RIIHIMÄKI

Dnro KH/538/2021

22.12.2021

PEUKALOINEN

asemakaavan muutos 2:78

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

lainvoimainen 28.3.2022

kannen kuva: Arkkitehtipalvelu Oy

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 1.11.2021 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 211 tontteja 1,2, 4 ja 5, katualuetta sekä yleistä aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 211 tontit 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä katualuetta.

Tonttijaon muutos koskee:

2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 211 tontteja 1,2,4 ja 5, katualuetta sekä yleistä aluetta.

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 211 tontit 6,7, 8, 9 ja 10.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 1.3.2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen 2. Suokylän kaupunginosassa. Alue rajautuu etelässä Peltosaaren sillan kohdalla Kauppakatuun ja Hj Elomaankatuun sekä kaakossa Pohjoiseen Rautatienkatuun. Koillisessa Suokuja kuuluu asemakaava-alueeseen, luoteessa Oikopolku. Alueen pinta-ala on noin 6 600m^2.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavalla mahdollistetaan Peukaloisen arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen toteuttaminen. Kortteliin tulisi puukerrostaloja sekä yhteinen oleskelupiha. Pysäköinti olisi pääosin kannen alla.

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 5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2. asemakaavamuutos 5
2.3. Asemakaavan Toteuttaminen 6
3. Lähtökohdat 6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2. Luonnonympäristö 6
3.1.3. Rakennettu ympäristö 8
3.1.4. Maanomistus 12
3.2. Suunnittelutilanne 13
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 16
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve 16
4.2. Suunnittelun käynnistämistä ja sitä koskevat päätökset 17
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.3.1. Osalliset 17
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 17
4.3.3. Viranomaisyhteistyö 19
4.4. Asemakaavan tavoitteet 19
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 19
5. Asemakaavan kuvaus 19
5.1. Asemakaavan rakenne 19
5.1.1. Kokonaisrakenne 19
5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset 20
5.1.3. Palvelut 20
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 20

5.3. Valtakunnallisten alueidenkäyytötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen ... 20
5.4. asemakaavan vaikutukset ... 20
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 20
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 23
5.4.3. Muut vaikutukset ... 23
5.5. Kaavamerkinnät ja määräykset ... 27
5.6. Nimistö ... 27
6. Asemakaavan toteutus ... 27
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 27
7. Kaavatyöhön osallistuneet ... 28

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liite 1 osallistumis- ja arviointisuunnitelma
liite 2 asemakaavakartta määräyksineen
liite 3 havainnekuva, Arkkitehtipalvelu Oy
liite 4 asemakaavan seurantalomake
liite 5 vesihuollon yleissuunnitelma
liite 6 tonttijakokartta

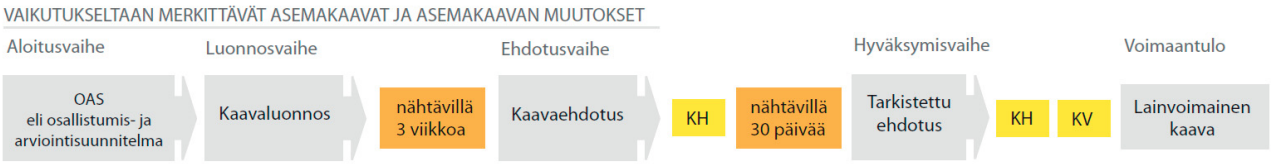
1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti Peukaloisen asemakaavamuutosta varten, Kiertokapula 14.10.2020
- Alustava hulevesitulvavaarakartta, Suomen Ympäristökeskus 2.3.2018
- Puiden kuntoselvitys Peukaloisen korttelista, Puidenhoitajien Oy, 23.3.2020
- 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
- Liikennemelu- ja -tärinäselvitys Peukaloisen asemakaavamuutosta varten, Sitowise 8.2.2021
- Ilmanlaatumittaukset Riihimäellä, Ilmatieteen laitos 5.5.2006, 1.9.2006, 11/2016
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos 26.1.2011
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, Riihimäen kaupunki 2020
- Sähköpostilla saadut tilastotiedot Riihimäen asukasluvusta ja asuntokunnista, Arja Tiihonen, Tilastokeskus, väestö-ja elinolotilastot 11.7.2019
- Tilastokeskuksen väestösivut internetissä https://www.stat.fi/til/vaenn/2004/vaenn_2004_2004-09-20_tau_002.html, 9.4.2019
- GTK:n maankamarakartta internetissä http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/, 26.4.2021

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

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



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

Aloitus- ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin ja tuli nähtäville 13.3.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa, kaupungin ilmoitustaululla ja verkkopalvelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Caruna Oy:ltä. Lausunnon mukaan sähkön käyttö alueella kasvaa nykyisestä. Yhtiö ottaa tarkemmin kantaa sähkönjakeluun myöhemmin kun suunnitelmat ovat esillä.

Asemakaavan luonnosvaihe oli nähtävillä 23.8.- 17.9.2021mielipiteitä varten elokuussa kaupungin ilmoitustaululle ja internetissä. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin myös lausunnot ja järjestettiin yleisötilaisuus, jossa ei ollut osallistujia.

Ehdotusvaihe

Aloitus- ja luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos eteni ehdotusvaiheeseen. Luonnosvaiheessa saatu palaute huomioitiin ehdotuksen valmistelussa. Ehdotus oli nähtävillä 8.11.2021 - 8.12.2021.

Hyväksymisvaihe

Hyväksymisvaiheessa asemakaavamuutoksen käsittely kaupunginhallituksessa on 22.12.2021 ja kaupunginvaltuustossa arviolta tammikuussa 2022.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Alue on osa Asemanseudun yleissuunnitelmaa vuodelta 2020. Korttelin esitettiin kaakkoon rautatiemelun suuntaan umpinaisempaa asuinkerrostalorakentamista sekä luoteeseen avonaisempaa ja matalampaa asumista. Yleissuunnitelmassa tutkittiin täydennysrakentamista maanomistusoloista riippumatta. Suunnittelutyön jatkuessa selvisi, että yksityinen maanomistaja ei halunnut osallistua muutokseen.

Kaupungin omistamalle osuudelle Peukaloisen korttelista järjestettiin tontinluovutuskilpailu, joka päättyi tammikuussa 2021. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Peukaloisen kortteli-

alueelle asuinkerrostalojen ryhmä. Kaupunkikehityslautakunta päätti kilpailun voittajasta arviointiryhmän suositusten mukaisesti 19.1.2021. Asemakaavan muutokseen ryhdyttiin kilpailun voittajaksi valitun ehdotuksen pohjalta.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavamuutoksen toteutus voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Turvalliset liikkumisjärjestelyt edellyttävät lisäksi alueen kävely- ja pyöräteiden sekä suojateiden muutostöitä

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen alue on rakentamaton ja tasainen alue kaupungin ydinkeskustassa. Aiemmat rakennukset on purettu. Samassa korttelissa naapurissa on Suokylälle tyypillinen puurakenteinen lautaverhoiltu vanhempi pienkerrostalo.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

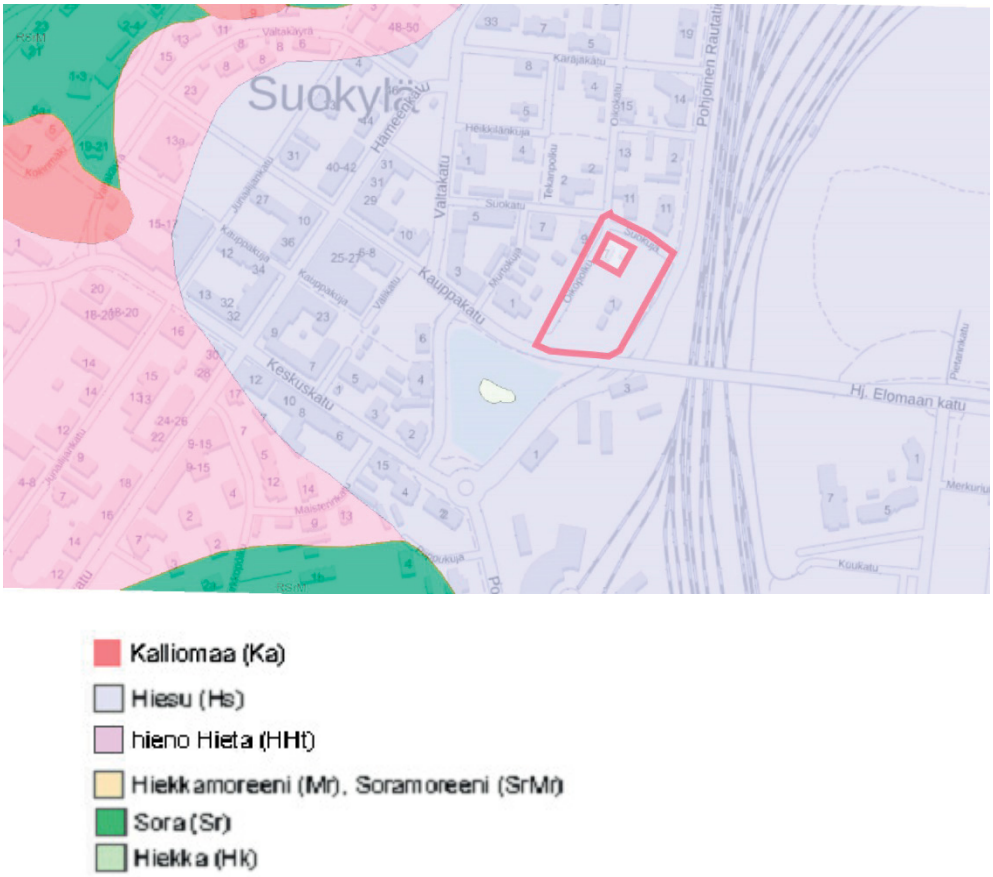
Kortteli etelästä katsottuna.

Puukerrostalokortteli sijoittuu aseman pohjoispuolelle aivan pääradan äärelle. Voidaan ajatella, että se tulee muodostamaan eräänlaisen käyntikortin pohjoisen suunnasta tuleville matkustajille.

Korkeudeltaan uudet asuinkerrostalot eivät poikkea merkittävästi Suokylän vanhemmista kerrostaloista. Suurin ero tulee olemaan kortteliin jäävän vanhan puukerrostalon ja Oikopolun toisella puolella olevan Kino Sammon kanssa, jotka ovat selkeästi matalampia. Toisaalta ne edustavat vanhaa Suokylää ja ovat olennainen osa alueen historiaa.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen pinta- ja pohjamaalaji on routivaa hiesua. Tarkempi rakennettavuusselvitys ja perustamissuunnitelma tehdään rakennussuunnittelun yhteydessä.



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.

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

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

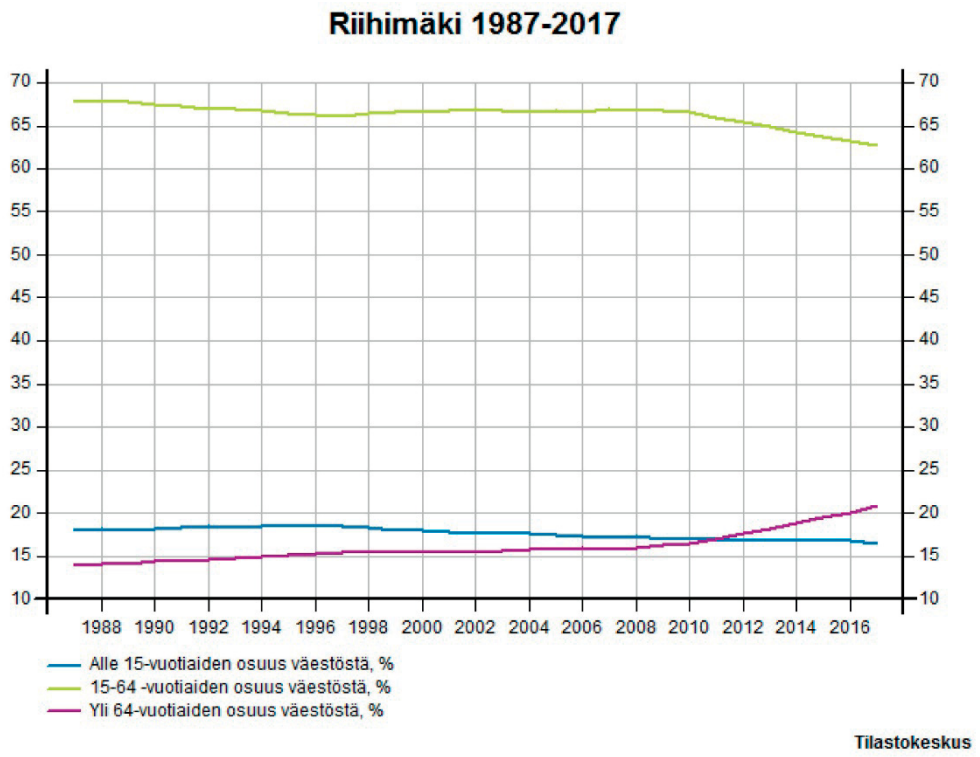
Alueella ei ole luonnonympäristöä.

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 pienenevät.



