

KAIVOKATU 6-8

asemakaavan muutos 3:60

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 14.2.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontteja 15,16, 17 ja 18, tilaa 694-405-2-97 sekä lakannutta yhteistä aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontti 32.

Tonttijaon muutos koskee:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontteja 15,16, 17 ja 18, tilaa 694-405-2-97 sekä lakannutta yhteistä aluetta

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontti 32.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 1.3.2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 900m etäisyydellä rautatieasemasta luoteeseen 3. Koivistonmäen kaupunginosassa.

Aluetta rajaa idässä Kaivokatu, muissa osissa naapurikiinteistöt.

Alueen pinta-ala on noin 3 000m².

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Kaupungin tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupungin keskustaani kaavataloudellisesti edullisesti muodostettavalle kerrostalotontille. Asemakaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on esitetty, että alueelle voisi muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on noin 3 000m². Tonttitehokkuus voidaan nostaa nykyisen asemakaavan $e=0.5$ tehokkuudesta siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa nelikerroksinen noin 3 700k-m² laajuinen asuinkerrostalo. Asemakaava mahdollistaa myös kaksi pienempää kulmittain toisiinsa nähden olevaa kerrostaloa. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on alle 400k-m².

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
1.6.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	asemakaavamuutos	4
2.3.	Asemakaavan Toteuttaminen	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2.	Luonnonympäristö	6
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	13
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2.	Suunnittelun käynnistämistä ja sitä koskevat päätökset	13
4.2.1.	Osalliset	13
4.2.2.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.2.3.	Viranomaisyhteistyö	14
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	15
4.3.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
5.	Asemakaavan kuvaus.....	15
5.1.	Asemakaavan rakenne	15
5.1.1.	Kokonaisrakenne	15
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	15
5.1.3.	Palvelut	16
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3.	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	16

5.4.	asemakaavan vaikutukset	16
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
5.4.3.	Muut vaikutukset	18
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.6.	Nimistö	20
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 ja leikkaus
- liite 4 asemakaavan seurantalomake, ehdotusvaiheessa
- liite 5 vesihuollon yleissuunnitelma

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

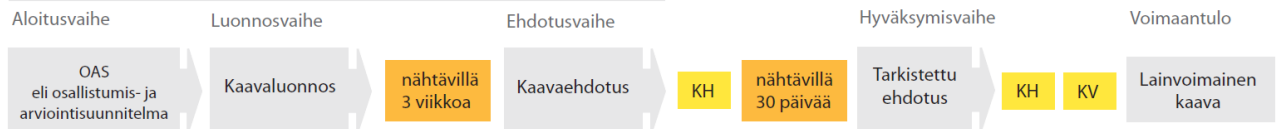
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, Riihimäki, 2020
- Aapiskujalta Öllerinkadulle, Riihimäen katunimistöä ja sen suunnittelusta, Kalevi Penttilä, Riihimäki, 2009
- Riihimäen liikenneselvitys 2035, Sito Oy, 2011
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I, Trafix 1.12.2015
- Riihimäen meluselvitys 2019, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö 2019
- Ilmanlaatumittaukset Riihimäellä, Ilmatieteen laitos 5.5.2006, 1.9.2006, 11/2016
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos 26.1.2011
- Sähköpostilla saadut tilastotiedot Riihimäen asukasluvusta ja asutokunnista, Arja Tiihonen, Tilastokeskus, väestö- ja elinolotilastot 11.7.2019
- Tilastokeskuksen väestösivut internetissä https://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004-09-20_tau_002.html, 9.4.2019
- GTK:n maankamarakartta internetissä <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>, 26.4.2021
- Alustava hulevesitulvavaarakartta, Suomen Ympäristökeskus 2.3.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavamuuтокsessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan yli 3 000k-m². Näillä perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavahanke on Riihimäen vuoden 2021 kaavoitusohjelmassa. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavoitusohjelman kokouksessaan 1.3.2021. Hanke tuli samassa yhteydessä vireille.

Aloitutus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja tuli nähtäville 29.8.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Lausunnossa esitettiin alueen läheisyydessä nyt olevat sähkölinjat, hankkeeseen ei ollut huomautettavaa. Yhtiö ottaa tarkemmin kantaa sähkönjakeluun myöhemmin kun suunnitelmat ovat esillä.

Asemakaavan luonnosvaihe tulee nähtäville mielipiteitä varten kolmeksi viikoksi arviolta helmikuussa kaupungin ilmoitustaululle ja internetissä. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ja järjestetään yleisötilaisuus kokoontumisrajoitukset huomioiden.

Ehdotusvaihe

Aloitutus- ja luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos etenee ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheessa saatu palaute huomioidaan ehdotuksen valmistelussa. Kaupunginhallitus päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa arvioitiin, että asemakaavamuuтокs olisi ehdotusvaiheessa huhtikuussa 2022.

Hyväksymisvaihe

Hyväksymisvaiheessa asemakaavamuuтокsen käsittely kaupunginvaltuustossa olisi arviolta elokuussa 2022.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Alueen tontit ovat tulleet kiinteistökaupoilla vähitellen vuosikymmenten aikana kaupungin omistukseen. Vanhat puurakenteiset omakotitalot piharakennuksineen ovat rakentuneet 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1972. Asemakaavamuuтокsalueen tontit eivät ole rakentuneet asemakaavan mukaisesti. Kaavamuuтокsella voidaan

mahdollistaa kerrostalorakentaminen, jossa pysäköintinormin mukaiset autopaikat on mahdollista rakentaa pääosin pihalle kun rakennus sijoitetaan tontin reunoille voimassa olevan asemakaavan mukaisen keskiosan sijasta.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen alueella on neljä vanhaa omakotitaloa piharakennuksineen sekä niiden välissä lakannut yhteinen alue kulkutienä. Koillisessa Kaivokadun puoleisessa kulmassa on alueen matalin kohta, +99.35. Tontti nousee voimakkaasti noin 10 metrin etäisyydellä Kaivokadun puoleisella sivulla tonttien rajalta. Nousua on suunnilleen kerrostalon kerroksen verran. Korkeimmillaan tontti on n. +104.35 kaakkoissivulla.



3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on vehreä aikojen saatossa syntynyt vanhoista pienimuotoisista pihapiireistä muodostunut oma yksityinen suojaista keidas pienen mäen päälle. Alueen puusto jatkuu naapureiden puolelle koillisessa ja luoteessa. Kaivokadun suunnassa kauempaa katsottuna kadunvarsimaisemassa muutos tulee olemaan melko pieni, mutta uusi kerrostalo kadun varrella lähempää katsoen on väistämättä suuri ero nykyiseen. Kaupungin keskustassa tällaista muutosta voidaan pitää hyväksyttävänä. Pyrkimys pitää keskusta elinvoimaisena ja saada uusia asukkaita, jotta kaupalliset palvelut säilyisivät kävelyetäisyydellä, on yleisesti kannatettavaa ja ekologisesti kestävää.

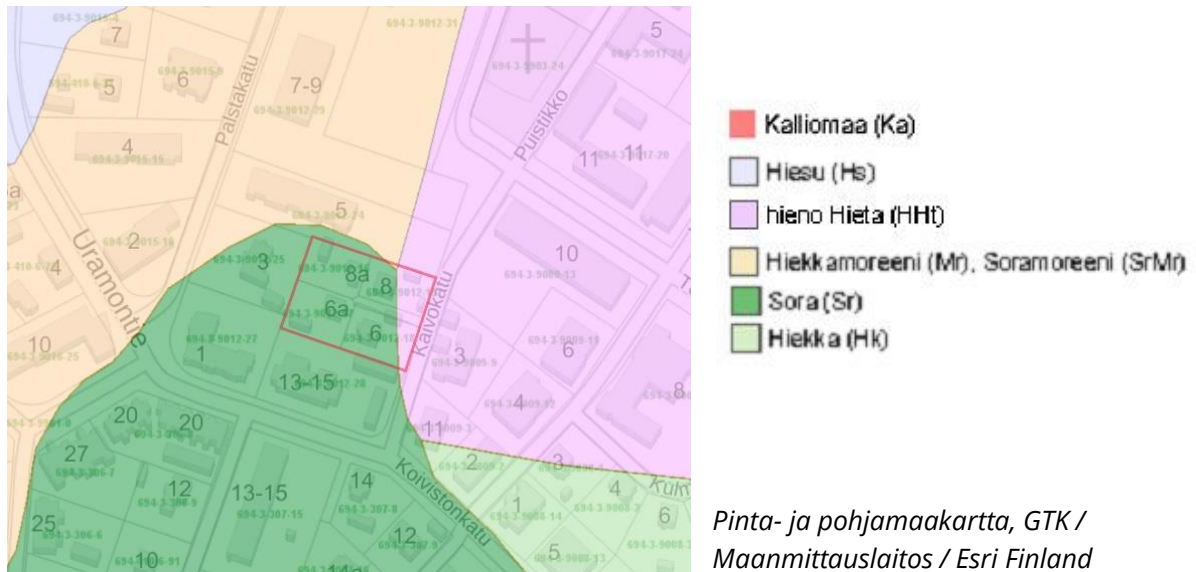
Korkein alue sijaitsee siten, että naapurin matalampaa tonttia on jouduttu leikkaamaan tonttien rajalla. Uuden tontin tasaaminen tuossa kohdassa parantaisi silloin tilannetta naapuriin nähden.



