on mahdollisuus korjata ja parantaa merkittävästi ympäröiviä jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä.

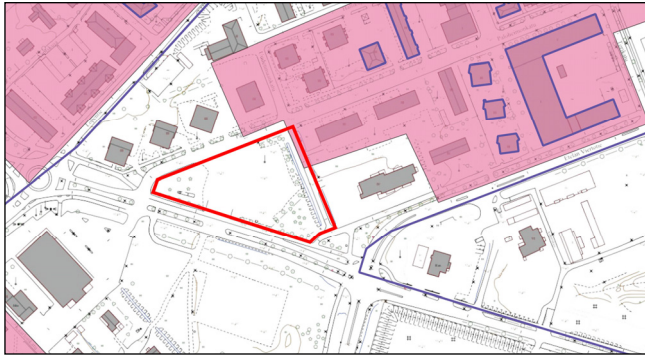
Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutoksessa on pyritty huomioimaan ympäröivät eri ajoilta peräisin olevat asuinkerrostalot. Uusien rakennusten suuntauksen voidaan ajatella tukevan Paloheimonkadun varren rakennusten linjaa ollen samaan suuntaan. Uudisrakennukset ovat hieman korkeampia kuin aivan lähimmät kerrostalot, mutta eivät kuitenkaan ylitä koko alueen rakennusten korkeutta. Uudenmaankadulla hieman kauempana on neljä- ja viisikerroksinen kerrostalo, Paloheimonkadun varrella kolme- ja neljäkerroksisia. Asemakaavassa merkitään säilytettäviksi vanhat, kookkaat ja kuntoarviossa hyväkuntoisiksi todetut puut, lähinnä lehmukset, tulevalla tontilla.



Uudenmaankatua

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön



Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, alueet merkittynä punaisella rasterilla

Asemakaava-alue ei sisälly Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Riihimäellä lähimpänä kohteena on Paloheimonkadun katu näkymä. Arvokas eri aikakausien rakennuksista muodostuva näkymä on välittömästi suunnittelualueen vieressä ja tulee ottaa huomioon asemakaavamääräyksissä. Paloheimonkadun toisella puolen olevat matalammat vaaleat värilliset rapatut kerrostalot muodostavat asemakaava-alueen uusien rakennusten kanssa Paloheimonkadun näkymän toisen pään.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteeseen vaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä. Uudet asunnot lisäävät hieman alueen liikennettä. Liittymää tontille ei sallita Kulmalan puistokadulta vaan vähemmän liikennöidyltä Paloheimonkadulta ja tarvittaessa Uudenmaankadulta. Liikenteen turvallisuuden takia Uudenmaankadun kautta ei sallita enää ajoa Etelän Viertotien varrella olevalle kerrostalotontille. Paloheimonkadun päähän mahdollistetaan uusi jalkakäytävä. Kulmalan puistokadun poikki Palomiehenpuistoon suuntautunut jalankulku ja polkupyöräily loppuvat uuden kerrostalotontin rakennuttua.

5.5. VAIKUTUKSET LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Asemakaavamääräysten mukaan sade- ja sulamisvedet (hulevedet) tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johdattamista yleiseen hulevesiverkostoon. Asemakaavamääräyksissä määrätään, että virtaama tontilla hulevesien purkupisteeseen saa olla korkeintaan 15l /s /ha. Hulevesiviemäri ja kaivo sijaitsevat Uudenmaankadulla melko korkeassa asemassa kadun pintaan nähden, jolloin virtaaman rajoittamiseen on syytä. Hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset virkistykseen

Puretun paloaseman tontti ja sen asemakaavan muutos asumiskäyttöön ei vaikuta virkistykseen. Pienet puisto-osuudet eivät ole olleet oleskelukäytössä. Pieni puisto, jossa on junamuistomerkki, ei ole virkistyskäytössä.

5.6. MUUT VAIKUTUKSET

Liikennemelu

Liikennemeluselvitys asemakaavaa varten valmistui 6.9.2019. Selvitys perustuu aiempaan tätä työtä varten tehtyyn liikennelaskentaan Paloheimonkadulta, Etelän viertotieltä ja Kulmalan Puistokadulta. Lisäksi käytössä oli koko kaupungin liikennemääräennuste 2015 (Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I) sekä koko kaupungin liikennemeluselvitys 2019.

Asumisen vaatimuksena pidettiin valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja ulkoalueiden ja sisätilojen keskiäänitasoista.