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

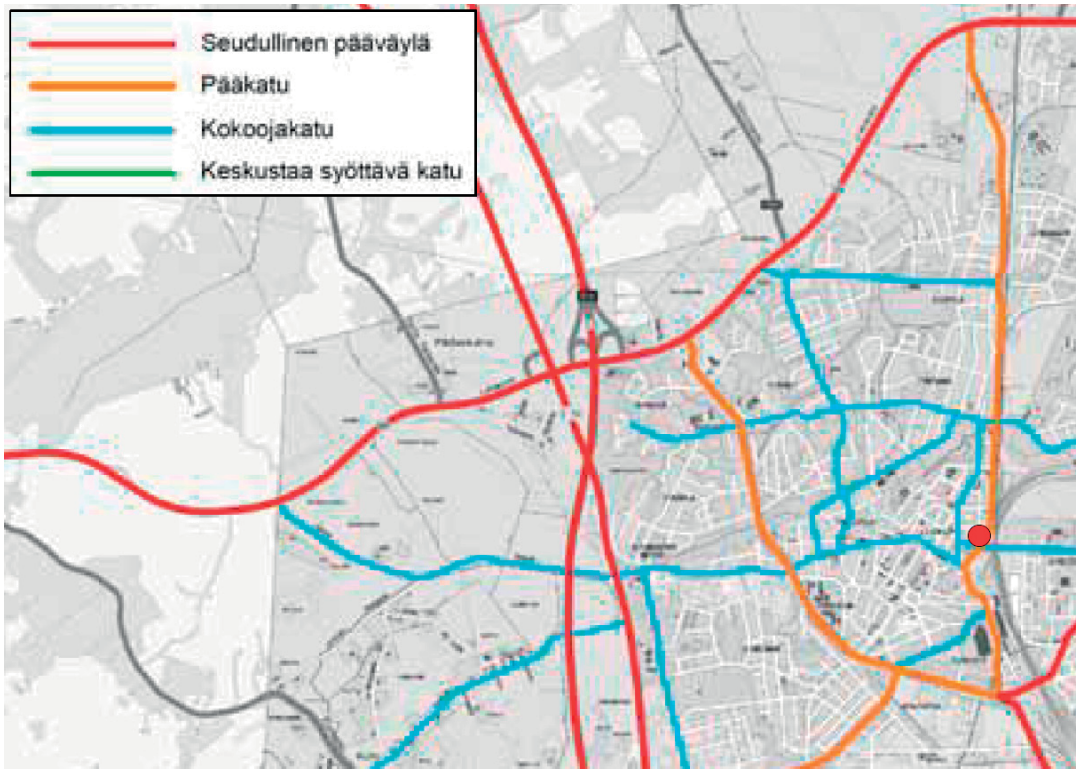
Asemakaavoitettava alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueella. Kaikki keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa. Asemakaava-alue on rakentamaton.

Virkistys

Pääradan toisella puolella sijaitsee Kosteikkopuiston alue, jossa sijaitsee Riihimäen seudun luonnonsuojeluyhdistyksen rakentama ja ylläpitämä pitkospuureitti. Huomattavasti laajemmalle luonnonmukaiselle ulkoilualueelle, Vahteristoon, on etäisyyttä noin 2km. Vahteristo on osittain kaupungin luonnonsuojelualuetta.

Liikenne

Suunnittelualueen itäreuna sivuaa Pohjoista Rautatienkatua joka on yksi kaupungin pääkaduista. Pääkadut ovat Riihimäellä yksiajorataisia eikä niillä ole pysäköinti sallittu. Jalankulku ja pyöräily on eroteltuna omalle väylälle. Asemakaava-alueeseen sisältyvä Oikopolku on lyhyt, päättyvä kapea ja pieni sorapintainen katu, jossa on hyvin vähän liikennettä.

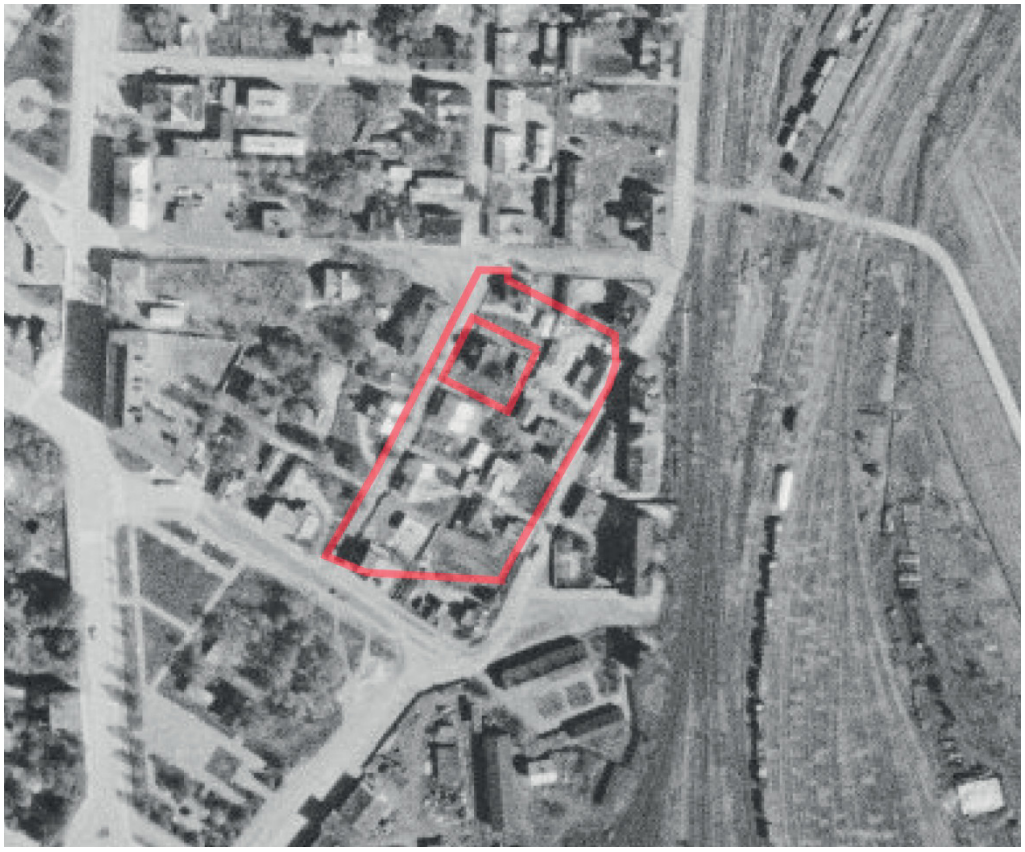


Punaisella täplällä merkitty kaava-alue sijaitsee pohjois-eteläsuuntaisen pääkadun varrella.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Suokylän kaupunginosaan olennaisena osana kuuluvan suunnittelualueen alkuperäiset rakennukset on purettu yksi kerrallaan. Alkuperäisen Suokylän yksi pienehkö puukerrostalo sijaitsee jäljellä samassa korttelissa omalla tontillaan.

Oikopolun toisella puolen on elokuvateatteri Kino Sampo, joka on rakennettu vuonna 1917. Rakennus on vanhimpia edelleen elokuvateatterikäytössä olevia rakennuksia Suomessa. Talossa toimii myös nuorisoteatteri.



Ilmakuva Suokylästä vuodelta 1956. Asemakaava-alue on rajattu punaisella

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustassa. Kaikilla ympäröivillä katualueilla sijaitsee viemäriverkoston, hulevesiverkoston ja vesijohtoverkoston putkia lukuunottamatta eteläreunan Kauppakatua.

Oikopolulla sijaitsee Kino Sammon käytössä oleva kaukolämpöputki. Maakaasua ei alueella ole.

Oikopolun varrella sijaitsee myös 20kV maakaapeleita, jotka yhdistyvät suunnittelualueen ulkopuolella olevaan puistomuuntamoon. Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee lisäksi maakaapelina ja ilmajohtoina 0.4kV sähkökaapeleita.

Liitteenä 5 on vesihuollon yleissuunnitelma.

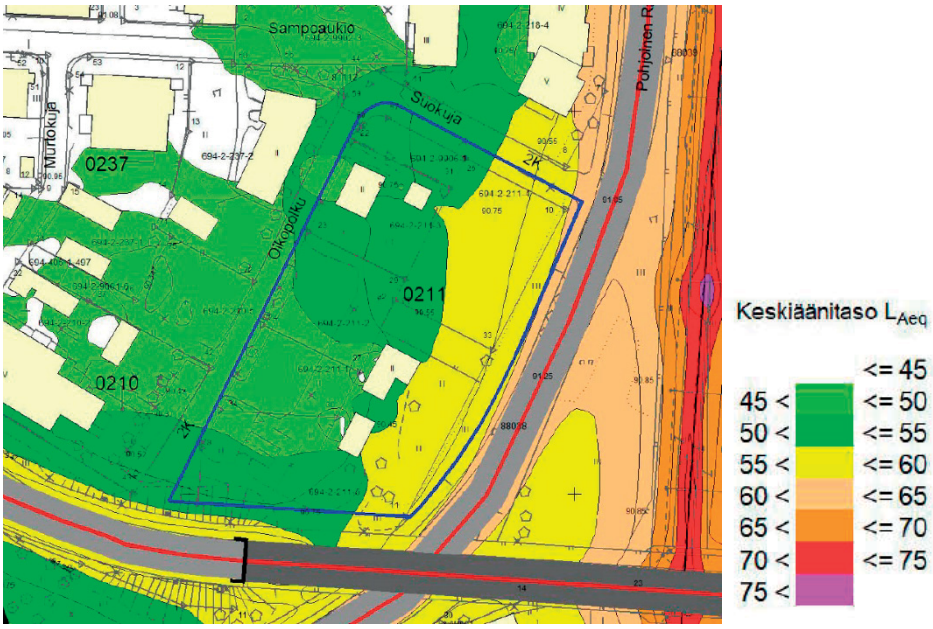
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on rakentamaton entinen asuinrakennusten korttelialue. Erillinen puiden kuntoselvitys on tehty asemakaavatyötä varten. Luonnonsuojelun kohteita ei ole.

Ympäristöhäiriönä on keskustan katuverkoston liikennemelu sekä pääradan junamelu.

Valtioneuvoston keskiäänitason ohjearvo ulkotiloille on 55dB päivällä, yöllä 50dB. Tällä hetkellä, kun asemakaavamuutosalueella ei ole rakennuksia tai ne puretaan, teoriassa ainoastaan hyvin

pieni alue purettavien rakennusten suojassa täyttää ulkomelulle asetetut raja-arvot. Tilanne on sama päiväaikaan.



Nykytilanne alueella yöllä 22-7, Sitowise 2021

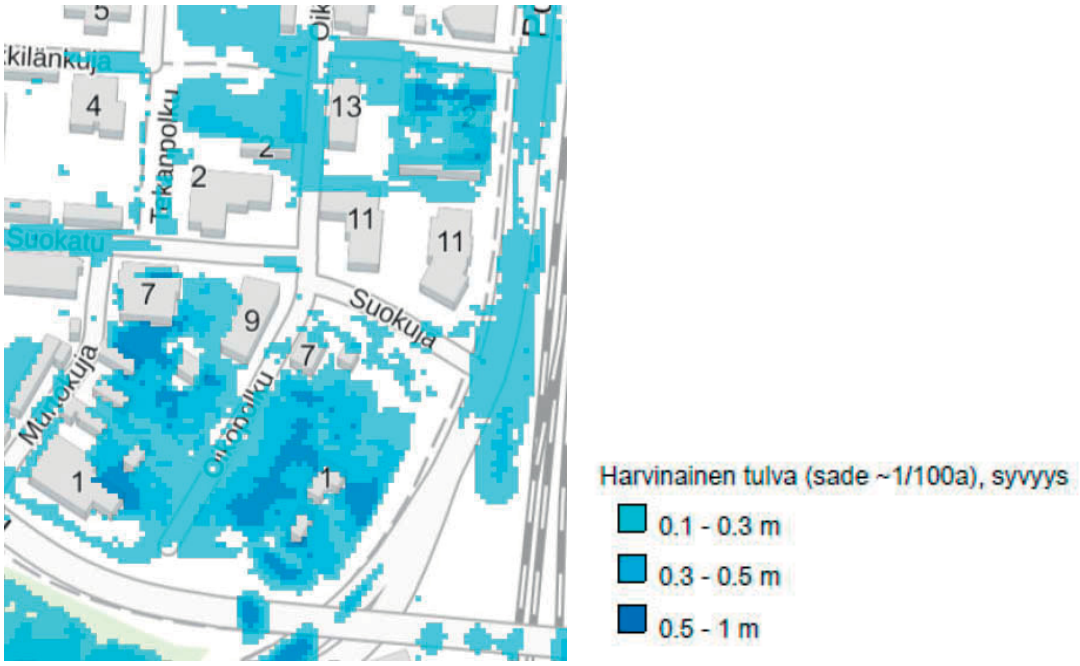
Asemakaavamuutosta varten tilattiin korttelista 211 maaperän pilaantuneisuusselvitys Kiertokapula Oy:ltä. Maaperästä ei löydetty haihtuvia haitta-aineita. Tutkimusalueen maaperässä havaittiin kohonneita raskasmetallien ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksia sekä rakennusjätettä. Korkeimmat sinkkipitoisuudet maaperässä ylittävät vaarallisen jätteen raja-arvon, kuparin ylemmän ohjearvon ja lyijyn alemman ohjearvon. Korkeimmat havaitut PAH-yhdisteiden pitoisuudet ylittivät ylemmän ohjearvon. Selvityksessä suositellaan alueella olevan sekalaisen, kohonneita haitta-ainepitoisuuksia ja rakennusjätettä sisältävän täyttökerroksen poistamista rakentamisen alueella.