Naapurin pihamuuri, jonka takana on asemakaava-alueen maanpinta korkeimmillaan. Tässä kohdassa olisi hyvä mahdollisuus pienentää korkeuseroa.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on pääosin soraa, Kaivokadun varrella hienoa hietaa. Tarkempi rakennettavuusselvitys ja perustamissuunnitelma tehdään rakennussuunnittelun yhteydessä.



Vesistöt ja vesitalous

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

Vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue on Herajoella lähimmillään 1,3 kilometrin etäisyydellä (Herajoki, luokka 1).

Tulvavaaraa ei alueella ole.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

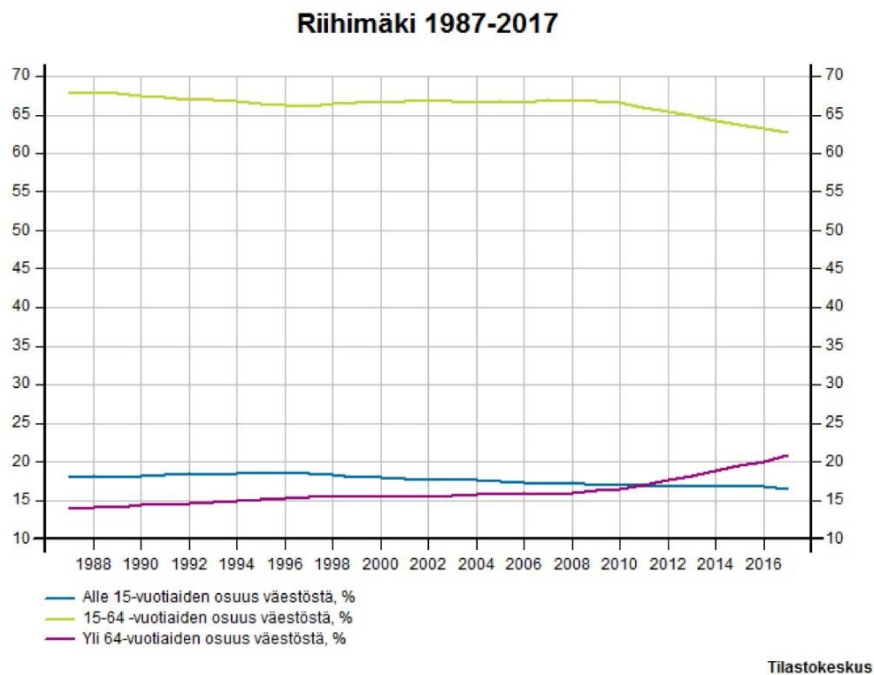
Alueella ei ole luonnonympäristöä. Luontoselvitysten laatija Teppo Häyhä arvioi kesäkuussa 2021 että tässä kohteessa ei ole tarvetta luontoselvitykselle.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen kaupungin asukasluku oli vuonna 2020 yhteensä 28 740. 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 pienevät.



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavoitettava alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueella. Kaikki keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Asemakaava-alueen vanha rakennuskanta häviää. Uuteen kerrostaloon ei ole ajateltu sijoittuvan palveluita.

Virkistys

Suunnittelualueelta n. 70m etäisyydellä on hoidettu Itsenäisyydenpuisto, jossa on aidattu leikki-paikka. Kalevankadun varrella n. 500m etäisyydellä on kolme koulua, joiden pihat ovat käytet-tävissä. Uimahalliin ja kesäisin maauimalaan on matkaa n. 750m. Samalla etäisyydellä etelässä sijaitsee Paloaseman puisto. 1km etäisyydellä koilliseen sijaitsee Keskusurheilupuisto. Pääradan itäpuolen Peltosaaren liikuntapuistoon on matkaa n. 1,5km.

Liikenne

Kaavamuutos rajautuu idästä Kaivokatuun, joka on hyvin hiljainen tonttikatu vaikka onkin läpiajet-tava.



*Lauantaipäivää
Kaivokadulla syyskuussa
2021. Suunnittelualueen
vanhat omakotitalot
näkyvät vasemmalla puolen
katua.*

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaivokatu on nimenä ollut vuoden 1928 Meurmanin asemakaavakartassa. Kadun keskellä sen eteläpäässä oli vielä 1940-luvulla vinttikaivo. Andersinin vuoden 1916 asemakaavaluonnoksessa kadulla on nimenä Sepänkatu.

Suunnittelualan neljää vanhaa hirsirunkoista omakotitaloa piharakennuksineen ei ole mainittu Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt kirjassa vuodelta 2020.



Kaivokatu 6, takana Kaivokatu 6b.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin rakennetussa keskustassa. Kaivokadulla sijaitsee viemäri, hulevesiviemäri ja vesijohto. Myös kaukolämpö on Kaivokadun katualueella.

Caruna Oy:n lausuntoon perustuen Kaivokadulla sijaitsee 0,4kV maakaapeli, joka jatkuu neljän omakotitontin alueella ilmajohtoina.

Liitteenä 5 on vesihuollon yleissuunnitelma.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Luonnonsuojelun kohteita ei ole.

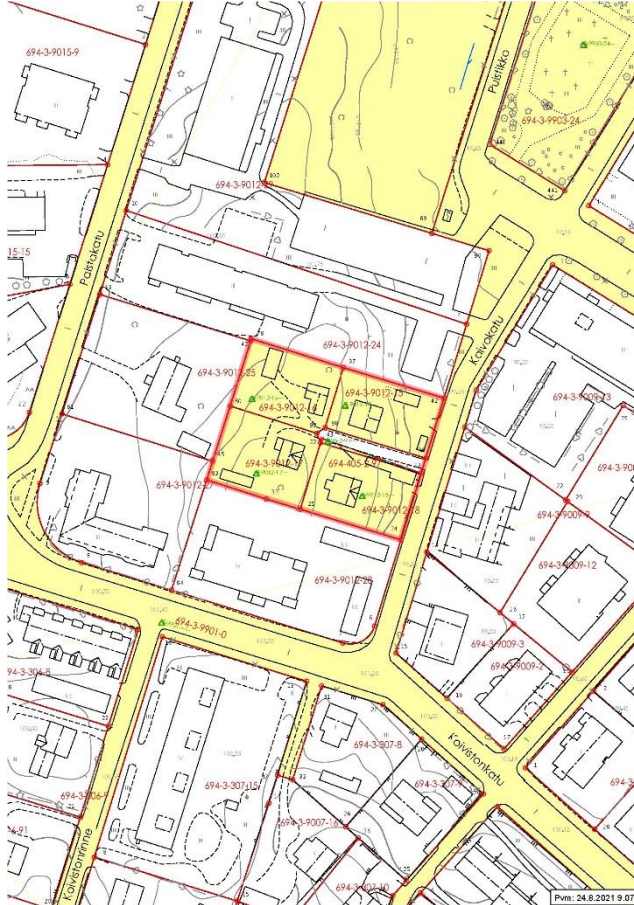
Alue on liikenteellisesti hiljainen, vähäisiä liikenteen ääniä ei voi pitää keskustassa varsinaisesti häiriönä. Riihimäen meluselvityksessä 2019 ei aluetta lähialueineen ole huomioitu liikenteen vähäisyyden takia.