Päiväajan keskiäänitaso todettiin liikenteen vuorokausijakaumasta johtuen olevan noin 7dB yöajan keskiäänitasoa suurempi ja siten määräävä melutasojen vertailussa.

Rakennusten sijaintivaihtoehdot melun ja pihatoimintojen kannalta

Liikennemeluselvityksen laatijan kanssa tutkittiin erilaiset vaihtoehdot. Asukastilaisuudessa saadun palautteen perusteella selvityksen raporttiin lisättiin vaihtoehtoja, joita ei luonnosvaiheessa oltu esitetty kirjallisesti.

Asuinkerrostalojen sijainteja tutkittiin siten, että ulko-oleskelualueet täyttäisivät mahdollisimman hyvin niille asetetut vaatimukset. Paitsi pihan suojaisuus liikennemelun kannalta, ratkaisuun vaikutti myös tulevan pihan ilmansuunta, sen aurinkoisuus. Lisäksi vaikutti autopaikkojen luonteva taloudellinen ja tonttia tuhlailematon sijoitus. Rakennusmassojen riittävä koko on n.2 000m² rakennusta kohti. Taloudelliset rakennukset ovat yhtenäisesti toteutettavat suorilla keskikäytävillä. Sivusuunnassa porrastettavat massat eivät mahdollista keskikäytävää ja yhden hissien ratkaisua. Myös pienemmät massat, esim rakennusoikeus neljään osaan jaettuna ei ole taloudellisesti tällä paikalla yhtä helposti toteutettava.

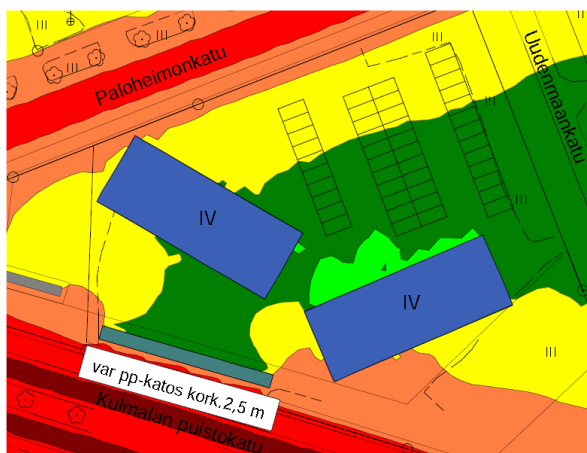
Nopeasti kävi selväksi, että Kulmalan puistokadun suunnasta tulevaa liikennemelua ei pystytä riittävän laajalla ulkoalueella rajoittamaan yksinomaan asuinrakennusten massoilla. Melulta suojamaan on rakennettavissa luontevimmin ulkoiluvälinevarasto / polkupyöräkatos. Vaatimuksena on meluntorjunnan takia umpinainen rakenne seinässä. Ulkonäön ja viihtyvyyden takia viherseinä ja viherkatot ovat perustellut.

Asemakaavamääräykseen valittiin vaihtoehto, jossa ulko-oleskelun melutaso on pienimmillään ja ulko-oleskelu suotuisaan ilmansuuntaan. Lisäksi pysäköinti sijaitsee taloudellisesti yhtenäisesti toteuttavana ja rakennukset kahtena suorakaiteen muotoisena massana.

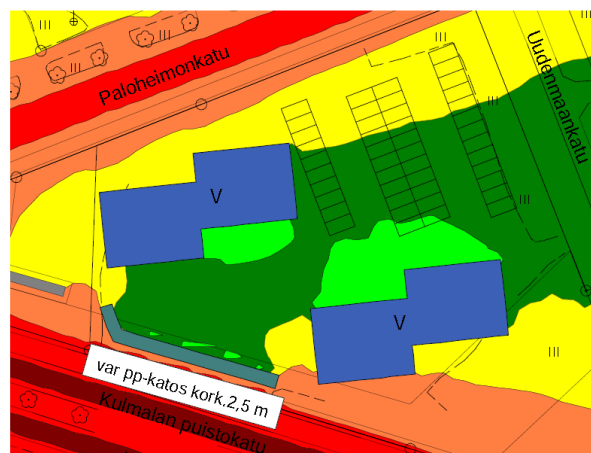
Jotta rakentajalla olisi mahdollisuus halutessaan suunnata rakennukset paremmin etelään kohti laajennettiin ehdotusvaiheessa kerrostalojen rakennusaloja siten, että rakennusten vapaampi sijoittelu tulee mahdolliseksi. Sijainnissa on kuitenkin aina otettava huomioon ulko-oleskelualueita koskeva keskiäänitasojen ohjearvo.