Tulvavaara-alueet

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

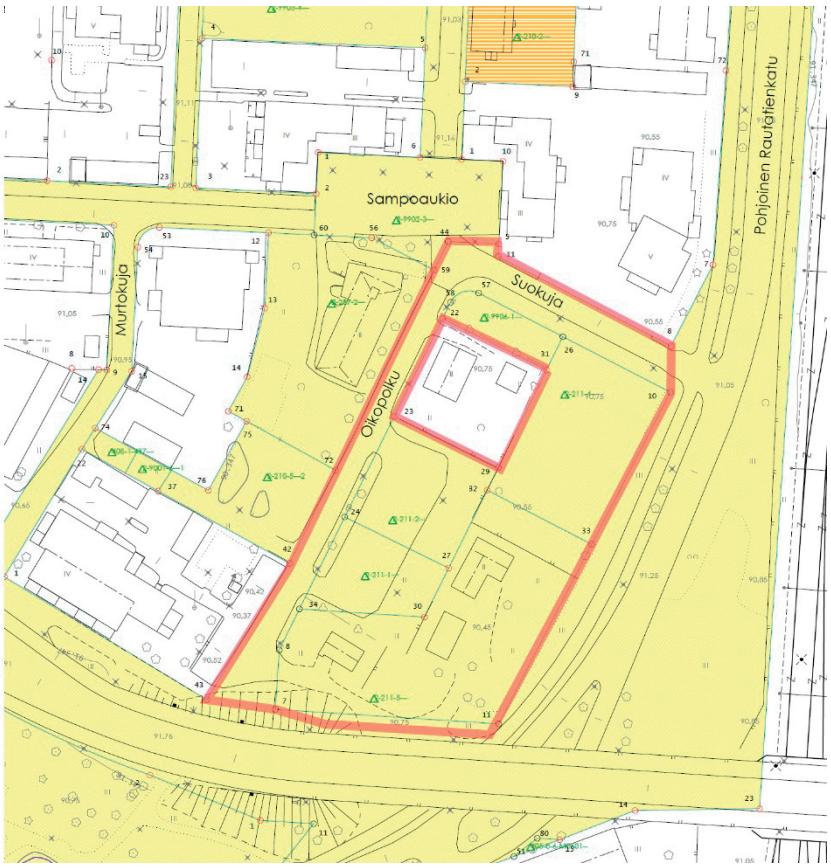
Hulevesitulvavaara

Suomen Ympäristökeskus on kehittänyt tulvariskin arvioinnin helpottamiseksi ja suunnittelutyön avuksi ns alustavan hulevesitulvakartan Suomesta. Kartta julkaistiin alustavana 2.3.2018 ja sitä korjattiin viimeksi vuonna 2020. Kartoissa on käytetty harvinaista, laskennallisesti noin kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamaa hulevesitulvaa. Kartta ei ole virheetön.



3.1.4. Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



Kaupungin maanomistus on esitetty keltaisella rasterilla, suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

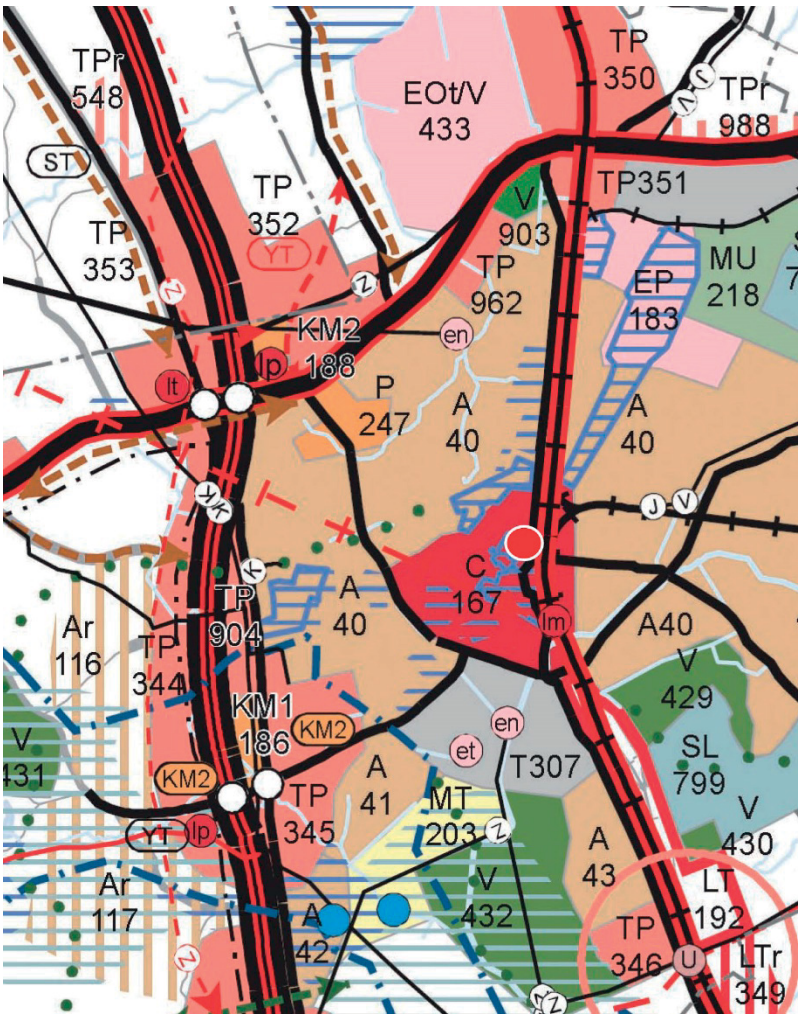
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 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.

Maakuntakaava

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



Hämeen maakuntakaava 2040, osa.

Suunnittelualue on merkittynä punaisella pisteellä.

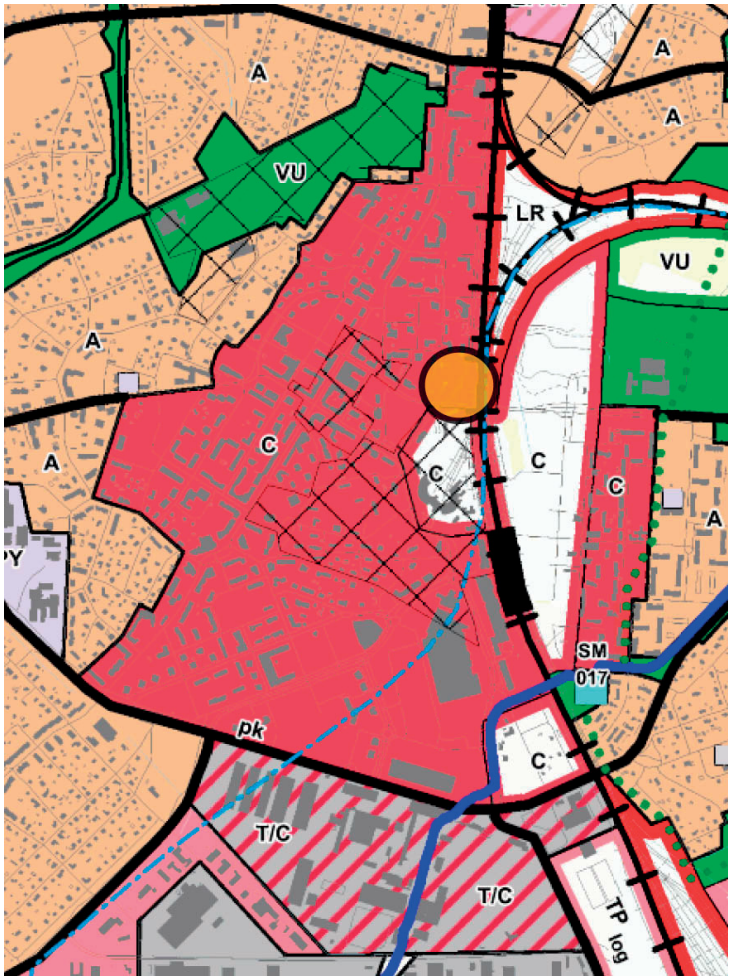
Maakuntakaava 2040 kuulutettiin 12.9.2019 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaava 2040 kumosi voimaan tullessaan kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat:

Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C).

Yleiskaava

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



Riihimäen yleiskaava 2035, osa.

Suunnittelualue on merkittynä oranssilla pisteellä.

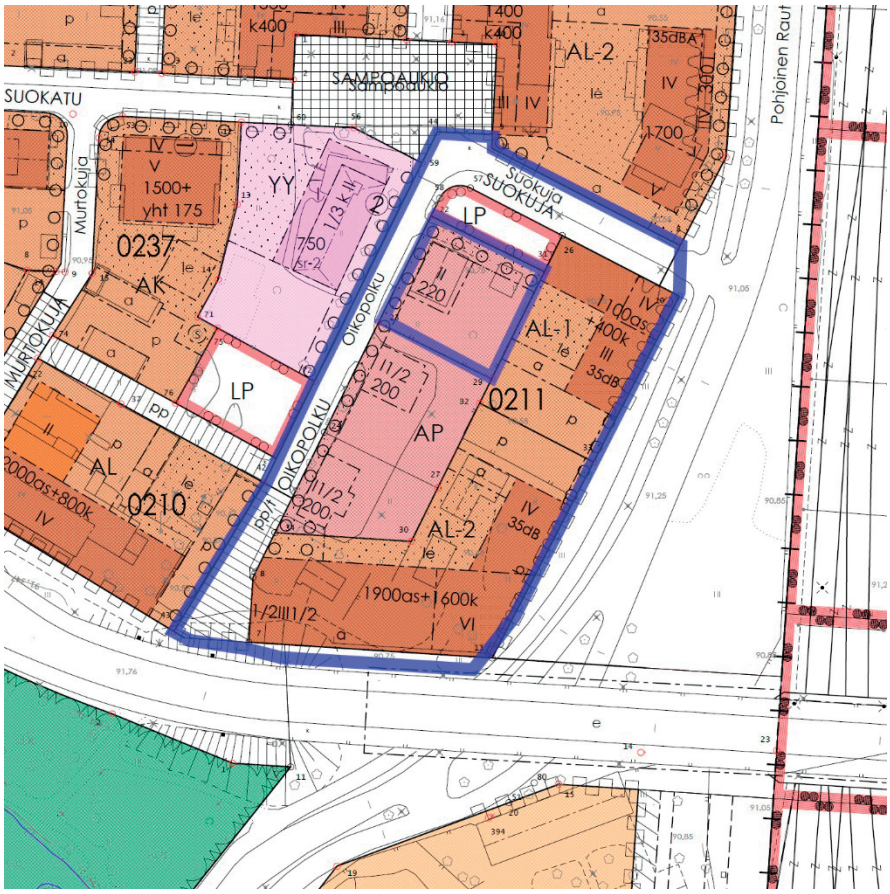
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Pohjoiskulmassa oleva yleinen pysäköintialue (LP) on vuonna 2001 lainvoimaiseksi tullutta Etelä-Suokylän 1. vaiheen asemakaavaa. Muu osa korttelin asemakaavasta on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1989. Oikopolun varrella on yhteensä kolme asuinpientalon rakennusaluetta (AP). Koillisessa, kaakossa ja eteläsivulla sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueet. AL-2 -korttelialueelle saa rakentaa autojen pysäköintitilaa rakennusoikeuden lisäksi,

Kerrosten lukumäärät asuinpientaloissa ovat I½ sekä suunnittelualueen ulkopuolisella rakennuspaikalla II. Kerrostaloissa kerroksia saa olla ½ III ½, III, IV ja VI. Rakennusoikeutta suunnittelualueella

on asumista varten yhteensä 3 400k-m^2 sekä liike- ja toimistotiloja varten 2 000k-m^2. Oikopolun varrelle sekä yleisen pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa puurivi. Pohjoisen Rautatienkadun puoleisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35dB(A) ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Pohjoiselle Rautatienkadun puolelle on esitetty kaksi aluetta, joiden kohdalta ei ole sallittu järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi asemakaavassa on esitetty autopaikkojen rakennusaloja, joille saa rakentaa autokatoksia kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköimispaikoille on lisäksi istutettava vähintään 1 puu / 50m^2. Lisäksi esitetään määräyksiä muun muassa parvekkeiden ja erkkereiden rakentamisesta rakennusalan ulkopuolelle, ikkunoiden sijoittamiselle sekä pysäköintipaikkojen lukumäärästä.



Ajantasa-asemakaavaa. Suunnittelualue on sinisellä 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 rakennuskieltoja.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Peukaloisen korttelin asemakaavamuutos on vuoden 2021 kaavoitusohjelman kohde A6. Kaupunginhallituksen hyväksyttyä kaavoitusohjelman oli se samalla hankkeen kaavoituspäätös.

Laaditut selvitykset

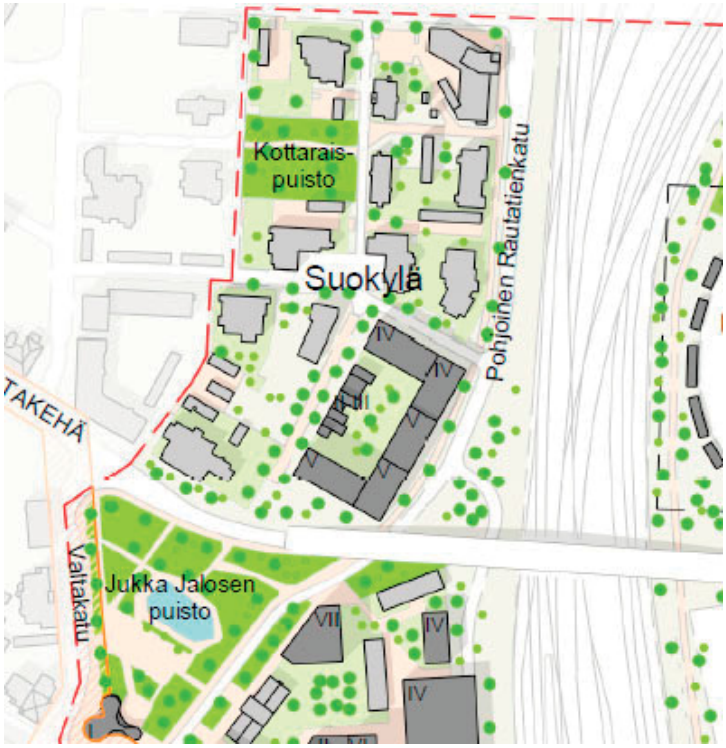
Alueesta on laadittu asemakaavatyötä varten seuraavat selvitykset:

- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti Peukaloisen asemakaavamuutosta varten, Kiertokapula 14.10.2020
- Puiden kuntoselvitys Peukaloisen korttelista, Puidenhoitajien Oy, 23.3.2020
- Liikennemelu- ja -tärinäselvitys Peukaloisen asemakaavamuutosta varten, Sitowise 8.2.2021

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alue on osa asemanseudun yleissuunnitelmaa vuodelta 2020. Kortteliin esitettiin kaakkoon rautatiemelun suuntaan umpinaisempaa asuinkerrostalorakentamista sekä luoteeseen avonaisempaa ja matalampaa asumista. Yleissuunnitelmassa tutkittiin täydennysrakentamista maanomistusoloista riippumatta.



Osa asemanseudun yleissuunnitelmasta.