Tulvavaara- sekä hulevesitulvavaara-alueet

Suunnittelualue ei kuulu Suomen Ympäristökeskuksen SYKE:n merkittäviin vesistötulvavaara-alueisiin eikä myöskään hulevesitulvavaara-alueisiin.

3.1.4. Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella rasterilla, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla. Vanhoille omakotitonteille on yhteydet lakanneen yhteisen alueen kautta.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

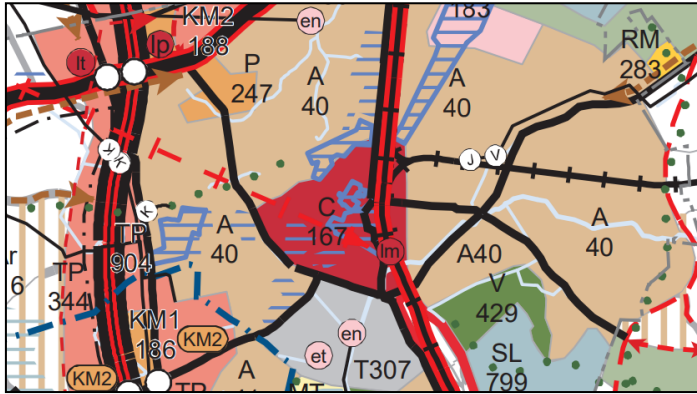
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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. Maakuntakaava 2040 on vahvistunut 18.10.2021.



Hämeen maakuntakaava 2040, osa.

Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Lisätietoa maankuntakaavasta:

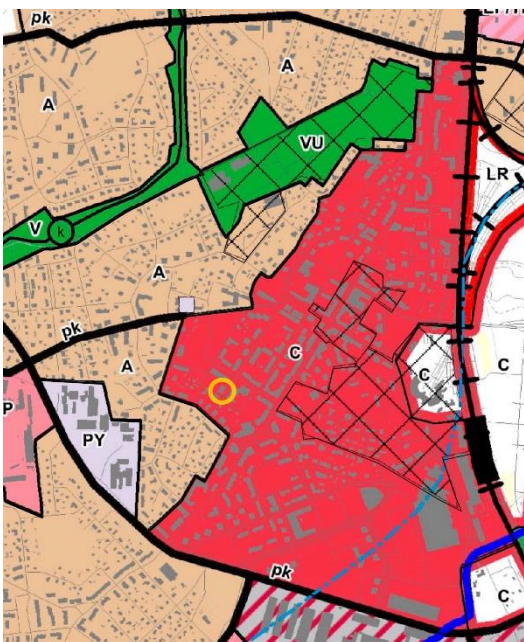
<https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>

Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017.

Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kaivokadun alueen asemakaavamuuotos on vuoden 2021 kaavoitusohjelman kohde A10. Kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoitusohjelman oli se samalla hankkeen kaavoituspäätös.

Laaditut selvitykset

Alueesta ei ole laadittu erillisiä selvityksiä asemakaavatyötä varten. Luontoselvitystä ei pidetty tarpeellisenä selvitysten laatijan Teppo Häyhän mukaan. Kaupungin yleiset hulevesimääräykset on syytä kirjata asemakaavamääräyksiin sekä velvoittaa rakentaja tekemään hulevesisuunnitelman.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alueen neljä omakotitonttia on ostettu vuosien kuluessa kaupungille. Asemakaavamuuotosalue voisi jäädä hyvinkin pitkäksi aikaa toteutumatta ilman nyt ajateltua asemakaavamuuotosta. Hyvällä rauhallisella ja keskeisellä paikalla sijaitseva kerrostalon rakennuspaikka saattaa houkuttaa rakentajia jos asemakaava muokataan paremmin alueen olosuhteita vastaamaan ja samalla taloudellisemmaksi rakentaa.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavamuuotos on kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa hankkeena A10. Päätös hankkeen hyväksymisessä kaavoituskatsauksen kohteena on samalla merkinnyt päätöstä asemakaavatyön aloittamisesta. Kaavoituskatsauksen mukaan on syytä laatia asemakaavamuuotos, joka mahdollistaa uudelle muodostettavalle tontille laadukkaan asuinkerrostalon rakentamisen huomioiden naapureiden viihtyvyyden säilymisen. Kaavoituskatsauksessa arvioitiin uuden rakentamisen laajuuden olevan 3 700k-m² ja uuden asuinkerrostalon olevan 4-kerroksisen.

4.2.1. Osalliset

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

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen Vesi
- 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

4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Tämän hankkeen OAS laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavamuutoshankkeen kotisivuille 29.8.2021.

Caruna antoi OAS-vaiheessa lausunnon, jossa esitettiin alueen sähkönsiirtoverkosto sekä pyydettiin lausuntomahdollisuutta myöhemmässä vaiheessa.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville tulosta ilmoitetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen (MRA30§) tullaan järjestämään kuulutuksen mukaisesti. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto on nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla.

Yleisötilaisuus järjestetään ottaen huomioon vallitsevat rajoitukset koronapandemian takia. Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnosvaiheessa pyydetään lisäksi tarvittavat viranomaislausunnot.

Ehdotusvaihe

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Voimaantulo

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

4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja ELY-keskuksen välistä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua (MRL 66 §) ei ole pidetty tarpeellisena.

4.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin omistamalla suunnittelualueelle on muodostettavissa kaavataloudellisesti edullisesti uusi kerrostalotontti.

Tonttitehokkuus voidaan nostaa nykyisen asemakaavan $e=0.5$ tehokkuudesta siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa nelikerroksinen noin $3\,700\text{ k-m}^2$ laajuinen asuinkerrostalo. Myös kaksi pienempää kulmittain toisiinsa nähden sijaitsevaa kerrostaloa on mahdollista rakentaa. Yhden kerroksen korkuinen pengerrys Kaivokadun suunnassa antaa mahdollisuuden sijoittaa yhteiskäytössä olevia tiloja sekä autotalleja tai katoksia pohjakerrokseen. Voimassa oleva asemakaava ei ota riittävästi huomioon maaston ominaispiirteitä alueella eikä tonttia ole ollut mahdollista rakentaa edullisesti.

Liikennemelu ja hiukkaset ovat alueella hyvin vähäiset.

Lakannut yhteinen alue liitetään osaksi uutta muodostettavaa kerrostalotonttia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

5.1.1. Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK). Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa neljän tontin ja lakanneet yhteisen alueen kokonaisuutta, jotta saadaan yksi yhtenäinen kerrostalotontti. Rakennusmassa sijoittuu siten, että Kaivokadun suuntaisesti sijoittuu rinteeseen sovitettava kerrostalo tai sen osa, poikittain siihen nähden toinen tai suuremman L-muotoisen talon osa. Kaivokadun suuntaisessa massassa on rinteessä osittainen alin kerros, johon voidaan sijoittaa esimerkiksi autotalleja ja yhteiskäytössä olevia tiloja, väestön suoja, pyörä- ja irtaimistovarastoja ja harrastustiloja. Tämän massan ylin kerros olisi osittain sisäänvedetty, jolloin se näyttäytyy kevyempänä kadulle ja vastapäiseen kerrostaloon.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos. Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontti 32.

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- yksi tontti, jonka pinta-ala on noin $3\,026\text{ m}^2$
- rakennusoikeus $3\,700\text{ k-m}^2$

Alue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä jolloin:

- autopaikkoja vaaditaan vähintään $1/120\text{ k-m}^2$ sekä 1 vieraspaikka / $1\,000\text{ k-m}^2$
- polkupyöräpaikkoja vaaditaan $1/30\text{ m}^2$, enintään 4 paikkaa asuntoa kohti
- laskennallisesti tehokkuus $e= 1.22$

Asemakaava-alue on yhteensä noin $3\,026\text{ m}^2$.

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä, liite 4.