Ulkoalueiden keskiäänitaso päivällä 2019, vihreä alue täyttää ulko-oleskelualueen vaatimuksen, vaalea vihreä on parempi.

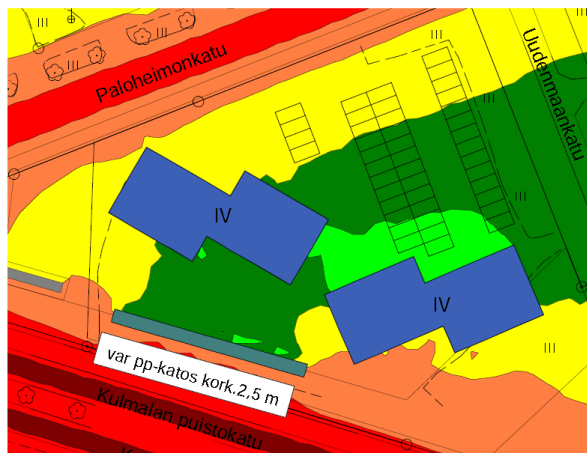
Rakennusten ulkoseinissä ja parvekkeissa riittävät tavanomaiset nykyaikaiset materiaalit saavuttamaan sisätilojen ja parvekkeiden vaatimukset.



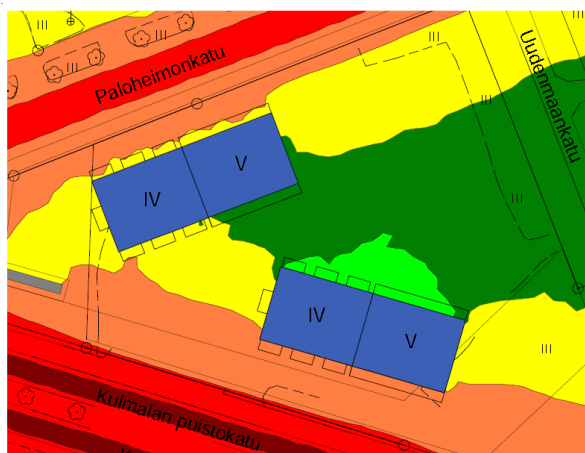
Maankäyttövaihtoehto A



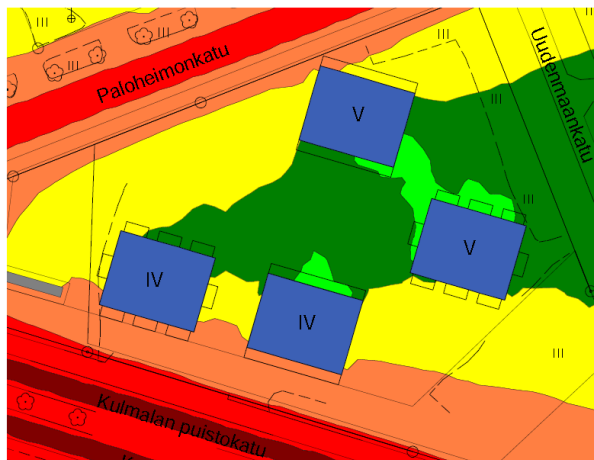
Maankäyttövaihtoehto B



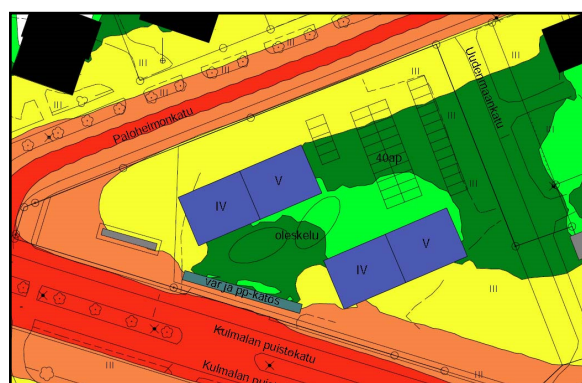
Maankäyttövaihtoehto C



Maankäyttövaihtoehto D



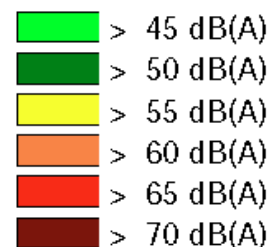
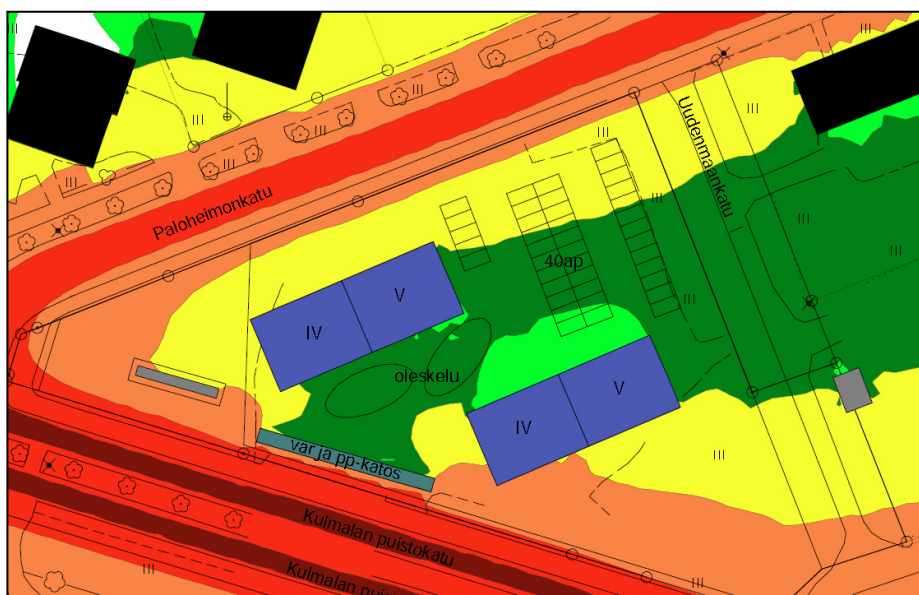
Maankäyttövaihtoehto E



Valittu vaihtoehto

Julkisivuihin kohdistuva äänitaso on suurimmillaan nykyisellä liikennemäärällä 59-60 dB (A) sekä ennustevuoden 2035 60-62dB (A). Tehtyjen laskentojen mukaan julkisivujen ääneneristysvaatimus on kohteessa suurimmillaan vain 28dB. Jotta hetkellinen maksimiäänitaso ei makuuhuoneissa ylityisi 45(A) on syytä soveltaa kaikissa kohteiden julkisivuissa 30dB (A).

Parvekkeiden ääneneristuksen tulee täyttää valtioneuvoston ulko-oleskelun ohjearvo päivisin 55B(A). Selvityksen perusteella parvekkeet tulee lasittaa lähes kaikilla julkisivuilla. Ääneneristysvaatimus on suurimmillaan 6-7 dB, mikä vastaa normaalia parvekelasitusta.



Päiväajan keskiäänitaso
ennustevuoden 2035 liikennemäärällä.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää. Ajoneuvomäärä Kulmalan puistokadulla sekä Etelän Viertotiellä arkivuorokaudessa vuonna 2019 oli 6 000 moottoriajoneuvoa. Tuleva kerrostalotontin rakentamisen raja on asemakaavan mukaan noin lähimmillään noin 8,5 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet

Ajoneuvoo	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

Tekniseen huoltoon

Asemakaava-aluetta ympäröivä teknisen huollon verkosto on olemassa. Liittymä Uudenmaankadulla olevaan hulevesiputkeen on niin ylhäällä, että on välttämätöntä rakentaa tulevalle tontille hulevesien viivytys ennen veden johtamista verkostoon.

Työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, kunnallistalouteen, yrityksiin

Yhden kerrostalotontin rakentuminen kaupungin keskustaan on pieni asia koko kaupungin kehitystä ajatellen. Vaikutus on kuitenkin positiivinen asuntotarjonnan lisääntyessä. Ydinkeskustan laadukas ja valmiiksi vihreä tontti, jossa on suuria puita ja palvelut vieressä on todennäköisesti kysytty ja sille löytyy ostaja ja myöhemmin asukkaat.

5.7. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä.