Suokylään on esitetty umpikortteli, jossa on asuinkerrostalorakentamista.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunginvaltuuston hyväksymän yleissuunnitelman perusteella järjestettiin syksyllä 2020 yleinen arkkitehtuurikilpailu kaupungin omistamista korttelinosista. Tavoitteena oli kerrostalorakentaminen kaupungin keskustaan.

Tammikuussa 2021 voittajaksi valittiin NCC Suomi Oy:n ja Arkkitehtipalvelu Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Neuvottelujen jälkeen päätettiin laatia asemakaavamuutos Peukaloisen kortteliin voittajatyön ajatusten toteuttamiseksi.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A6. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

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.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- NCC Suomi Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Arkkitehtipalvelu Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2. 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 14.3.2021.

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

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville tulosta ilmoitettiin 22.8.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen (MRA30§) järjestettiin 23.8. – 17.9.2021 Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnosvaiheessa pyydettiin lisäksi tarvittavat viranomaislausunnot.

Luonnosvaiheessa järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus etäyhteyden välityksellä. Tilaisuudessa ei ollut osallistujia.

Lausuntoja pyydettiin yhteensä yhdeksän ja saatiin kahdeksan. Lisäksi saatiin yksi mielipide.

Hämeen Ely-keskuksen lausunnon mukaan asemakaava antaa hyvät lähtökohdat kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen asuinrakentamiseen. Raideliikenteen melu- ja tärinä on otettu huomioon, samoin hulevesien viivytys. Alueella ei ole myöskään luontoarvoja eikä merkittävää puustoa.

Caruna Oy:n lausunnossa pyydetään varautumaan sähkön käytön lisääntymiseen varaamalla alueelta paikka puistomuuntamolle

Vastine: Kortteliin on ehdotusvaiheessa lisätty puistomuuntamon ohjeellinen varaus Suokujan varrelle LPA-alueelle.

Väyläviraston lausunnossa muistutetaan, että junaliikenteen melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on torjunnan kuuluminen sille taholle, jonka toimenpiteiden seurauksena tarve torjunnalle syntyy.

Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä piti lausunnossaan tärkeänä, että aluetta koskevien selvitysten mukaiset melu-, tärinä- ja maaperän haitta-aineselvitysten vaatimat toimenpiteet tehdään,

Riihimäen ympäristöjohtajan lausunnossa todetaan, että ympäristövaikutuksista on tehty riittävät selvitykset. Lausunnossa todetaan, että mikäli maaperän kunnostus tehdään ennen rakentamista, on luonnosvaiheen määräys riittävä. Mikäli maaperä kunnostetaan rakentamisen yhteydessä on määräystä muutettava. Ympäristöjohtaja toivoi, että alueelle toteutetaan viherkattoja, vaikka niitä koskevia määräyksiä ei ole annettu luonnosvaiheessa.

Vastine: Maaperä pudistetaan ennen asemakaavan vahvistumista. Ehdotusvaiheeseen on lisätty viherkattojen rakentamista koskevia määräyksiä.

Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella, Riihimäen vedellä ja Telialla ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Mielipiteessä asunto-osakeyhtiö kiinnitti huomiota pysäköintipaikkojen vähyyteen asemakaavaluonnoksessa. Mielipiteessä ehdotettiin asemakaava-alueen ulkopuolisen, Kino Sampon viereisen LP-alueen ottamista pysäköintikäyttöön. Ehdotettiin myös Oikopolun sekä Oikopolun ja Murtokujan välisen pyörätien asfaltointia. Ehdotettiin myös kevyen liikenteen luiskan rakentamista Oikopolulta Kauppakadun sillalle.

Vastine: Asuinkerrostalojen pysäköintipaikkavaatimus on kaupungin pysäköintinormin mukainen https://www.riihimaki.fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/kehittamishankkeet/riihimaen-pysakointiohjelma/. Luiskat katualueella sekä kaava-alueen ulkopuolisen pysäköintialueen rakentamistoive tiedotetaan eteenpäin ao kaupungin viranomaisille.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 8.11.2021 – 8.12.2021. päiväksi. luonnosvaiheessa saatu palaute huomioitiin, lausuntoihin ja mielipiteisiin annettiin vastineet. Ehdotusvaiheen nähtävilläolosta kuulutettiin kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto oli nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturiin sekä kaavahankkeen verkkosivuille. Ehdotuksesta ei annettu muistutuksia eikä asemakaavamuutosta ollut tarpeen muuttaa.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ehdotus on valmisteltu kaupunginhallituksen käsittelyyn. Selostuksen liitteeksi lisättiin tonttijakokartta. 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.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

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

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suokylän kaupunginosan Peukaloisen kortteli on yhtä tonttia lukuunottamatta kaupungin omistuksessa. Korttelissa ei ole jäljellä rakennuksia eikä siinä ole luontoarvoa eikä merkittävää puustoa. Maaperän pilaantuneisuus aiheuttaa jonkun verran kustannuksia, jotka on otettava huomioon, samoin liikenteen aiheuttama melu ja tärinä.

Asemanseudun yleissuunnitelma ja sen perusteella järjestetty suunnittelukilpailu antavat puitteet asemakaavatyölle. Korttelissa olevan yksityisen maanomistajan kanssa käyty neuvottelu ei ole toistaiseksi johtanut tulokseen. Kiinteistö jää näin asemakaava-alueen ulkopuolelle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

5.1.1. Kokonaisrakenne

Asemakaavan muutosalue koostuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK), autopaikkojen korttelialueesta (LPA) sekä katualueesta. Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa olevaa rakentamatonta aluetta, jotta saadaan yhtenäinen yhtä rakennettua tonttia lukuunottamatta koko korttelin käsittävä puukerrostaloryhmä. Rakennusmassat suojaavat vehreää sisäpihaa liikennemelulta ja pienhiukkasilta

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tehdään tonttijaon muutos. Sitovalla tonttijaon muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 211 tontit 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä katualuetta.

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuu:

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- yhteensä neljä tonttia, joiden pinta-ala on noin 4 580m^2
- rakennusoikeus yhteensä 7 000k-m^2
- autopaikkoja 1/100k-m^2
- polkupyöräpaikkoja 1/30m^2, enintään 4 paikkaa asuntoa kohti
- laskennallisesti tehokkuus on e= 1.53

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

- pinta-ala noin 193m^2

Asemakaava-alue on yhteensä noin 6 600m^2.

Oikopolun ja Suokujan katualueet laajenevat hieman. Katualuetta tulee olemaan asemakaavassa yhteensä noin 1 860m^2. Oikopolun ja Suokujan katualueen laajentaminen pienentää kerrostalorakentamiseen varattavaa tonttia.

Ehdotusvaiheeseen on lisätty ohjeellinen muuntamon rakennuspaikka LPA-alueelle.

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä, liite 4.

5.1.3. Palvelut

Asemakaavamuutosalueelle ei ole ajateltu sijoittuvan julkisia eikä yksityisiä palveluita. Oikopolun toisella puolen asemakaava-alueen vieressä on nuorisoteatteri Kino Sampo sekä pysäköintialue.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Asemakaavassa on huomioitu hulevesien käsittely sekä rakennusten soveltuminen lähiympäristöön ja kaupunkikuvaan. Puuston kuntoselvityksen perusteella alueella ei ole merkittäviä säilytettäviä puita. Kaupunginvaltuuston hyväksymän Ympäristöpolitiikka 2030 ja toimenpideraportti 2018 - 2021 mukaan kaupunkivihreää lisätään katto- ja seinäpintoja hyödyntämällä. Asuinrakennuksiin näkyvät kattopinnat voidaan toteuttaa viherkattoina. Ehdotusvaiheeseen asemakaavakarttaan lisättiin merkintä 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

<u>Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella</u>

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäellä oli vuonna 2018 asuntokunnassa keskimäärin 1,94 henkilöä. Kerrostaloasunnon koko oli keskimäärin 55m2. Tämän perusteella voidaan arvioida, että asemakaava-alueelle saattaa rakentua yhteensä 127 asuntoa, joissa asuu noin 246 asukasta.

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

Taloudelliset vaikutukset

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

Uusien kerrostalotonttien 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 nykyaíkaisiksi ja merkittävästi turvallisemmiksi. Liitteenä 5 on vesihuollon yleissuunnitelma.

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

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupungin keskustassa keskeisellä paikalla sijaitsevan alueen täydentämisen kerrostaloasumisella. Samassa yhteydessä on mahdollisuus korjata ja parantaa merkittävästi ympäröiviä jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä.

Kaupunkikuva

Uudet puukerrostalot vaikuttavat olennaisesti kaupunkikuvaan. Pääradalta katsottuna uudet kerrostalot ovat näkyvä elementti ohitse kulkeville matkaajille. Samantyyppistä rakentamista olisi mahdollista saada myös myöhemmin kun rautatieaseman eteläpuolella sijaitseva Jokikylän suurempi alue rakentuu. Alueen asemakaavamuutostyö on aloitettu.

Myös sillalta katsottuna kaupunkikuva muuttuu melkoisesti. Rakennukset muodostavat mieleenpainuvan paikan kohdan kaupungilla. Maantasossa Pohjoiselle Rautatienkadulle liikkujille on mahdollisuus tarjota meluseinään julkista taidetta jos niin halutaan. Suokujalle ja Oikopolulle vaikutus on pienempi. Rakennusmassojen vaikutusta voidaan pienentää istuttamalla voimakkaasti puita ja pensaita.

Liikenne

Ajoneuvoliikenteeseen vaikutukset ovat paikallisia. Uudet asunnot lisäävät alueen liikennettä. Liittymiä tonteille ei sallita enää jatkossa Pohjoiselta Rautatienkadulta vaan vähemmän liikennöidyltä Oikopolulta ja tarvittaessa Suokujalta. Jalankulku- ja pyöräily-yhteys Kauppakadulta Oikopolkua pitkin pohjoiseen aina lukiolle saakka mahdollistuu asemakaavamuutoksen myötä.

Havainnekuva Peltosaaren sillalta korttelin suuntaan.

Arkkitehtipalvelu Oy

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alue ei sisälly Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Oikokujalla asemakaava-alueen vieressä on elokuvateatteri Kino Sampo. Rakennus on maakunnallisesti merkittävä kohde ja lisäksi suojeltu asemakaavassa. Suunnittelualueen rakennukset on purettu.

Kino Sampo kuvan alareunassa.

Virkistys

Asemakaavan muutos ei vaikuta virkistykseen.

Tekninen huolto

Asemakaava-aluetta ympäröivä teknisen huollon verkosto on pääosin olemassa. Liitteenä 5 esitetään vesihuollon yleissuunnitelma. Uuteen muuntamoon varaudutaan ohjellisella muuntamon rakennuspaikalla LPA-alueella.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Pitkään rakentamattomana ollut ja tilapäiseen pysäköintiin varattu alue tulee osaksi rakennettua hoidettua kaupunkikeskustaa.

Pinta- ja pohjavedet

Asemakaavamääräysten mukaan sade- ja sulamisvedet (hulevedet) tulee viivyttää alueella ennen niiden johdattamista yleiseen hulevesiverkostoon. Korttelissa syntyviä hulevesiä on viivytettävä korttelin alueella siten, että jokaista sataa päällystettyä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,0 kuutiometri viivytystilavuutta ja virtaama tontilla hulevesien purkupisteeseen saa olla korkeintaan 15l /s /ha. Viivytysrakenteet pitää varustaa ylivuodolla ja niiden pitää tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään.
Pohjaveden korkeuteen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta.

5.4.3. Muut vaikutukset

Liikennemelu

Yhdistetty liikennemelu- ja tärinäselvitys asemakaavaa varten valmistui 8.2.2021. Kauppakadun, Valtakadun ja Pohjoisen Rautatienkadun liikennetiedot perustuvat Riihimäen kaupungin meluselvitykseen vuodelta 2019. Tiedot käsittävät liikennemäärät vuodelta 2019 sekä ennusteen vuodelle 2035. Rautatieliikenteen nykytiedot (2020) sekä ennusteen vuodelle 2050 toimitti Sweco Infra & Rail Oy.

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

Rakennusten sijainti melun ja pihatoimintojen kannalta

Asuinrakennusten oletetaan sijoittuvan kilpailun voittaneen ehdotuksen kaltaisesti ja niiden korkuisina massoina.

Ulkona pihalla keskiäänitasoksi muodostuu vuoden 2035/2050 ennustetilanteessa 50-55dB, yöllä pääosin alle 45dB. Rakennusmassat ja muurit vaimentavat olennaisesti pihalle ulko-oleskelualueille kuuluvaa melua. Korttelin pohjoisreunassa LPA-alueella melutaso ylittää 50dB. Alueelle ei ole syytä osoittaa ulko-oleskelua.

Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset määräytyvät julkisivuun kohdistuvan keskiäänitason ja Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaisten sisämelun ohjearvojen, 35dB päivällä, yöllä 30dB, erotuksena.

Mallinnuksen tulosten perusteella uudisrakennuksen Kauppakadun (julkisivu etelään) puoleisille julkisivuille kohdistuu vuoden 2035 ennustetussa liikennetilanteessa enimmillään 63dB päiväajan keskiäänitaso. Pohjoisen Rautatienkadun puoleisilla julkisivuilla vastaava arvo on 65dB. Yöajan keskiäänitasot ovat Kauppakadun puoleisella julkisivulla korkeimmillaan 56dB ja Pohjoisen Rautatienkadun puolella 60dB. Koska liikennemelu on käytetyillä liikennejakaumilla noin 5-7dB matalampi

yöllä kuin päivällä, on julkisivujen äänitasoerovaatimusten kannalta päiväajan ohjearvo selvityskohteessa määräävä.

Raideliikenteen aiheuttama maksimiäänitaso (LAFmax) Pohjoisen Rautatienkadun suuntaan on suurimmillaan 76dB. Kauppakadun puolella vastaavat arvot ovat 5-10dB matalammat.

Vuoden 2035 ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu enimmillään 65dB päiväaikainen ja 60dB yöaikainen keskiäänitaso. Em. keskiäänitasot eivät edellytä julkisivuilta melualueilla vaadittavaa ulkovaipan ääneneristävyyttä 30dB korkeampaa ääneneristävyyttä.