5.1.3. Palvelut

Asemakaavamuutosalueelle ei ole ajateltu sijoittuvan julkisia eikä yksityisiä palveluita. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa. Uusi kerrostalo pitää yllä keskustan palveluita.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittely sekä rakennusten soveltuminen lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Alueella ei ole merkittäviä säilytettäviä puita. Kaupunginvaltuuston hyväksymän Ympäristöpolitiikka 2030 ja toimenpideraportti 2018 - 2021 mukaan kaupunkivihreää lisätään katto- ja seinäpintoja hyödyntämällä. Asemakaavakartassa on määräys viherkattojen suosimisesta vesikatoissa sekä merkintä, jonka mukaan viherkattoja ei lasketa hulevesien viivytystarpeeseen mukaan.

5.3. 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.

5.4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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 67 asuntoa, joissa asuu noin 130 asukasta.

Asemakaavan muutoksella alueelle tulee lisää asuntoja, joista osaan muuttaa lapsiperheitä.

Ennen suunnittelun aloittamista kyseltiin opiskelija-asuntojen tarvetta, mutta kiinnostusta ei ollut.

Taloudelliset vaikutukset

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

Uusien kerrostalojen rakentamisella kaupungin keskustaan on positiivinen vaikutus asuntotarjonnan lisääntyessä. Ydinkeskustan tontti, jossa palvelut vieressä on todennäköisesti kysytty ja sille löytyy ostajat ja myöhemmin asukkaat.

Uuden kerrostalotontin vaatimat kunnallisteknilliset kustannukset ovat pienet. Viemäri, hulevesi- ja hulevesiverkosto ovat lähipiirissä joka tapauksessa uusittava ja rakennettava lähivuosina.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupungin keskustassa keskeisellä paikalla sijaitsevan alueen täydentämisen kerrostaloasumisella.

Kaupunkikuva

Uusi kerrostalo vaikuttaa osaltaan hieman kaupunkikuvaan. On tärkeää, että uudella tontilla rakentaminen istuu ympäristöönsä ja samalla on edullinen rakentaa. Porrastettu ylin kerros pienentää korkeusvaikutusta Kaivokadun toisen puolen asuinkerrostalolle. Porrastus pohjakerroksessa puolestaan helpottaa yhteisten tilojen sijoittumista toisarvoiseen ikkunattomaksi jäävään tilaan rinteessä. Pihasivuista tulee samalla viihtyisämmät. Osa autopaikoista voidaan sijoittaa kadun puolelle talleihin jolloin pihatilaa vapautuu oleskeluun ja vehreään pihaan. Kaivokadun sivuun tontin rajalle on mahdollisuus istuttaa pienehköjä kaupunkipuita, pehmentämään edelleen ympäristöä ja suojaamaan näkymiä. Katunäkymä muuttuu vain hieman. Suurin muutos on puuston ja vihreän vähentyminen korttelialueen keskellä. Uudet puut vähitellen kasvaessaan tekevät alueesta alun rakentamisvaiheen jälkeen vehreämmän.

Liikenne

Ajoneuvoliikenteeseen vaikutukset ovat paikallisia. Uudet asunnot lisäävät alueen liikennettä. Liittymä tontille sallitaan ainoastaan yhdestä kohdasta Kaivokadulta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alue ei sisällä Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen vanhat hirsirunkoiset ja lautavuoriset omakotitalot eivät ole myöskään Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt 2020-julkaisussa.

Virkistys

Asemakaavan muutos ei vaikuta virkistykseen.

Tekninen huolto

Asemakaava-aluetta ympäröivä teknisen huollon verkosto on olemassa. Kaivokadulla on vuonna 1952 rakennetut vesijohdot ja viemäri, hulevesiviemäriä ei ole. Kadun verkostojen saneeraus ja uusi hulevesiviemäri ovat Riihimäen Veden yksi lähitulevaisuuden kohteita. Tarkempaa aikataulua ei vielä ole. Liitteenä 5 esitetään vesihuollon yleissuunnitelma. Uuteen muuntamoon ei asemakaava-alueella tarvitse varautua.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Pitkään hoitamattomana ollut alue muuttuu osaksi hoidettua kaupungin keskustaa.

Pinta- ja pohjavedet

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennuslupa-vaiheessa esitettävän tonttikohtaisen suunnitelman mukaisesti. Toissijaisesti tonteilla tulee viivyt-tää hulevesiä siten, että viivytyjärjestelmän mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattoja ei lasketa em. katto-pinta-alaan. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Pohjaveden korkeuteen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta.

5.4.3. Muut vaikutukset

Liikennemelu

Kaivokatu on hyvin hiljainen tonttikatu. Liikenne on vähäistä, läpiajoliikennettä ei juuri ole.

Rakennusten sijainti melun ja pihatoimintojen kannalta

Kaivokadun suuntainen rakennusmassa estää käytännössä kaiken kadulta tulevan liikennemelun ulko-oleskelualueella sisäpihalle. Rakennusmassat omalla tontilla länsisivulla ja naapuritontin kerrostalo itäisivulla vaimentavat kauempaa kantautuvia ääniä.

Ulkopintojen normaalit rakenteet kerrostaloissa ovat riittävät suojaamaan liikennemelulta.

Liikennetärinää ja runkomelua ei tarvitse huomioida tavallista merkittävämmiin rakennussuunnittelussa. Asiaa koskevia erityisiä määräyksiä ei ole tarpeen esittää asemakaavamääräyksissä.

Pienhiukkaset ja ilmanlaatu

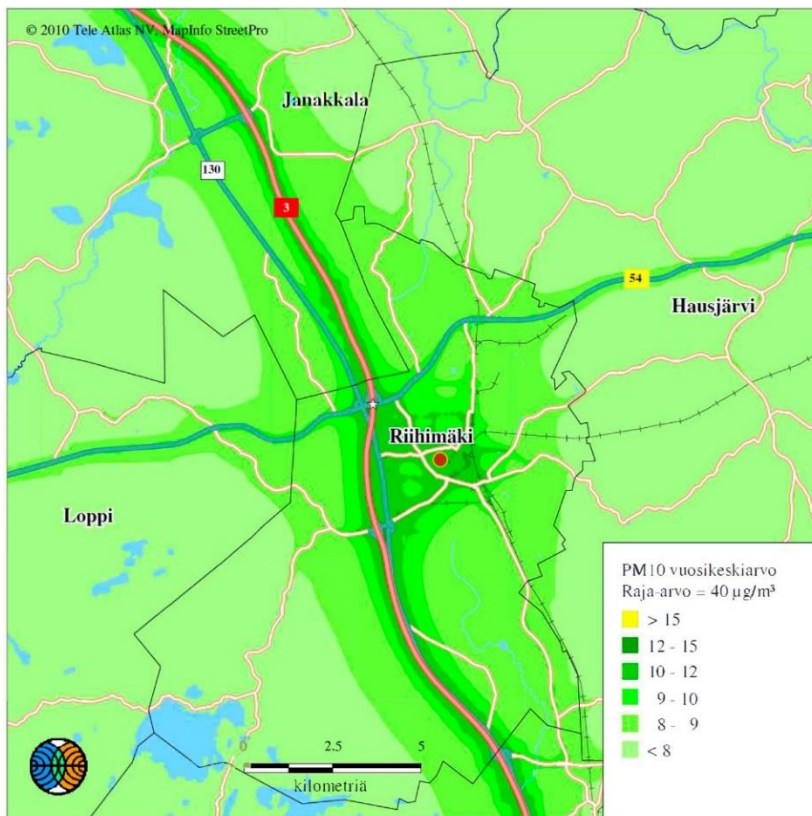
Ilmatieteen laitoksen vuonna 2011 tekemässä Riihimäen ilmanlaatuselvityksessä käytettiin laitoksen kehittämää leviämismallia.

