

KAIVOKATU 6-8

asemakaavan muutos 3:60

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 6.6.2022 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 keskustaan 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 3 000k-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.....	5
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.....	17
4.3.	Asemakaavan tavoitteet	17
4.3.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5.	Asemakaavan kuvaus.....	18
5.1.	Asemakaavan rakenne.....	18
5.1.1.	Kokonaisrakenne.....	18
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	18
5.1.3.	Palvelut.....	18
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3.	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	19

5.4.	asemakaavan vaikutukset.....	19
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	20
5.4.3.	Muut vaikutukset.....	21
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
5.6.	Nimistö.....	23
6.	Asemakaavan toteutus	23
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
7.	Kaavatyöhön osallistuneet.....	23

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
- liite 6 rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen selvitys asemakaavamuutosta varten
- liite 7 lepakkokartoitus, ehdotusvaiheessa
- liite 8 kasvillisuus selvitys

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, Riihimäki, 2020
- Aapiskujalta Öllerinkadulle, Riihimäen katunimistöistä ja sen suunnittelusta, Kalevi Penttilä, Riihimäki, 2009
- Riihimäen liikenneselvitys 2035, Sito Oy, 2011
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I, Trafifix 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 elinolo tilastot 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
- Alustava hulevesitulvavaarakartta, Suomen Ympäristökeskus 2.3.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavamutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan 3000k-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.

Aloitus- 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 oli nähtävillä mielipiteitä varten kaupungin ilmoitustaululle ja internetissä 14.2. – 15.3.2022. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot ja järjestettiin yleisötilaisuus internetin välityksellä 15.2.2022.

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella päätettiin sijoittaa uudisrakennuksen paikka toiselle kohdalle tonttia ja samalla pienentää rakennusoikeutta luonnoksessa esitetystä 3 700k-m²:stä 3 000 k-m²:in. Muutokset ovat olennaisia jonka takia luonnos asetetaan uudelleen nähtäville 6.6.-24.6.2022 väliseksi ajaksi.

Alueellinen vastuumuseo, Hämeenlinnan kaupunginmuseo lisättiin hankkeen osallisiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 26.4.2022.

Ehdotusvaihe

Aloitus- 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 asemakaavamuuotos olisi ehdotusvaiheessa huhtikuussa 2022. Uuden luonnosvaiheen takia arvioimme, että ehdotusvaihe olisi kesäkuun lopussa 2022.

Hyväksymisvaihe

Hyväksymisvaiheessa asemakaavamutoksen käsittely kaupunginvaltuustossa olisi arviolta syyskuussa 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. Asemakaavamuutosalueen tontit eivät ole rakentuneet asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksella 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. Korkeuseroa on suunnilleen kerrostalon kerroksen verran. Korkeimmillaan tontti on n. +104.35 kaakkoissivulla.



Ortoilmakuva 2017

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on vehreä aikojen saatossa syntynyt vanhoista pienimuotoisista pihapiireistä muodostunut oma yksityinen suojaisa 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.