Raideliikenne määrittää ulkovaipan ääneneristysvaatímuksia korttelissa.

Raideliikenteen aiheuttama maksimiäänitaso on Pohjoisen Rautatienkadun puoleisilla julkisivuilla laskentojen mukaan enimmillään 76dB. Jotta sisätiloissa ei ylitettäisi hetkellistä enimmäisäänitasoa 45dB, tulisi ulkovaipalla saavuttaa 31dB äänitasoero.

Laskentojen raideliikennenopeudet perustuvat nopeuteen 40 km/h, Pendolinojen osalta 60km/h. Mikäli kaavamääräyksissä halutaan huomioida rataosalle sallittu enimmäisnopeus 100km/h, tavarajunat 80km/h, tulee ulkovaipalle annettua äänitasoeromääräystä korottaa 5dB. Tällöin uusien rakennusmassojen rautatien puoleisille julkisivuille tulee asettaa 36dB äänitasoerovaatimus ja eteläisimmän tornin Kauppakadun puoleiselle julkisivulle 32dB äänitasoerovaatimus ΔL.

Meluselvityksen suositus ulkovaipan 36dB ΔL (punainen) ja 32dB ΔL (tumma violetti) äänitasoerovaatimuksiksi.

Liikennetärinä ja runkomelu

Selvityksen laskentojen ja arvioiden perusteella alueelle rakennettava kohde vaatii tärinän ottamisen huomioon suunnittelussa. Asumismukavuuden osalta maasta mitatut värähtelyt ja niistä johdetut tärinän tunnusluvut ylittävät yleisesti täydennysrakentamisessa tavoitellun luokan C (0,3mm/s) jokaisessa mittauspisteessä.

Selvityksessä kaavamääräyksiin suositellaan vaatimusta tärinän huomioimisesta suunnittelussa seuraavan tyyppisellä määräyksellä: ”Rakennussuunnitelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut ja toimenpiteet rakenteiden tärinän vähentämiseksi raja-arvon 0,3 mm/s (luokka C) alle.”

Runkomelun osalta ei ole tarpeen esittää erityisiä vaatimuksia kaavamääräyksissä.

Liikennetärinä ja runkomelu

Selvityksen laskentojen ja arvioiden perusteella alueelle rakennettava kohde vaatii tärinän ottamisen huomioon suunnittelussa. Asumismukavuuden osalta maasta mitatut värähtelyt ja niistä johdetut tärinän tunnusluvut ylittävät yleisesti täydennysrakentamisessa tavoitellun luokan C (0,3mm/s) jokaisessa mittauspisteessä.

Selvityksessä kaavamääräyksiin suositellaan vaatimusta tärinän huomioimisesta suunnittelussa seuraavan tyyppisellä määräyksellä: ”Rakennussuunnitelmissa tulee esittää rakennuskohtaiset ratkaisut ja toimenpiteet rakenteiden tärinän vähentämiseksi raja-arvon 0,3 mm/s (luokka C) alle.”

Runkomelun osalta ei ole tarpeen esittää erityisiä vaatimuksia kaavamääräyksissä.

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. Hengitettäville 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.

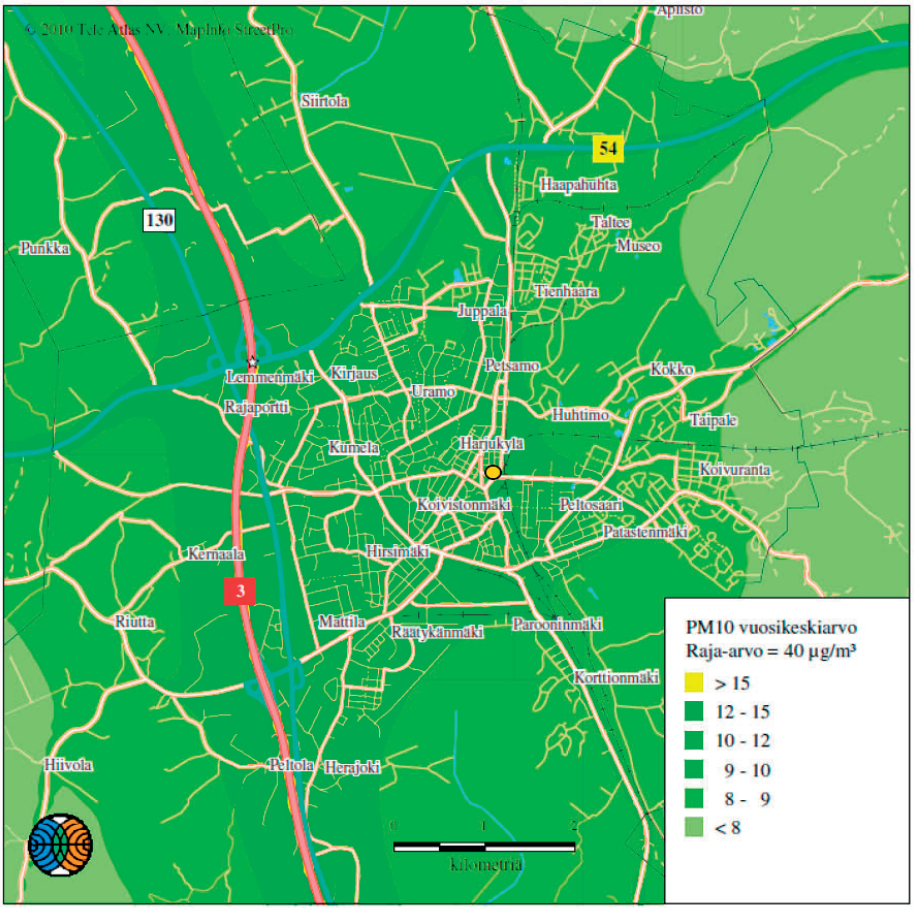
Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vyöhykkeet, joita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

Ajoneuvomäärä Pohjoisella Rautatienkadulla arkivuorokaudessa Riihimäen meluselvitys 2019 mukaan on vuonna 2019 ollut 5 100 moottoriajoneuvoa. Vuoden 2035 määräksi arvioidaan 7 300.

Tulevien kerrostalotonttien rakentamisen raja on asemakaavan mukaan lähimmillään noin 9 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä	
arki-vrk	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

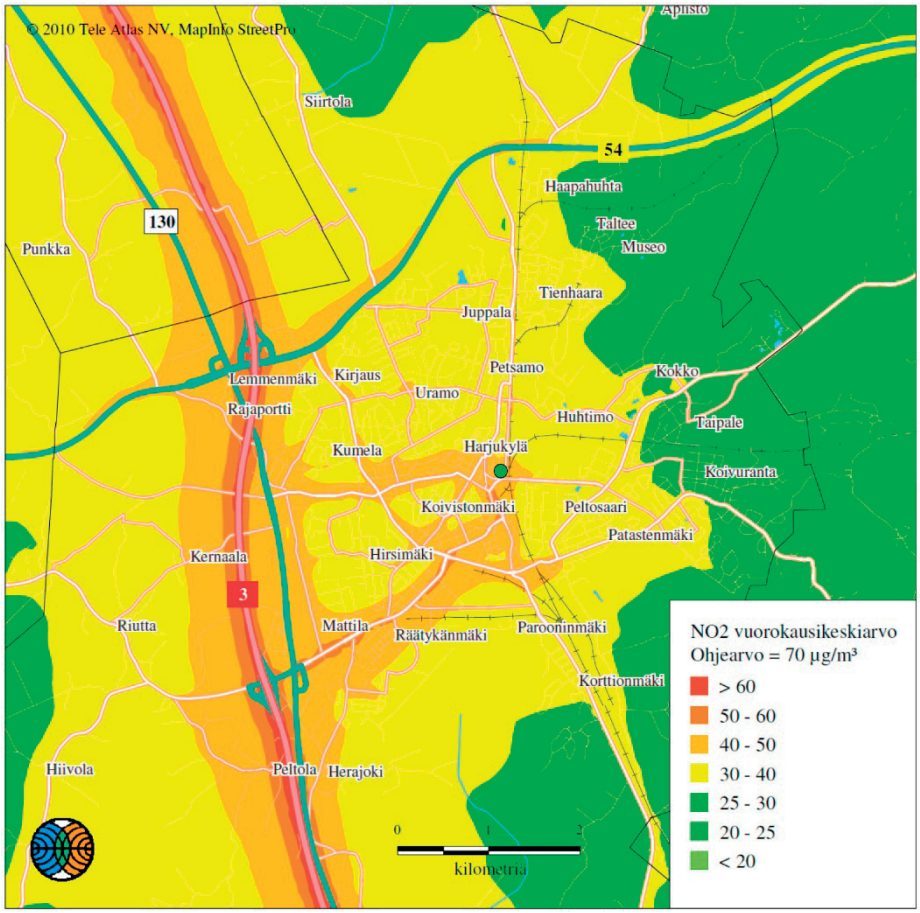


Ilmatieteen laitos 2010

☆ = maksimi = 25 µg/m³

Kaikkien päästölähteiden yhdessä aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuuden korkein vuosikeskiarvo.

Suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.



Ilmatieteen laitos 2010 ☆ = maksimi = 90 µg/m³

Kaikkien typpidioksidipäästölähteiden aiheuttamat korkeimmat vuorokausiohjearvoon verrannolliset pitoisuudet.

Suunnittelualue on merkitty vihreällä ympyrällä.

5.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta 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 arkkitehtikilpailun havainnekuva, joka esittää yhtä vaihtoehtoa rakentaa kerrostalot tonteille, liite 3. Asemakaavamuutos on laadittu noudattaen kilpailun voittanutta ehdotusta.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

NCC Suomi Oy

Juha Heijala	hankekehityspäällikkö

Arkkitehtipalvelu Oy

Jukka Turtiainen	arkkitehti, pääsuunnittelija

Riihimäen kaupunki

Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Elisa Lintukangas	kaavasuunnittelija
Anna-Maija Jämsen	vastaava liikennesuunnittelija
Werner Franzén	maankäyttöinsinööri
Elmeri Vähänen	toimitusinsinööri
Kimmo Haapanen	kartoittaja
Päivi Sundman	vs kaupunginpuutarhuri

Riihimäellä 22.12.2021
kaavoituksen vastuualue

Jari Jokivuo
kaavoitusarkkitehti

Elisa Lintukangas
kaavasuunnittelija

Niina Matkala
kaavoituspäällikkö

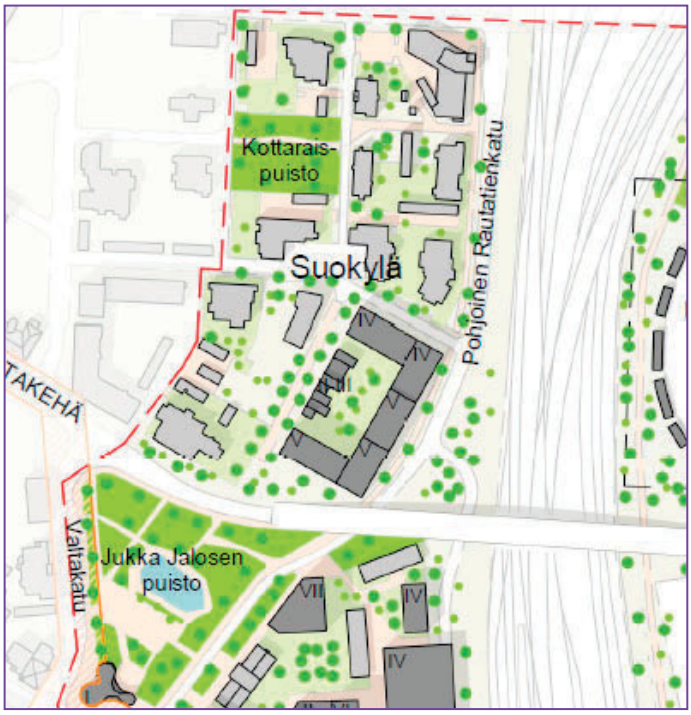
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 2:78 Peukaloinen, Suokylä

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

ALOITE

Alue kuuluu osana Asemanseudun yleissuunnitelmaa vuodelta 2020. Kortteliin esitettiin kaakkoon rautatiemelun suuntaan umpinaisempaa asuinkerrostalorakentamista sekä luoteeseen avonaisempaa ja matalampaa asumista. Yleissuunnitelmassa tutkittiin täydennysrakentamista maanomistusoloista riippumatta.



Kaupunginvaltuuston hyväksymän yleissuunnitelman perusteella järjestettiin syksyllä 2020 yleinen arkkitehtuurikilpailu kaupungin omistamista korttelinosista. Tavoitteena oli kerrostalorakentaminen kaupungin keskustaan.

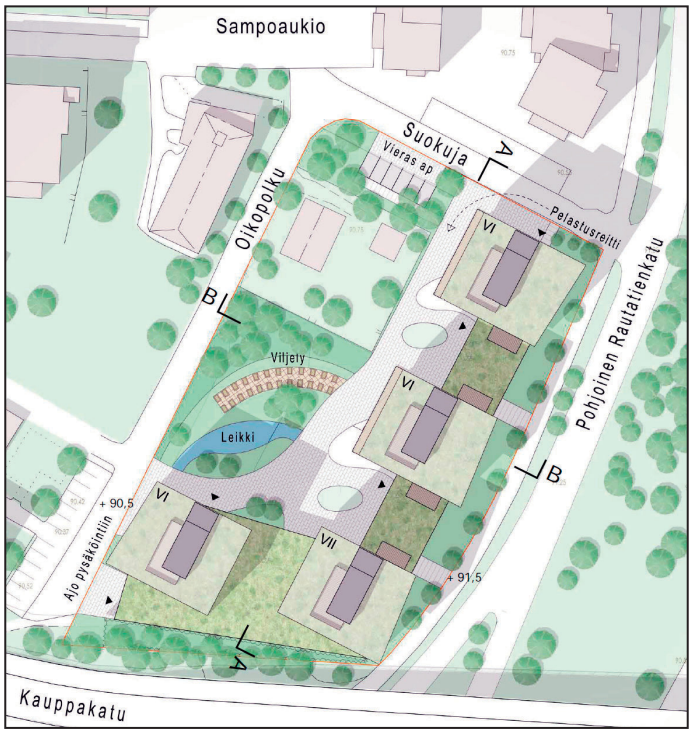
Tammikuussa 2021 voittajaksi valittiin NCC Suomi Oy:n ja Arkkitehtisuunnittelu Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Neuvottelujen jälkeen päätettiin laatia asemakaavamuutos Peukaloisen kortteliin voittajatyön ajatusten toteuttamiseksi.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A6. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Ote asemanseudun yleissuunnitelmasta 2020.