5.8. NIMISTÖ

Uutta nimistöä ei asemakaavoitettavalle alueelle esitetä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy havainnekuva, joka esittää yhtä vaihtoehtoa rakentaa kerrostalot tontille, liite 3.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Riihimäen kaupunki:

Anniina Korkeamäki	kaavoituspäällikkö
Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Elisa Lintukangas	kaavasunnittelija
Otto Mäkelä	kaavasunnittelija
Kristian Tuomainen	projektisuunnittelija, rakennustutkija
Aili Tuppurainen	suunnitteluinsinööri
Anna-Maija Jämsen	liikennesuunnittelija
Werner Franzén	maankäyttöinsinööri
Elmeri Vähänen	toimitusinsinööri
Kimmo Haapanen	kartoittaja
Päivi Sundman	kaupunginpuutarhuri

Riihimäellä 27.1.2020

kaavoituksen vastuualue

Jari Jokivuo
vs kaavoituspäällikkö

Elisa Lintukangas
kaavasunnittelija

Päivitys 2.7.2019

Uudenmaankatua lisätty asemakaava-alueeseen, aikatauluarvio tarkistettu.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 4:46

Vanha paloasema

ALOITE/HAKIJA

Vanhan paloaseman asemakaavamuutos on kaavoitusohjelman 2019 kohde A14. Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoituskohde sijaitsee 1,0 kilometriä Riihimäen rautatieaseman alueesta länteen Kulmalan puistokadun ja Paloheimonkadun välissä. Myös Etelän Viertotien katualue rajaa asemakaava-aluetta. Asemakaava-alueen omistaa Riihimäen kaupunki.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella alustavalla rajauksella.

TAVOITE

Uuden paloaseman valmistuttua vanha paloasemarakennus on purettu vuonna 2015. Kaupungin omistamalle alueelle pyritään osoittamaan kerrostalorakentamista, joka on sovitettava lähiympäristön eri-ikäisiin rakennuksiin. Tontilla ja sen ympäristössä on myös arvokasta vanhaa puustoa.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaavat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2006, maakuntakaava sai lainvoiman 28.12.2007.

Ympäristöministeriön 2.4.2014 vahvistama **Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava** ja ympäristöministeriön 24.5.2016 vahvistama **Kanta-Hämeen 2. vaihemaakuntakaava**. Vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartalla suunnitteluala sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Kanta-Hämeen Maakuntakaava 2040 ehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2019. Lainvoiman saadessaan Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 korvaa kaikki Kanta-Hämeessä nykytilanteessa voimassa olevat maakuntakaavat. Maakuntakaava 2040 ehdotuksessa suunnitteluala sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C) ja on lisäksi merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Lisätietoa maakuntakaavasta 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 asemakaavoitettu.

Lisätietoa yleiskaavasta saa Riihimäen kaupungilta (www.riihimaki.fi/kaavoitus).

Asemakaava:

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 4:8 (lainvoimainen 17.10.1957) ja 11:58 (lainvoimainen 6.6.2005). Voimassaolevissa asemakaavoissa suunnitteluala on yleisen rakennuksen tontti, jonka rakennusoikeus on 3 500k-m² sekä katu- ja puistoaluetta. Yleisen rakennuksen tontille saa rakentaa 1-3-kerroksisen rakennuksen. Selostuksen mukaan tontille on ajateltu paloasemaa.

Maanomistus:

Suunnittelualan omistaa kokonaisuudessaan Riihimäen kaupunki.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos 2011

Kaavatyön yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat selvitykset:

- tarkempi liikennemeluselvitys
- maaperän pilaantuneisuusselvitys

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:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - ympäristönsuojelun palvelualue
 - rakennusvalvonnan palvelualue
- Riihimäen Vesi liikelaitos

- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- 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. 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.

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

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa (liite 1).

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.

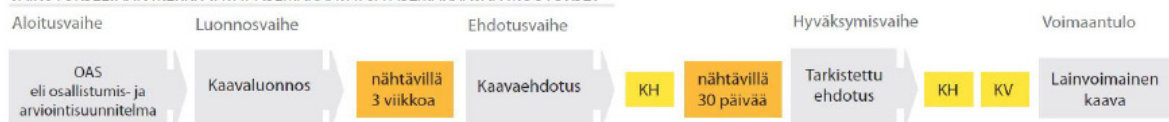
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

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

PROSESSI

Asemakaavan muutokseen sisältyy puistoaluetta, korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu ja korttelin rakennusoikeus muuttuu. Näillä perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