Ilmatieteen laitoksen leviämismallilaskelmien mukaan kaikkien päästölähteiden ja taustapitoisuuden yhteisvaikutuksesta aiheutuvat kokonaispitoisuudet eivät ylitä hengitettävien hiukkasten vuosi- ja vuorokausipitoisuudelle asetettuja raja-arvoja. Korkeimmillaan hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat 63 % vuosiraja-arvosta ja 96 % vuorokausiraja-arvosta. Korkeimmat pitoisuudet esiintyvät liikenneväylillä ja risteysalueilla, missä raja-arvot eivät ole voimassa. Hengitettävälle hiukkasille asetettu vuorokausiohjearvo sen sijaan ylittyy tutkimusalueella. Ohjearvon ylitykset tapahtuvat vilkkaimmin liikennöidyllä tiellä eli Helsinginväylällä. Vuorokausipitoisuuksiin vaikuttaa merkittävästi autoliikenteen tienpinnasta mekaanisesti nostattama pöly, jonka määrään vaikuttavat liikennemäärien ja etenkin raskaan liikenteen määrien lisäksi meteorologiset olosuhteet, tienpinnan laatu ja teiden hiekoitus ja puhdistaminen.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät viyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet

Ajoneuvoa arki-vrk	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

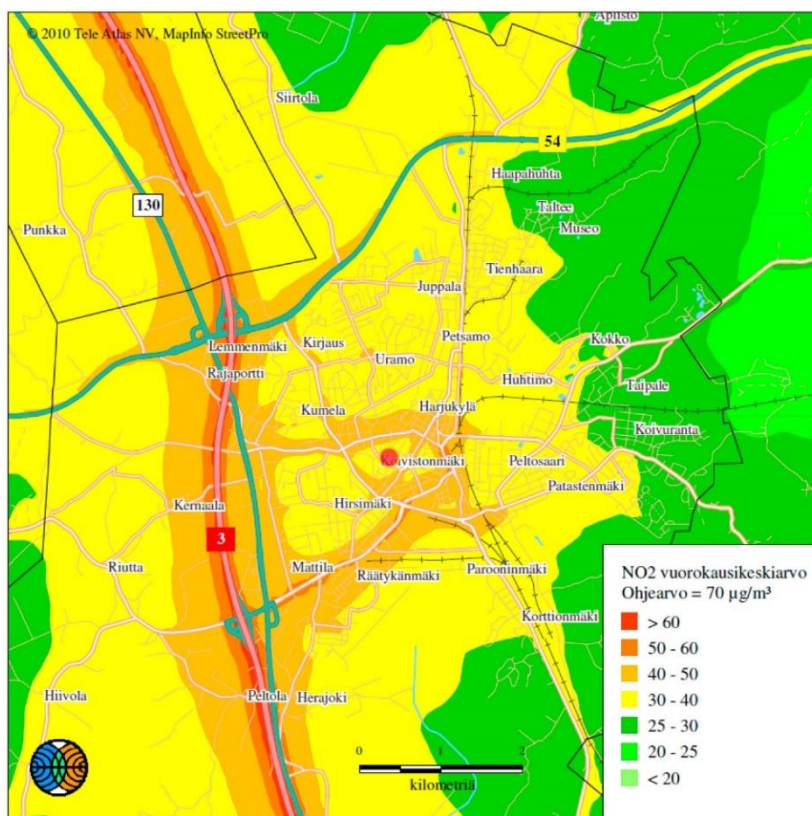


Ilmatieteen laitos 2010

★ = maksimi = 25 µg/m³

Kaikkien päästölähteiden yhdessä aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuuden korkein vuosikeskiarvo.

Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.



Ilmatieteen laitos 2010

☆ = maksimi = 90 µg/m³

Kaikkien typpidioksidi-päästölähteiden aiheuttamat korkeimmat vuorokausiohje-arvoon verrannolliset pitoisuudet.

Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

5.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on selostuksen liitteenä 2.

5.6. NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavaan liittyy havainnekuva, joka esittää yhtä vaihtoehtoa rakentaa kerrostalot tontille, liite 3. Yhden kerrostalon sijasta voidaan rakentaa kaksi, jotka ovat kulmittain toisiinsa nähden.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Otto Mäkelä	kaavasunnittelija
Anna-Maija Jämsen	vastaava liikennesuunnittelija
Werner Franzén	maankäyttöinsinööri
Elmeri Vähänen	toimitusinsinööri
Kimmo Haapanen	kartoittaja
Päivi Sundman	vs kaupunginpuutarhuri

Riihimäellä 14.2.2022
kaavoituksen vastuualue

Jari Jokivuo	Otto Mäkelä
kaavoitusarkkitehti	kaavasunnittelija

Niina Matkala
kaavoituspäällikkö

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 3:60 Kaivokatu 6-8, Koivistonmäki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

ALOITE

Alueen osittain toteutumaton asemakaava on vahvistunut vuonna 1973. Kolmekerroksiset liike- ja asuinkerrostalot eivät ole vuosikymmenien aikana toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Alueen neljä omakotitonttia vanhoine omakotitaloineen ovat tulleet kaupungin omistukseen. Tonttien osalle on syytä laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa uudelle muodostettavalle tontille laadukkaan asuinkerrostalon rakentamisen huomioiden naapureiden viihtyvyyden säilymisen.

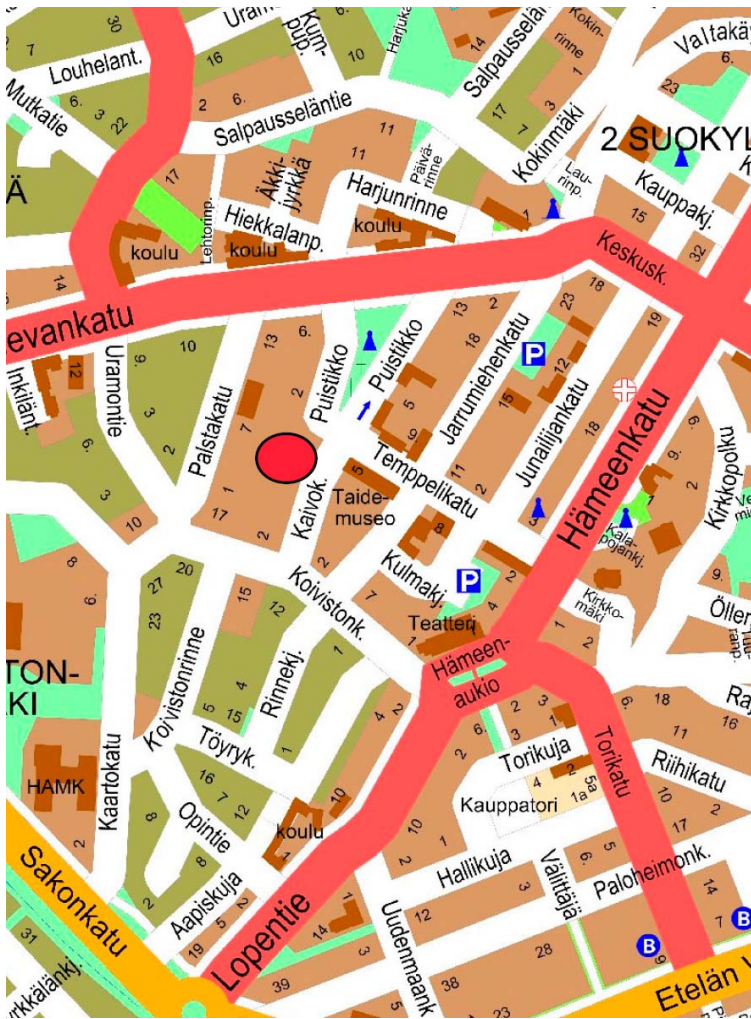
Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A10. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

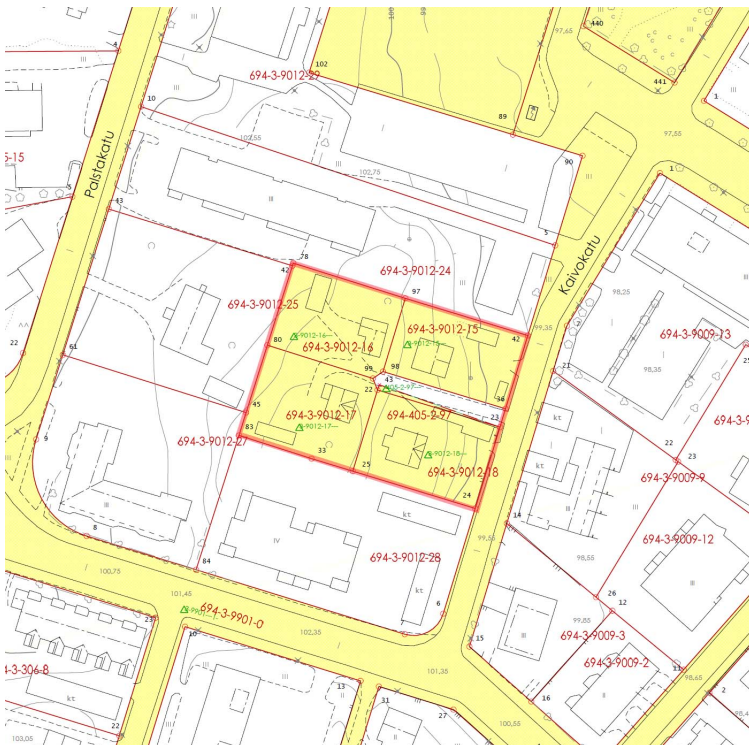
SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 900m etäisyydellä rautatieasemasta luoteeseen 3. Koivistonmäen kaupunginosassa.