Voittajaehdotuksen asemapiirros 2021.

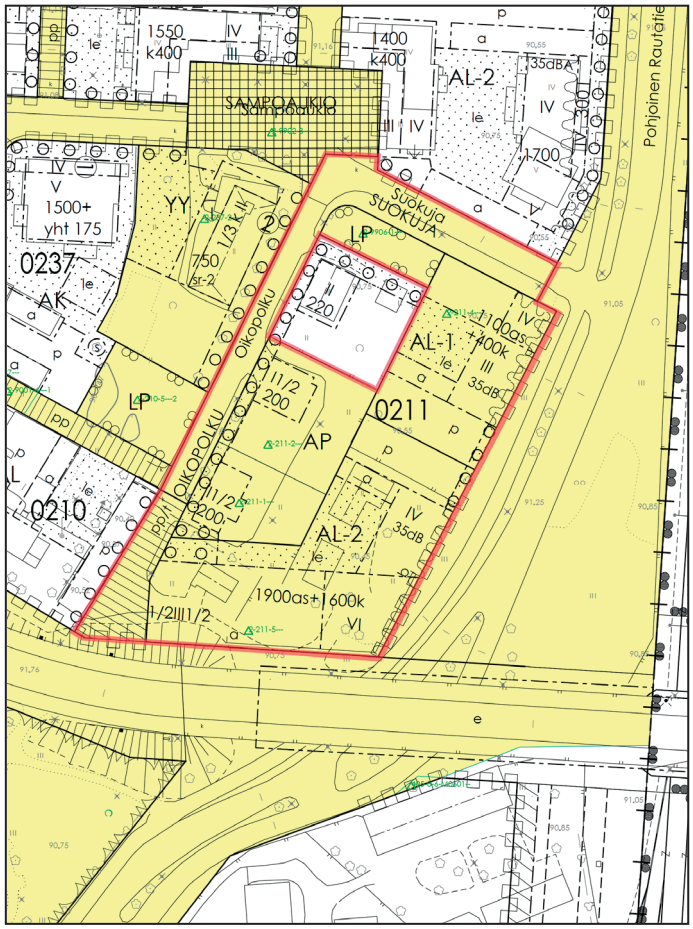
SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee alle 500m etäisyydellä rautatieasemasta pohjoiseen Suokylän kaupunginosassa.

Aluetta rajaa koillisessa Suokuja, kaakossa Pohjoinen Rautatienkatu, etelässä Kauppakatu ja rautatien ylittävän katusillan luiska. Luoteessa

suunnittelualue rajautuu Oikopolkuun, jonka toisella puolen on yleinen pysäköintialue ja Kino Sampo. Suokuja ja Oikopolku kuuluvat mukaan asemakaavamuutosalueeseen. Keskelle asemakaavamuutoksen ulkopuolelle jää yksityinen kiinteistö.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Lähes suorakaiteen muotoinen kortteli katualueineen on yhtä yksityistä tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Korttelissa on ollut vanhoja rakennuksia, jotka on purettu aikojen saatossa. Eteläosan muutama vanha pieni rakennus tullaan purkamaan ennen korttelin rakennustöihin ryhtymistä.

Oikopolun ja Suokujan katualueet on syytä ottaa mukaan tarkasteluun. Ajoneuvoliikenteen lisääntyessä liikkujien turvallisuus on syytä tarkastella.

Suunnittelualue rajattu punaisella, kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella.

TAVOITE

#UusiRiksu on yksi Riihimäki-strategian 2030 neljästä kärkihankkeesta. Sen painopisteitä ovat asemanseudun, elinympäristön ja elinvoiman kehittäminen sekä Riihimäen rooli osana Suomen kasvukäytävää.

#UusiRiksu -kärkihankkeen toteuttamisesta vastaa elinvoiman toimialue, johon kaavoitus kuuluu. Kaavoituksen osalta #UusiRiksu -kärkihanketta toteutetaan asemanseutua ja keskustaa kehittämällä.

Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma. Sen keskeisiä tavoitteita ovat yhteisen näkemyksen varmistaminen, kaupungin strategian mukaisten linjausten edistäminen sekä toiminnan kehittäminen kaikessa maankäyttöön liittyvässä toiminnassa. Maankäytön toteuttamisohjelmassa 2021 - 2031 todetaan, että rautatieaseman lähiympäristön aktiivinen kehittäminen on olennainen kaupungin vireydelle. Suhteellisen pieni kaupungin panostus vaikuttaa yksityisten sijoituksina moninkertaisina.

Kaupungin tavoite on uudistaa keskeinen asemanseudun yleissuunnitelmaan kuuluva alue. Tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupunkiin. Pyrkimyksenä on toteuttaa mahdollisimman pitkälle voittaneen kilpailuehdotuksen asumisen laajuus ja rakentamisen tavat.

Voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettiin suunnittelualueelle n. 6 700k-m^2. Tonttitehokkuudeksi ilmoitettiin e=1.35. Asuntojen keskipinta-alaksi ilmoitettiin noin 53m^2. Kerrostalot olisivat puurunkoisia ja puuverhoiltuja lukuunottamatta jalustakerrosta, joka olisi tiiliverhoiltu betonielementtirakenteinen. Pysäköinti esitettiin rakenteellisena kaksikerroksiseen autohalliin, vieraspaikat Suokujan yhteyteen poikittaispysäköintinä.

LÄHTÖTIEDOT

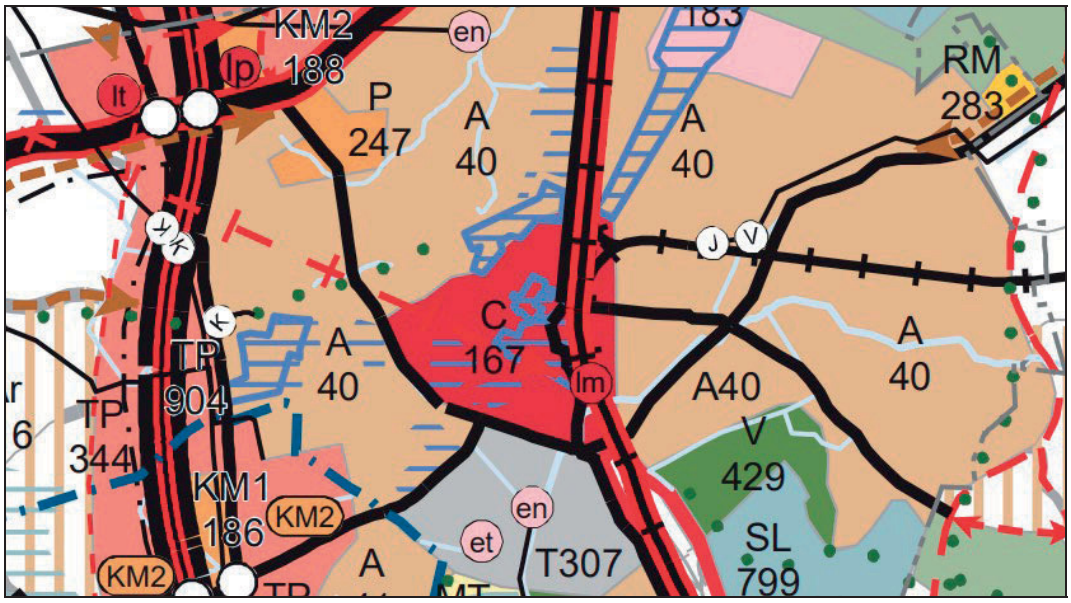
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



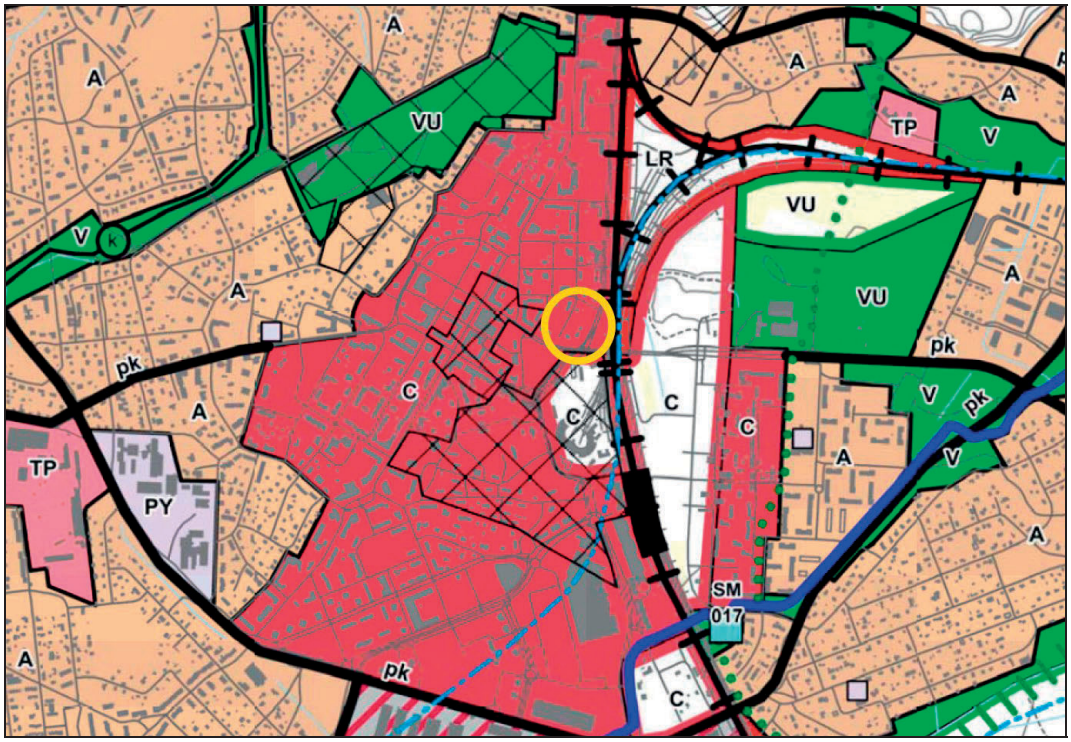
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

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



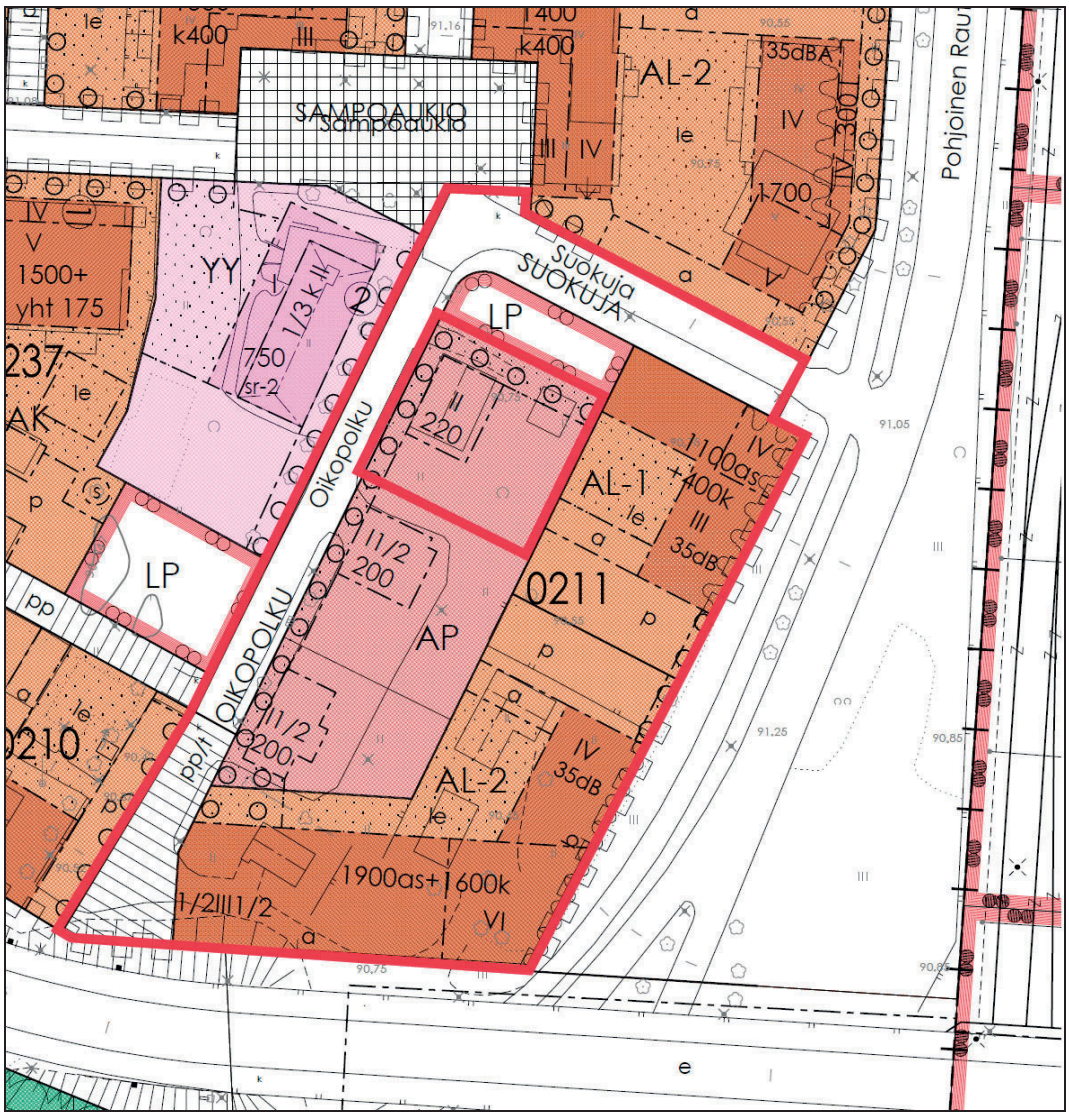
Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Pohjoiskulmassa oleva yleinen pysäköintialue (LP) on vuonna 2001 lainvoimaiseksi tullutta Etelä-Suokylän 1. vaiheen asemakaavaa. Muu osa korttelin asemakaavasta on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1989. Oikopolun varrella on yhteensä kolme asuinpientalon rakennusaluetta (AP). Koillisessa, kaakossa ja eteläsivulla sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueet. AL-2 -korttelialueelle saa rakentaa autojen pysäköintitilaa rakennusoikeuden lisäksi,