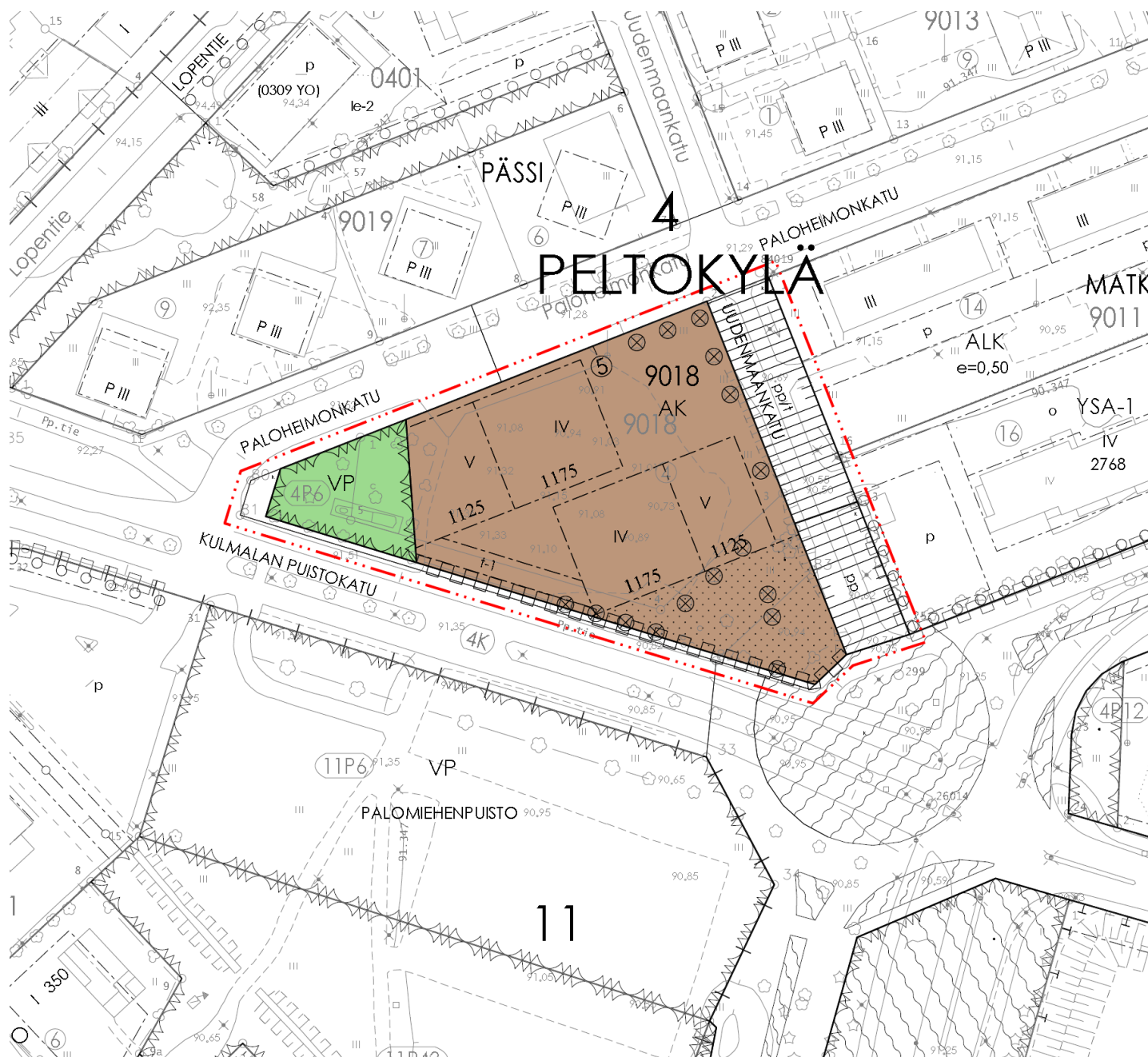
Riihimäen kaupunki
Kaupunkikehityksen toimialue / Kaupunkisuunnittelu
PL 125, 11101 Riihimäki (käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

Kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo
sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi
Puh: 019 7584828

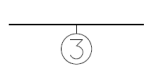
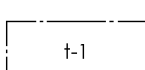
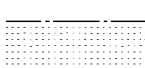
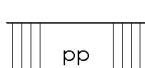
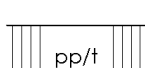
Kaavasuunnittelija Elisa Lintukangas
sähköposti: elisa.lintukangas@riihimaki.fi
Puh: 019 7584830

vt kaavoituspäällikkö Anniina Korkeamäki
sähköposti: anniina.korkeamaki@riihimaki.fi
Puh: 019 758 4826

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Puisto.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
4	Kaupunginosan numero.
PELT	Kaupunginosan nimi.
9018	Korttelin numero.
PYSÄKKI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkoiluvälinevaraston tai katoksen.
	Istutettava alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. Säilytettävien puiden kohdalla piha tulee rakentaa alkuperäiseen korkeuteen.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusallalle sijoittaa asukkaiden käyttöön autotalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 30% sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

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

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa t-1 rakennusallalle rakennusoikeuden lisäksi. Niiden tulee olla enintään yksikerroksisia, viherkattoisia ja umpiseinäisiä Kulmalan Puistokadun suuntaan.