Aluetta rajaa idässä Kaivokatu, muissa osissa naapurikiinteistöt.



Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa on merkitty punaisella ympyrällä.



Punaisella viivalla rajattu suunnittelualue. Keltaisella värillä on osoitettu kaupungin maanomistus.

Alue on kaupungin omistuksessa. Vanhoille omakotitonteille on yhteydet lakanneen yhteisen alueen kautta.

TAVOITE

Kaupungin tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupunkiin kaavataloudellisesti edullisesti keskusta uudeksi kerrostalotontille.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on esitetty, että alueelle voisi muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on noin 3 000m². Tontitehokkuus voidaan nostaa nykyisen asemakaavan e=0.5 tehokkuudesta siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa nelikerroksinen noin 3 700k-m² laajuinen asuinkerrostalo. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on alle 400k-m².

LÄHTÖTIEDOT

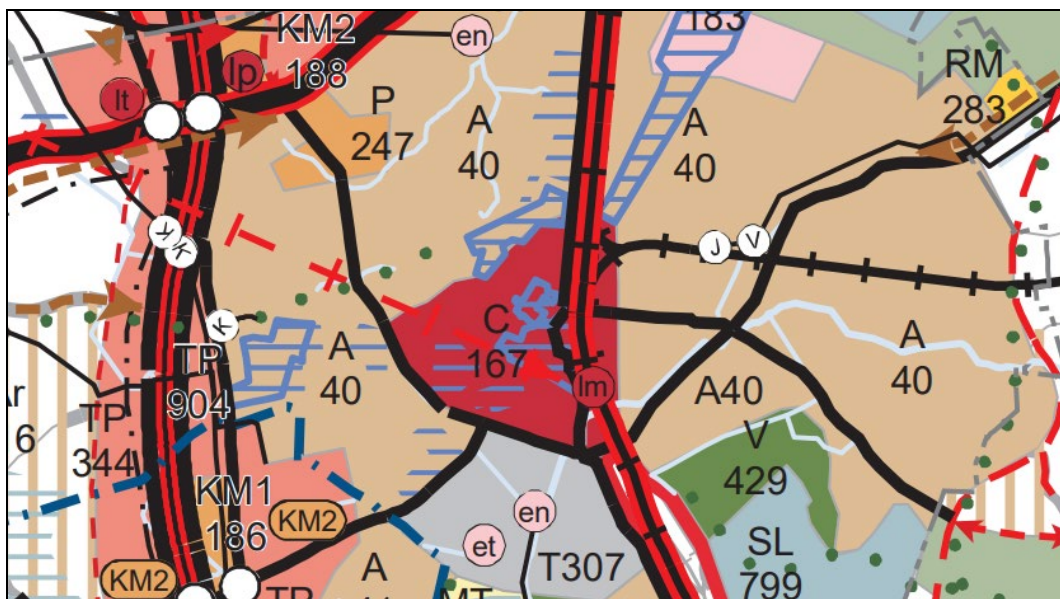
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastonmuutoksen 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.

Kanta-Hämeen maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Lisätietoa maakuntakaavasta: <https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>



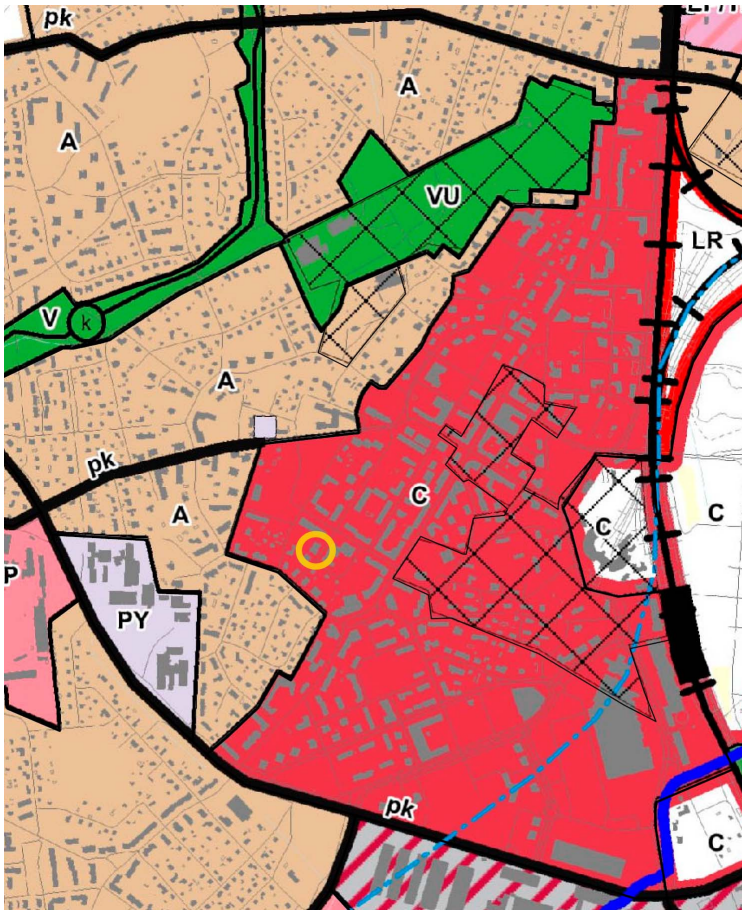
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017.

Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



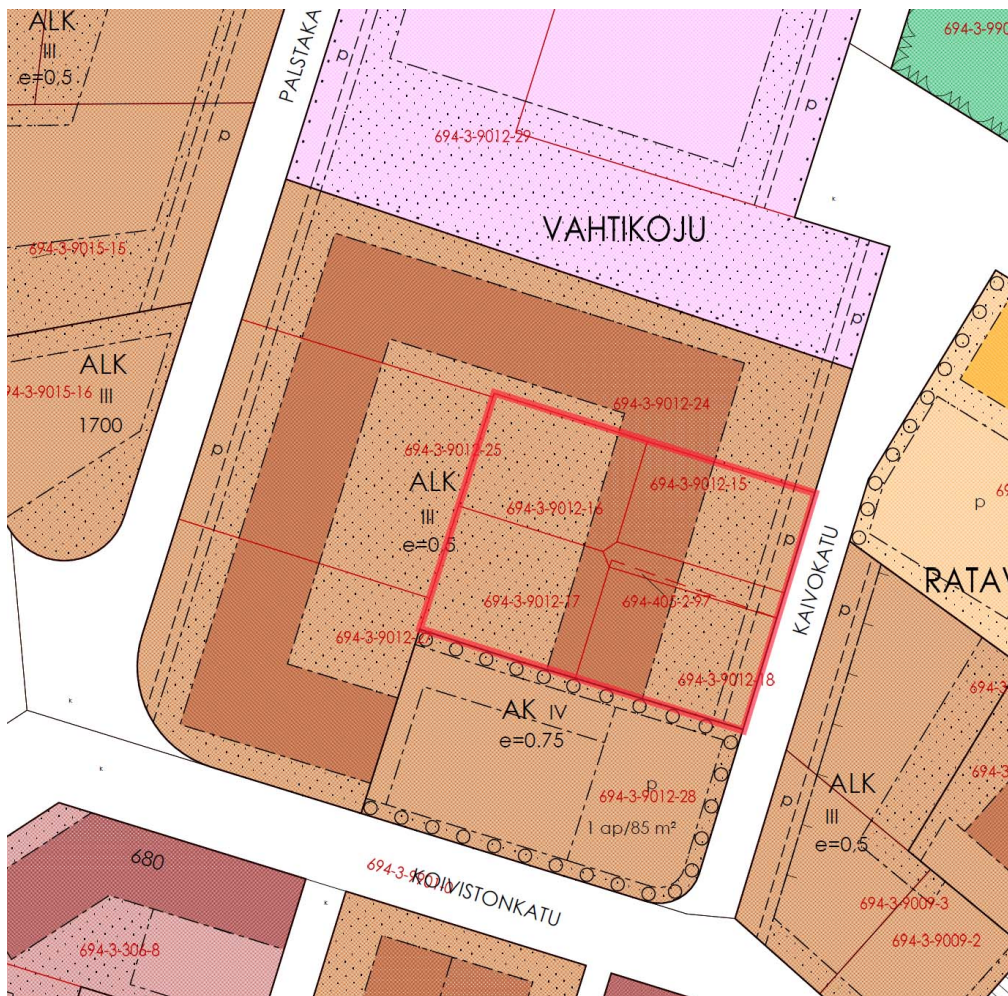
Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1973. Tontit ovat osa kokonaan toteutumattomaksi jäänyttä asemakaavaa, jossa olisi syntynyt yhdistettyjen liike- ja asuintalojen kortteli. Rakennusten oli ajateltu muodostavan kaupunkimainen rakenne, jossa keskelle jää suojattu pihapiiri.