Kerrosten lukumäärät asuinpientaloissa ovat I½ sekä suunnittelualueen ulkopuolisella rakennuspaikalla II. Kerrostaloissa kerroksia saa olla ½ III ½, III, IV ja VI. Rakennusoikeutta suunnittelualueella on asumista varten yhteensä 3 400k-m^2 sekä liike- ja toimistotiloja varten 2 000k-m^2. Oikopolun varrelle sekä yleisen pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa puurivi. Pohjoisen Rautatienkadun puoleisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35dB(A) ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Pohjoiselle Rautatienkadun puolelle on esitetty kaksi aluetta, joiden kohdalta ei ole sallittu järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi asemakaavassa on esitetty autopaikkojen rakennusaloja, joille saa rakentaa autokatoksia kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköimispaikoille on lisäksi istutettava vähintään 1 puu / 50m^2. Lisäksi esitetään määräyksiä muun muassa parvekkeiden ja erkkereiden rakentamisesta rakennusalan ulkopuolelle, ikkunoiden sijoittamiselle sekä pysäköintipaikkojen lukumäärästä.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue 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 liikennemeluselvitys, Riihimäen kaupunki, 2019
- Puiden kuntoarviointi, Puidenhoitajien Oy, 23.3.2020
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys. Kiertokapula Oy, 14.10.2020
- Liikennemelu- ja -tärinäselvitys, Sitowise Oy, 8.2.2021
- Viitesuunnitelma, Peukaloisen arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotus, Arkkitehtipalvelu Oy ja NCC Suomi Oy, ratkaisu 21.1.2021
- arkkitehtuurikilpailun arviointipöytäkirja arviointiryhmän suosituksineen 19.1.2021

Asemakaavatyötä varten tarvitaan lisäksi ainakin seuraavat selvitykset:

- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

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
- NCC Suomi Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Arkkitehtipalvelu Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen 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

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

PROSESSI

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan yli 3 000k-m^2. Näillä perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

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

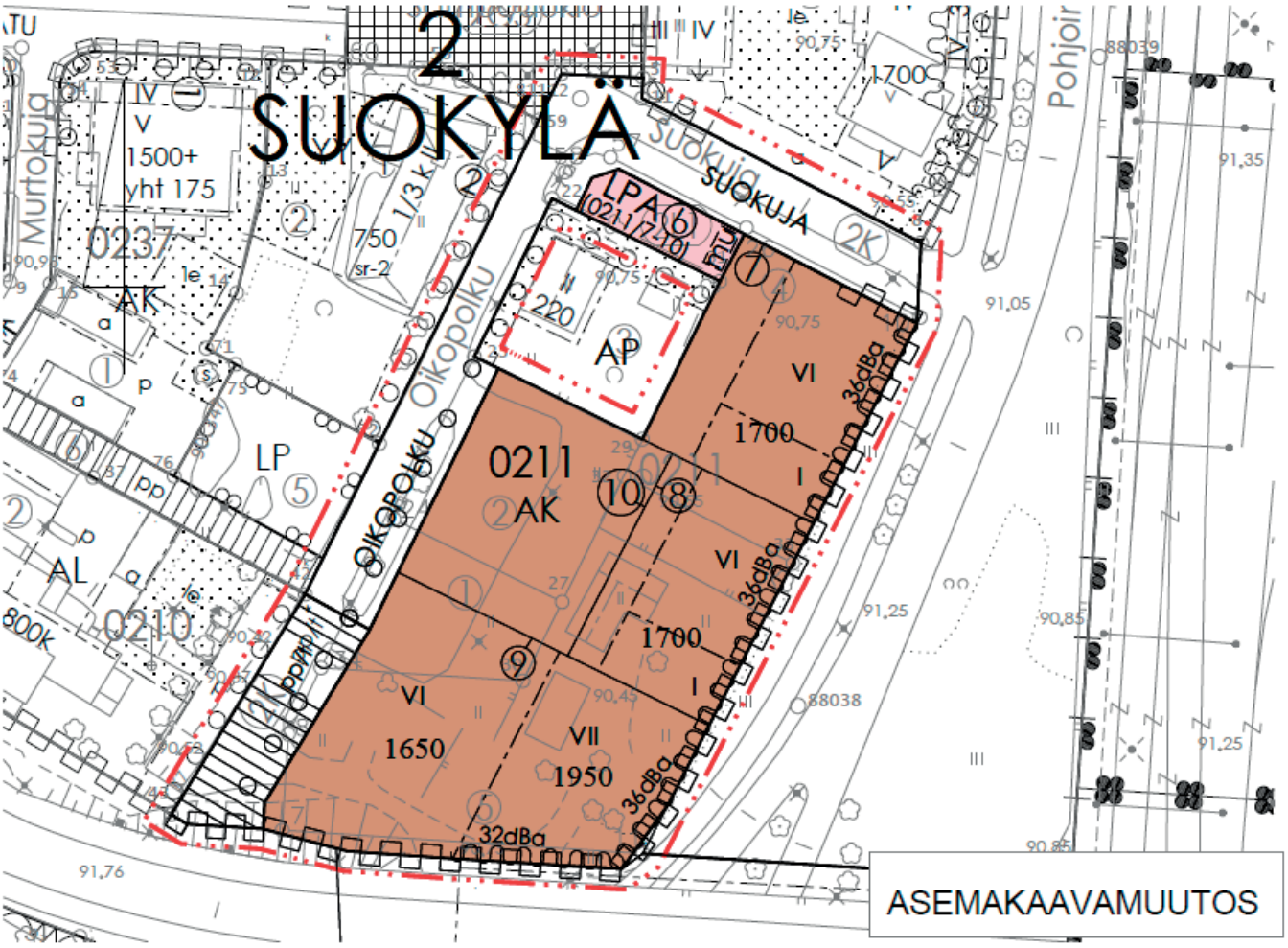
vt kaavoituspäällikkö Niina Matkala
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi

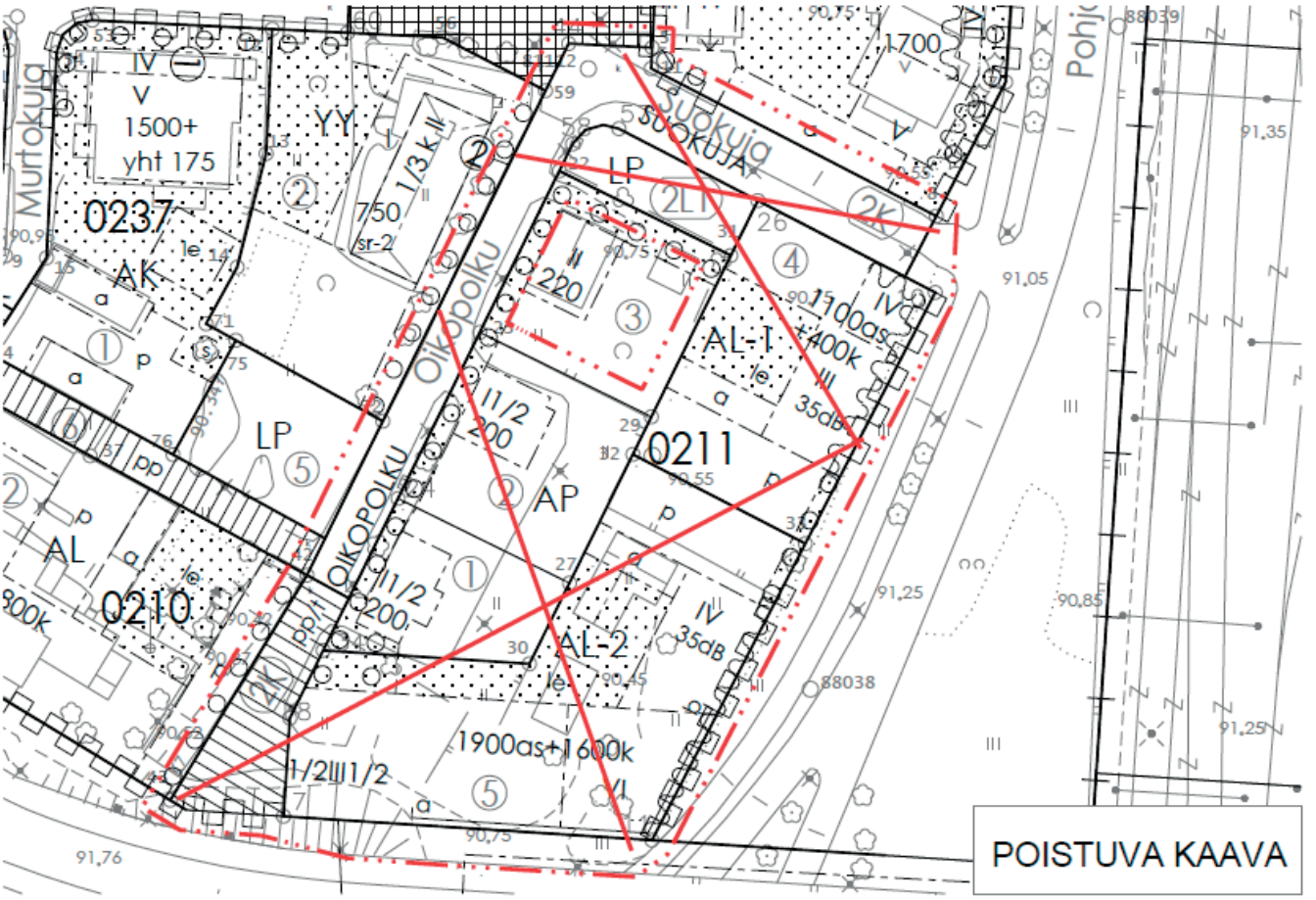
Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

3/2021	**Aloitusvaihe** Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 13.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavan verkkosivuilla: https://www.riihimaki.fi/peukaloinen-suokyla/
4-8 /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.
9-11/2021	**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.
12/2021 - 1/2022	**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.
3/2022	**Voimaantulo** Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.


2
SUOKYLÄ
SUOKUJA
Suokuja
Oikopolku
OIKOPOLKU
Murtokuja
LPA 6
0211/7-101
AP
0211
AK
10
8
9
VI
1700
I
36dBa
1650
VII
1950
32dBa
0237
AK
1500+
yht 175
750
sr-2
1/3 k
220
LP
AL
0210
1700
Pohjoi
ASEMAKAAVAMUUTOS


Murtokuja
0237
AK
1500+
yht 175
YY
750
sr-2
1/3 k
Suokuja
SUOKUJA
LP
2L
2K
220
AL-1
1100as
+400k
35dB
0211
AP
Oikopolku
OIKOPOLKU
1/2
200
AL
0210
AL-2
1900as+1600k
1/2III1/2
1700
Pohj
POISTUVA KAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
2	Kaupunginosan numero.
SUOK	Kaupunginosan nimi.
0211	Korttelin numero.
OIKOPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitu kerrosluvun.
	Rakennusala.
mu	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
36 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden λL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36dB.
32 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden λL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB.
○ ○ ○	Istutettava puurivi.
	Katu.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(0211/7-10) LPA-korttelialueella suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:
Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Asuinrakennukset muodostavat omat erilliset massat, alin kerros saa olla yhtenäinen sulkien korttelin pääradan suuntaan. Asuinrakennusten väleissä saa olla myös liikennemelulta suojaavia muureja.

Rakennusten julkisivut eivät saa muodostua yhtenäisestä pinnasta, vaan julkisivut on jaettava osiin esimerkiksi materiaali-, syvyys- ja värivaihteluin.

Rakennuksilla on oltava muusta julkisivusta käsittelyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla. Näkyvää yli 30cm betonisokkelia ei sallita kadun puolella.

Asuinkerrosten julkisivujen tulee olla puupintaisia läpikuultavalla käsittelyllä, maantasokerroksen tiiliverhoiltu.

Maantasokerrosten tulee antaa mahdollisuuksien mukaan avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Parvekkeet ja perustusten rakenteet saavat ulottua enintään 2 metriä tontin rajojen ulkopuolelle yleisille alueille silloin kun ylitykseen saadaan kiinteistönomistajan kirjallinen lupa. Tontin rajojen ulkopuolelle sijoittuessa parvekkeiden tulee olla vähintään 4 metrin korkeudella alla olevasta maanpinnasta.

Autohallin, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä.

Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Vesikatoissa tulee suosia viherkattoja.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

AK-korttelialueen leikki-, oleskelu- ja pihatoiminnot tulee sijoittaa pääasiallisesti tontille 10. Tontin osalta tulee tehdä MRL 164 § mukainen sopimus yhteisjärjestelyistä.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Asuntokohtaiset pihat tulee aidata noin 80cm korkuisin muurein ja istutuksin.

Pihat tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäällä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa tehokkailla suodattimilla.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Tonttia ei saa aidata toista tonttia vasten.

Autojen säilytystila, ulkoiluvälinevarastot, asuntovarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta. Säilytystilat, varastot ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

Asuntovarastot, joita ei lasketa kerrosalaan, saa rakentaa asunnon yhteyteen.