Jätehuone saadaan rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan rajoittamatta.

Julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella vaaleat, värilliset. Väritys ja julkisivujen teema parvekkeineen on jaettava rakennuksittain vähintään kahteen osaan. Yhteiskäytössä olevien kerrosten osuuden tulee olla tummimmat.

Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Maantasokerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä sokkeli ei ylitä 0,5 metrin korkeutta viereisestä maanpinnasta laskettuna.

Alimmassakin kerroksessa tulee olla ikkunoita, maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ripustettuja. Parvekkeet voivat sijaita rakennusalan ulkopuolella.

Rakennuksissa tulee olla pituussuuntainen yhtenäinen pulpettikatto.

Ilmastoinnin laitteet tulee sijoittaa muuta vesikattolinjaa noudattaen.

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata n. 80 cm korkuisin aidoin tai toteuttaa ne viherhuoneina. Asuntojen viherhuoneet saa rakentaa rakennusoikeuden ja rakennusalan rajoittamatta.

Rakentamaton tontin osa, jota ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma.

Tontti on ympäröitävä hoidetulla pensasaidalla.

Radonin haittojen torjunta tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 autopaikka / 100 k-m².

Lisäksi 1 vieraspaikka / 1000 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Polkupyörille on varattava säilytystilaa vähintään 1 paikka / 30 m² asuinkerrosalaa, kuitenkin enintään 4 paikkaa / asunto.

Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava pihatasossa olevaan lukittavaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen.

HULEVESIEN HALLINTA:

Tontilla hulevesiä tulee viiwyttää siten, viiwytsjärjestelmän mitoitustilavuus on 1 m³ / 100m² vettä pihan ja kattojen läpäisemätöntä pintaa. Virtaama tontilta hulevesien purkupisteeseen ei saa ylittää 15l /s/ha. Viiwytsrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Ne tontin osat, joita ei ole tarpeen päällystää, tulee jättää vettä läpäisevälle pinnalle tai on istutettava.

Rakenteellista viiwytsstilavuuden tarvetta voi korvata käyttämällä rakennuksissa ja katoksissa viherkattoja ja/tai pysäköintialueilla läpäiseviä hulevesikiviä.

Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet pitää suunnitella ja toteuttaa maanrakennustöiden alkuvaiheessa ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua.

Hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

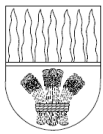
MELUNTORJUNTA:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät sekä ulko-oleskelualueilla että sisätiloissa.

Paloheimonkadun, Kulmalan puistokadun ja Etelän Viertotien puoleisilla sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet lasitettava ja tarvittaessa muilla keinoin eristettävä niin, ettei melutaso siellä ylitä 55dB päivällä.

Asuinrakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä rakennuksen julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 30 dB A-painotettuna.

Kulmalan Puistokadun suuntaan on rakennettava tontin ulko-oleskelualueetta suojaava ääniteknisesti tiivis meluseinä / meluaita. Seinän pintarakenteiden tulee olla kadun suuntaan viherseinä.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 4:46

Vanha paloasema, Paloheimonkatu 40

Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelia 9018 sekä katu- ja puistoalueita.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

4. kaupunginosan, Peltokylän kortteli 9018 sekä katu- ja puistoalueita.

TONTTIIJAON MUUTOS KOSKEE:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelin 9018 tonttia 4

SITOVALLA TONTTIIJAOLLA JA TONTTIIJAON MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

4. kaupunginosan, Peltokylän korttelin 9018 tontti 5

käsittely:

OAS MRL 63 § 31.03.2019

Kuuleminen MRL 62 § 12.08.2019 - 30.08.2019

Kaupunginhallitus 02.12.2019

Nähtävillä MRL 65 § 9.12.2019 - 17.01.2020

Kaupunginhallitus 27.01.2020

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 27.01.2020

vs. kaavoituspäällikkö

Jari Jokivuo

kaavasuunnittelija

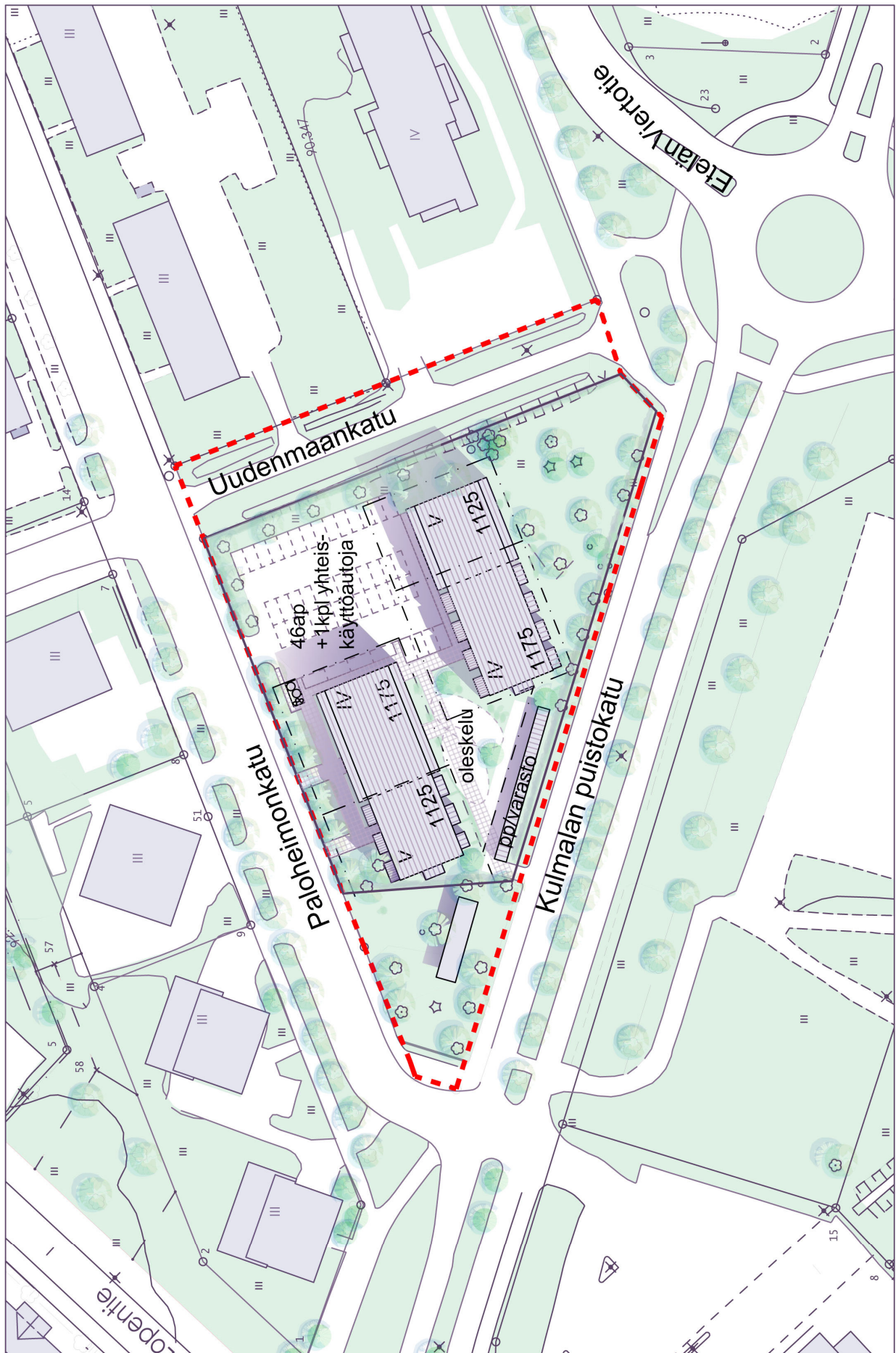
Elisa Lintukangas

mittakaava 1: 1000

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

kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	694 Riihimäki	Täyttämispvm	03.07.2019
Kaavan nimi	Vanha paloasema, Paloheimonkatu 40		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	4:46		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8357	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8357

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8357	100,0	3500	0,42	0,0000	500
A yhteensä	0,0000		0		0,5831	4000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4666	55,8	3500	0,75	-0,4666	-3500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1756	21,0			-0,0985	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1935	23,2			-0,0180	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,8357	100,0	3500	0,42	0,0000	500
A yhteensä	0,0000		0		0,5831	4000
AK	0,0000		0		0,5831	4000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4666	55,8	3500	0,75	-0,4666	-3500
Y	0,4666	100,0	3500	0,75	-0,4666	-3500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1756	21,0			-0,0985	
VP	0,1756	100,0			-0,0985	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1935	23,2			-0,0180	
Kadut	0,1935	100,0			-0,0180	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