Kerrosten lukumääräksi esitetään enintään 3. Kaivokadun ja Palstakadun sivuille tonteille esitetään pysäköintiä. Muuten tontit esitetään istutettaviksi.

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on $e = 0.5$.



Ote ajantasa-
asemakaavasta,
suunnittelualue on
rajattu punaisella.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, Riihimäki 2011
- Ilmanlaatumittaukset Riihimäellä, Ilmatieteen laitos, Riihimäki 2016
- Riihimäki liikenneselvitys 2035, Sito 2011, Riihimäen kaupunki
- Riihimäen kaupungin liikennemeluserveys, Riihimäen kaupunki, 2019

Asemakaavatyötä varten tarvitaan lisäksi ainakin seuraavat selvitykset:

- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

Luontoselvitysten laatija Teppo Häyhä arvioi kesäkuun alussa 2021, että selvitystarvetta tällä alueella ei ole.

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 ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- 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. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa.

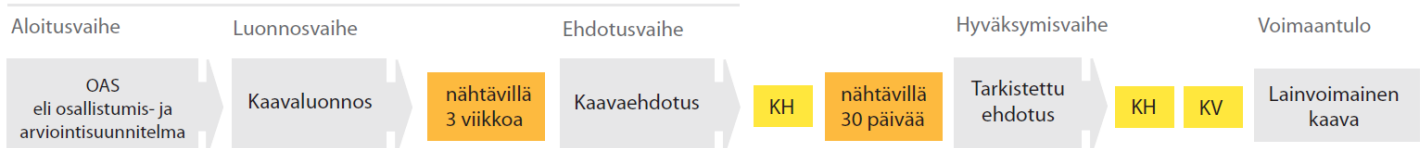
Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan yli 3 000k-m². Näillä perusteilla asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee seuraavan kaavion mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

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, sosiaali-

set, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

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

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

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue / kaavoituksen vastuualue
PL 125, 11101 Riihimäki
(käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo
sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi

kaavasuunnittelija Elisa Lintukangas
sähköposti: elisa.lintukangas@riihimaki.fi

vt kaavoituspäällikkö Niina Matkala
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta tai ole muuta syytä muuttaa aikataulua hankkeen aikataulu on seuraava:

8/2021	Aloituvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 29.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavan verkkosivuilla: https://www.riihimaki.fi/Kaivokatu-6-8/
12/2021	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
4/2022	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille sekä Virastokeskus Veturiin (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
6/2022	Hyväksymisvaihe Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja viranomaisille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta ja jättäneet yhteystietonsa. Osallistuminen Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
8/2022	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

3 KOIVISTONMÄKI

LIITE 2

ALK

e=0,5

32

9012

AK

3700

IV

AK IV

e=0,75

28

p

1 ap/85 m²

kt

ALK

e=0,5

RATAVAHTI

AK

1200

9009

1200

ASEMAKAAVAN MUUTOS

ALK

e=0,5

25

16

26

17

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327</

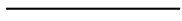
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



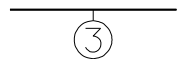
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

3

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KOIV

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

9012

Korttelin numero.

3700

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

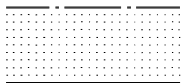
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



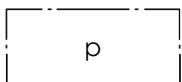
Osittain maanpäällinen kellarikerros, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISTAPA

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Näkyvää betonisokkelia ei sallita. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten parvekkeet eivät saa olla ulkonevia vaan niiden tulee rajautua ulkoseinien linjaan. Parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneessa on oltava ikkuna.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yhden Kaivokadun suuntaisen osittain maanpäällisen kellarikerroksen, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja. Ulkoiluvälinevarastot, asuntovarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Asumista palvelevat tekniset kuilut ja hormit, yhteistilat, tekniset tilat, autotalli, Parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen ja se tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein. Osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Asuntokohtaiset pihat tulee aidata n. 80 cm korkuisin muurein tai istutuksin. Rakennusluvan yhteydessä tontille tulee laatia pihasuunnitelma.

HULEVEDET

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennuslupavaiheessa esitettävän tonttikohtaisen suunnitelman mukaisesti. Toissijaisesti tonteilla tulee viivyttää hulevesiä siten, että viivytyjärjestelmän mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viherkattoja ei lasketa em. katto-pinta-alaan. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

PILAANTUNEET MAA-ALUEET

Ennen rakentamista on varmistuttava, että rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuus ei ylitä Hämeen ELY-keskuksen määrittämiä raja-arvoja.

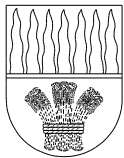
AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät AK-korttelialueella:
1 ap / 120 k-m². Vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m².

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden voidaan yhdellä yhteiskäyttöautolla korvata enintään 5 ap.

Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:

Asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat toteutetaan runkolukittavina. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla helposti saavutettavia sekä sijaita kulkureittien varrella ja sisäänkäyntien läheisyydessä.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 3:60

Kaivokatu 6-8

Asemakaavan muutos ja tonttijaon muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelia 9012.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen osa korttelia 9012.

TONTTIIJAON MUUTOS KOSKEE:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontteja 15-18.

SITOVALLA TONTTIIJAON MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9012 tontti 32.

KAVALUONNOS

käsittely:

OAS MRL 63 § 29.08.2021

Kuuleminen MRL 62 § 14.02.2022 - 15.03.2022

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 14.02.2022

kaavoituspäällikkö

Niina Matkala

mittakaava 1: 1000

kaavoitusarkkitehti

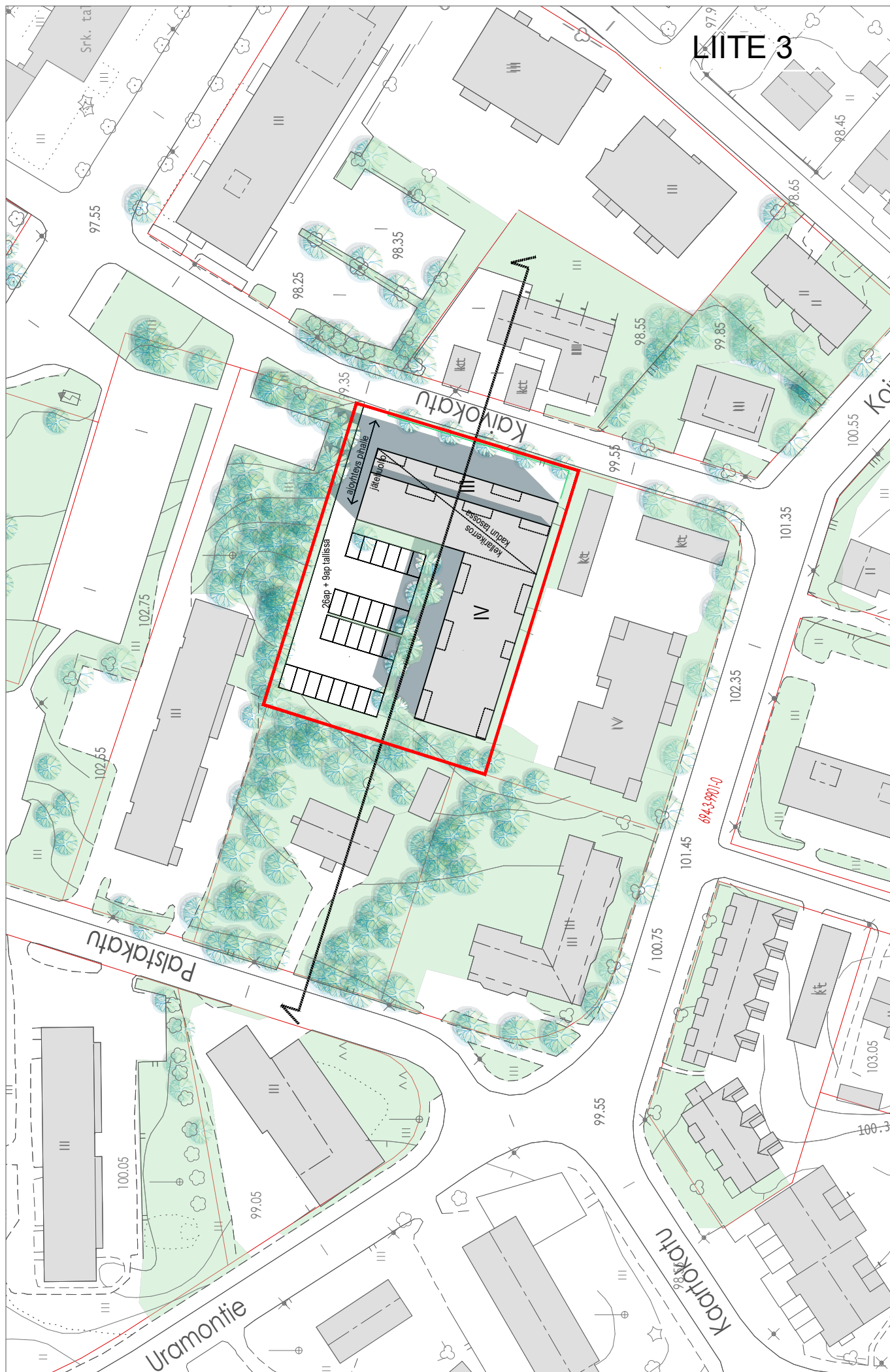
Jari Jokivuo

piir.nro 3:60

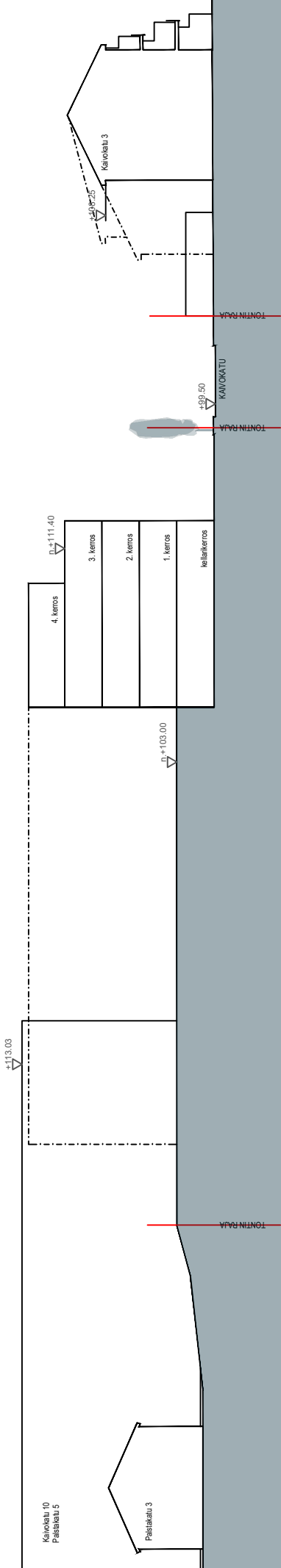
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

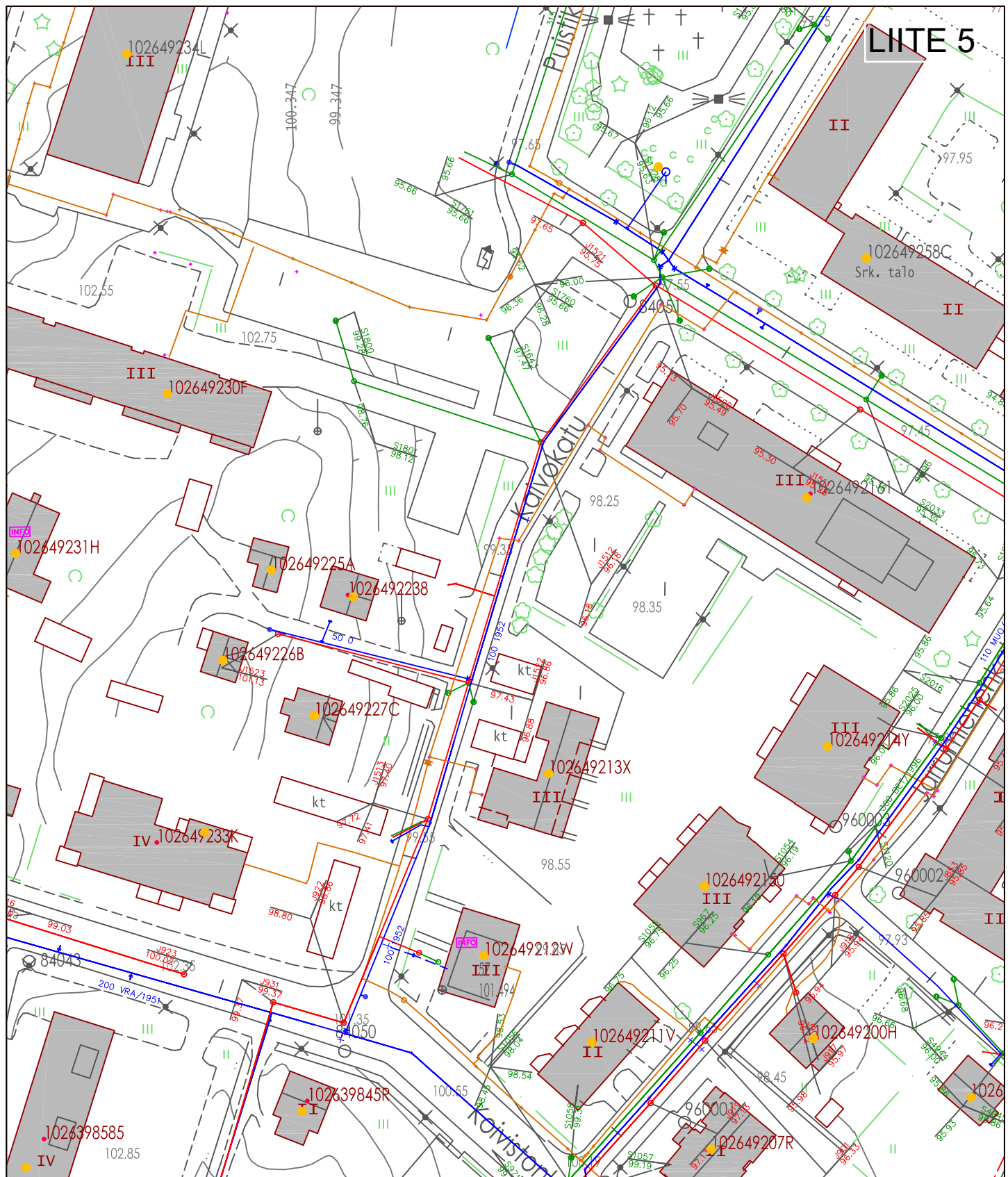
kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä



LIITE 3





RIIHIMÄEN VESI

RIIHIMÄEN VESI
Eteläinen Asemakatu 4
11130 Riihimäki

KAIVOKATU

ALUEEN NYKYINEN VESIHUOLTO

ASEMAPIIRUSTUS

Pvm.	Nimi
Suunn.	
Piirt.	
Hyv.	
Viranhaltijapäätös	
Liitt.piiir.nro	
Korkeus- ja koordinaattijärjestelmä	
N2000/ETRS-GK25	
Suhde	Piir.nro
1:1000	XXXX