Porrashuoneiden 15 k-m² / kerros ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa 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, autohallit, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, kuitenkin enintään 60% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle saa rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettua sauna-, kerho- ja harrastustilaa. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

HULEVEDET:
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

Korttelissa syntyviä hulevesiä on viivytettävä korttelin alueella siten, että jokaista sataa päällystettyä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,0 kuutiometri viivytystilavuutta eikä virtaama korttelista hulevesien purkupisteeseen saa ylittää 15l/s/ha. Viherkattoja ei lasketa edellä mainittuun kattopinta-alaan. Viivytysrakenteet pitää varustaa ylivuodolla ja niiden pitää tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

MELUNTORJUNTA:
Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylity. Asemakaava-alue on päätöksen mukainen uusi asuinalue.

Asunnot eivät saa avautua vain niille osille julkisivua, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Meluesteinä toimivat katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU:
Tärinä ja runkomelu on otettava huomioon rakennussuunnittelussa. Suunnitelmissa tulee esittää ratkaisut ja toimenpiteet rakenteiden tärinän vähentämiseksi raja-arvon 0,3mm/s (luokka C) alle.

PILAANTUNEET MAA-ALUEET
Ennen rakentamista on varmistuttava, että rakennuspaikan pilaantuneisuus ei ylitä Hämeen ELY-keskuksen määrittämiä raja-arvoja erilaisiin käyttötarkoitukseen tulevilla alueilla.

PYSÄKÖINTI:
Autopaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:
-Asuinkerrostalot 1ap / 120 k-m² ja 1 vieraspaikka / 1 000 k-m²

Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti:
-Asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m²
Kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään puolet on sijoitettava lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat on oltava runkolukittavia. Pyöräpysäköintipaikkojen on oltava helposti saavutettavia sekä sijaita kulkureittien varrella ja sisäänkäyntien läheisyydessä.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 2:78

Peukaloinen

Asemakaavan muutos sekä tonttijako ja tonttijaon muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 0211 tontteja 1, 2, 4 ja 5, katualuetta sekä yleistä aluetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 0211 tontit 6, 7, 8, 9 ja 10 sekä katualuetta.

TONTTIJAON MUUTOS KOSKEE:
2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 0211 tontteja 1, 2, 4 ja 5, katualuetta sekä yleistä aluetta.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA JA TONTTIJAON MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
2. kaupunginosan, Suokylän korttelin 0211 tontit 6, 7, 8, 9 ja 10.

käsittely:

OAS MRL 63 § 14.03.2021
Kuuleminen MRL 62 § 23.08.2021 - 17.09.2021
Kaupunginhallitus 01.11.2021
Nähtävillä MRL 65 § 08.11.2021 - 07.12.2021
Kaupunginhallitus 22.12.2021

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 01.11.2021

vt. kaavoituspäällikkö	Niina Matkala	
kaavoitusarkkitehti	Jari Jokivuo	
kaavasuunnittelija	Elisa Lintukangas	mittakaava 1: 1000

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

kaupungingeodeetti Ari Vettenterä

Arkkitehtipalvelu Oy

Asemakaavan seurantalomake

liite 4

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	694 Riihimäki	**Täyttämispvm**	07.10.2021
Kaavan nimi	Peukaloinen		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.03.2021
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	694 2:78
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6640	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6640

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6640**	**100,0**	**7000**	**1,05**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,4584	69,0	7000	1,53	-0,0133	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,0			0,0133	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

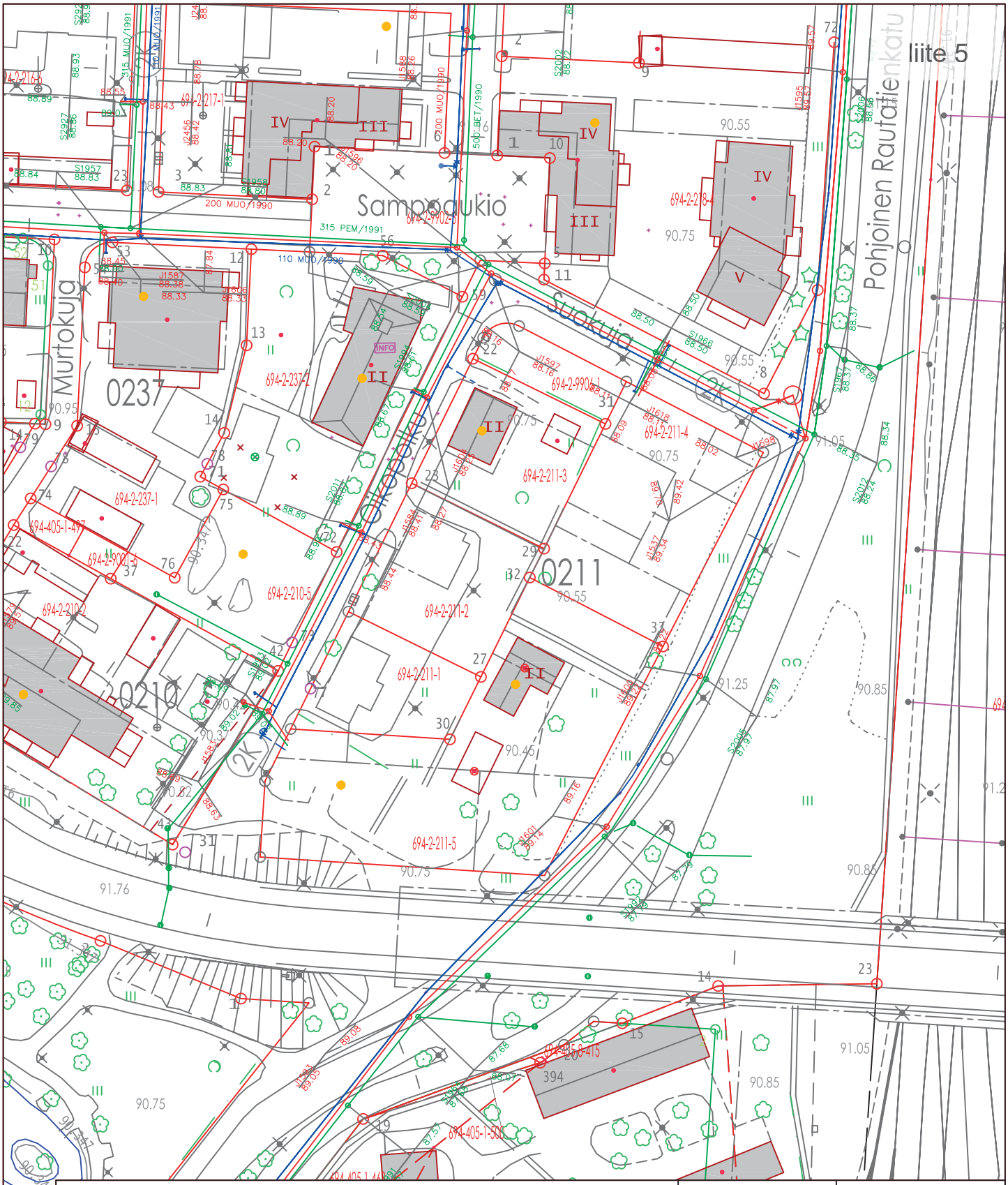
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6640**	**100,0**	**7000**	**1,05**	**0,0000**	**1600**
A yhteensä	0,4584	69,0	7000	1,53	-0,0133	1600
AK	0,4584	100,0	7000	1,53	0,4584	7000
AP	0,0000		0		-0,1291	-400
AL-1	0,0000		0		-0,1194	-1500
AL-2	0,0000		0		-0,2232	-3500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2056	31,0			0,0133	
Kadut	0,1451	70,6			0,0147	
Kev.liik.kadut	0,0413	20,1			0,0047	
LP	0,0000				-0,0253	
LPA	0,0192	9,3			0,0192	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

liite 5



RIIHIMÄEN VESI

RIIHIMÄEN VESI
Eteläinen Asemakatu 4
11130 Riihimäki

	Pvm.	Nimi
Suunn.		
Piirt.		
Hyv.		

PEUKALOISEN KORTTELI

ALUEEN NYKYINEN VESIHUOLTO

ASEMAPIIRUSTUS

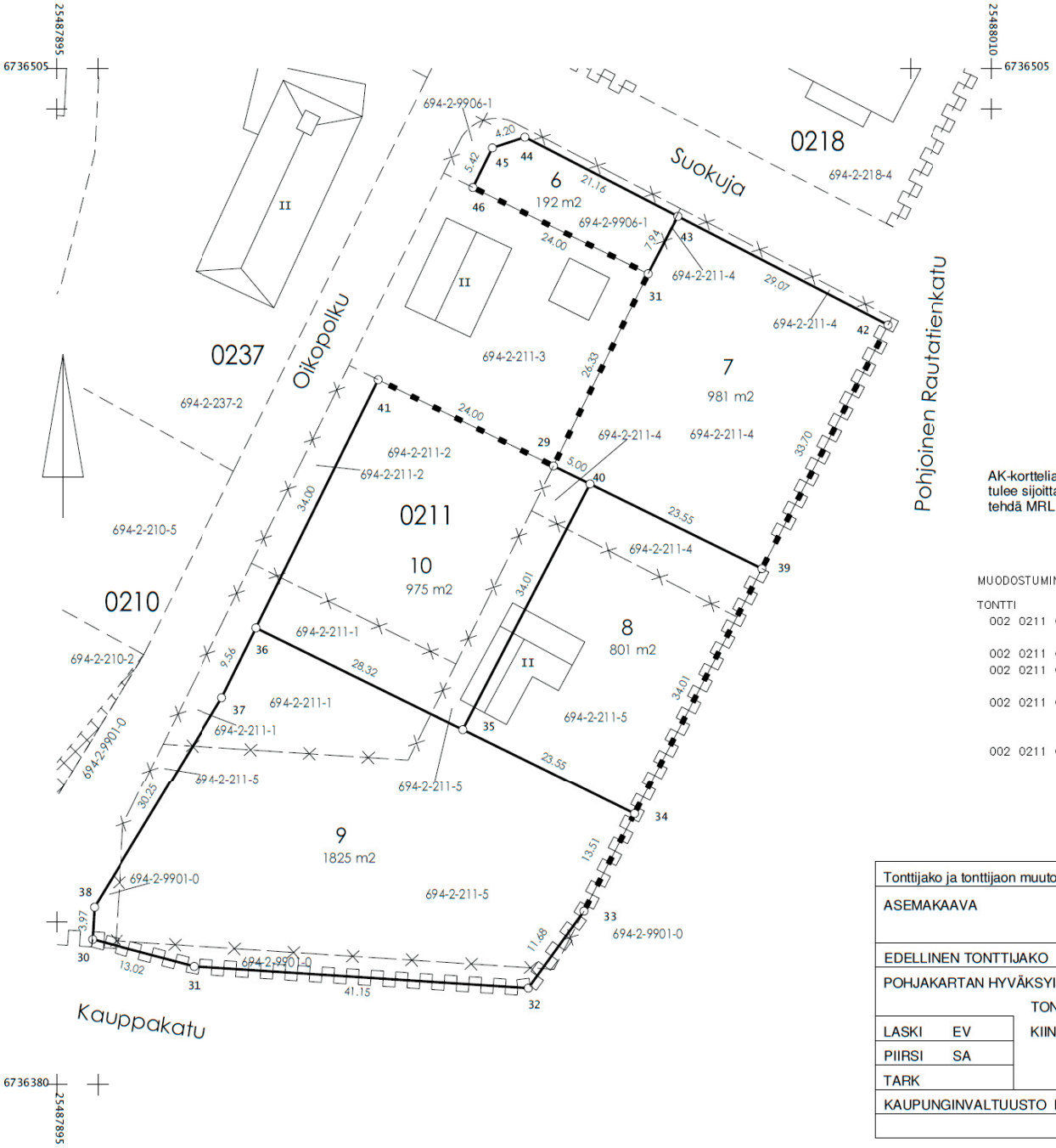
Viranhaltijapäätös

Liitt.piir.nro

Korkeus– ja koordinaattijärjestelmä N2000/ETRS–GK25

Suhde 1:1000

Piir.nro XXXX



AK-korttelialueen leikki-, oleskelu- ja pihatoiminnot tulee sijoittaa pääasiallisesti tontille 10. Tontin osalta tulee tehdä MRL 164 § mukainen sopimus yhteisjärjestelyistä.

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
29	6736456.141	25487956.077
30	6736397.848	25487899.359
31	6736394.522	25487911.948
31	6736479.765	25487967.710
32	6736391.859	25487953.013
33	6736401.323	25487959.857
34	6736413.323	25487966.066
35	6736423.728	25487944.936
36	6736436.242	25487919.525
37	6736427.663	25487915.301
38	6736401.807	25487899.592
39	6736443.527	25487981.692
40	6736453.932	25487960.563
41	6736466.744	25487934.546
42	6736473.460	25487997.179
43	6736486.819	25487971.359
44	6736496.543	25487952.563
45	6736495.230	25487948.573
46	6736490.368	25487946.179

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAPINTA-ALAT	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
002 0211 0006	192	1	002 0211 0004	K		
		191	002 9906 0001	K		
002 0211 0007	981	981	002 0211 0004	K		
002 0211 0008	801	152	002 0211 0004	K		
		649	002 0211 0005	K		
002 0211 0009	1825	273	002 0211 0001	K		
		1412	002 0211 0005	K		
		140	002 9901 0000	K		Suokylän kadut
002 0211 0010	975	165	002 0211 0001	K		
		651	002 0211 0002	K		
		31	002 0211 0004	K		
		128	002 0211 0005	K		

Tonttijako ja tonttijaon muutos	1:500	Riihimäki	
ASEMAKAAVA	VAHVISTETTU	KARTTALEHDET	
EDELLINEN TONTTIJAKO	17.12.2013	TJNRO	69402021102
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
	TONTTIJAON LAATI 13.12.2021	KAUP. OSA	2
LASKI EV	KIINTEISTÖINSINÖÖRI	KORTTELI	211
PIIRSI SA		TONTIT	6-10
TARK	Ari Vettenterä	MUUTT. TONTIT	1-2,4,5
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT		TJ-KARTTA	

LIITE 6