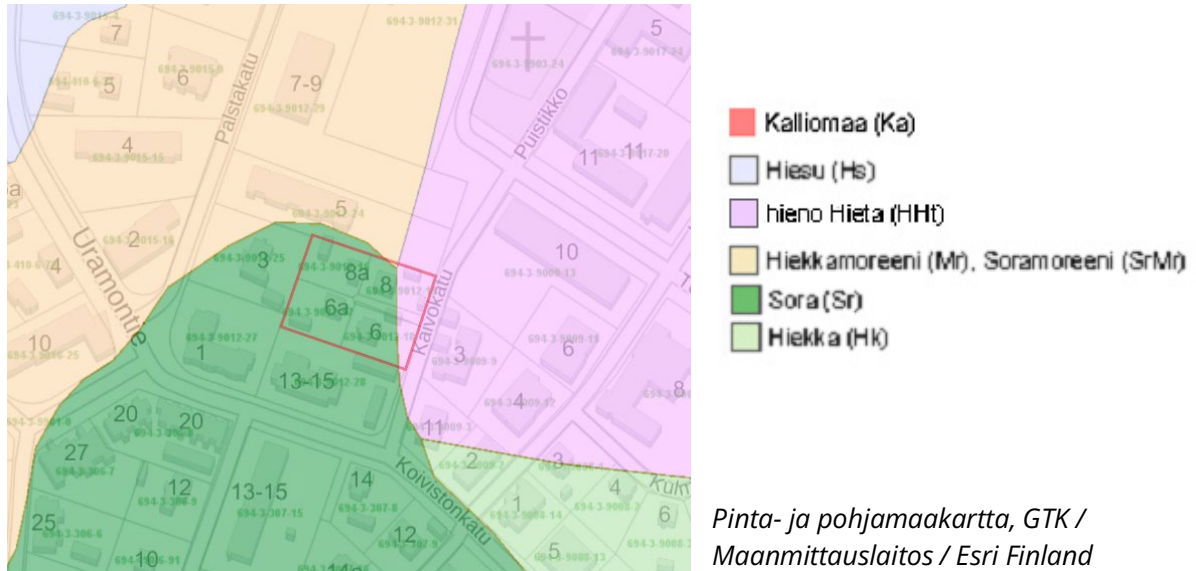
Korkein alue sijaitsee siten, että naapurin matalampaa tonttia on jouduttu leikkaamaan tonttien rajalla. Uuden tontin tasaaminen tuossa kohdassa parantaisi silloin tilannetta naapuriin nähden.



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

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan 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. Alueen kasvillisuuden pohjana on pitkälti suunnittelualan vanhat puutarhat, joissa kasvaa vanhoja hoitamattomia elinvoimaisia puutarhakasveja. Kasvillisuus selvitys on liitteenä 8.

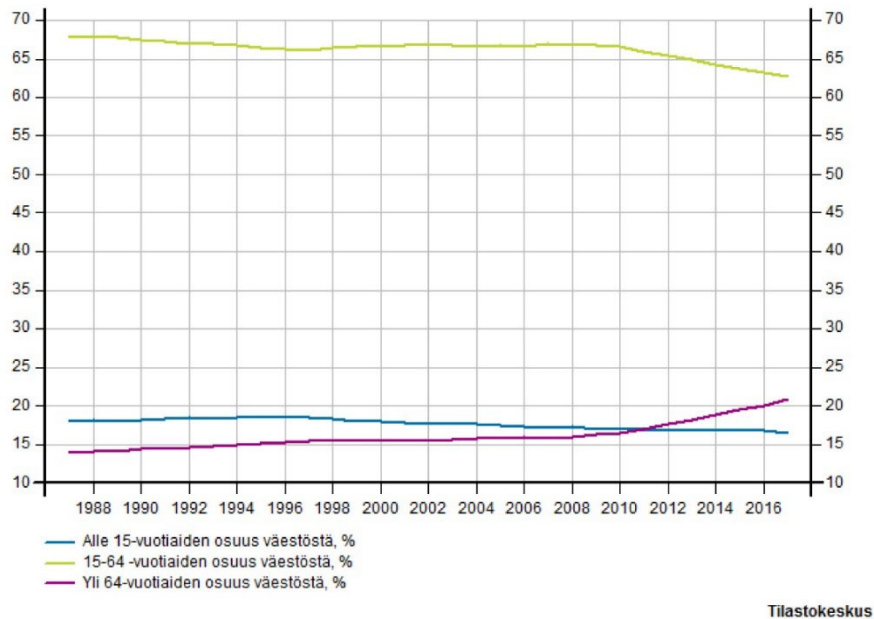
3.1.3. Rakennettu ympäristö

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.

Riihimäki 1987-2017



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
pihoineen 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.

Suunnittelualueen neljää vanhaa hirsirunkoista omakotitaloa piharakennuksineen ei ole mainittu Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt kirjassa vuodelta 2020 eikä edeltäneessä kymmenen vuotta aiemmin laaditusta vastaavassa selvityksessä. Rakennukset on kuvattu pääosin ulkoapäin. Rakennusten historiasta ja kaupunkikuvasta on selvitys [liitteenä 6](#).



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. Vesihuollon yleissuunnitelma on [liitteenä 5](#).

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

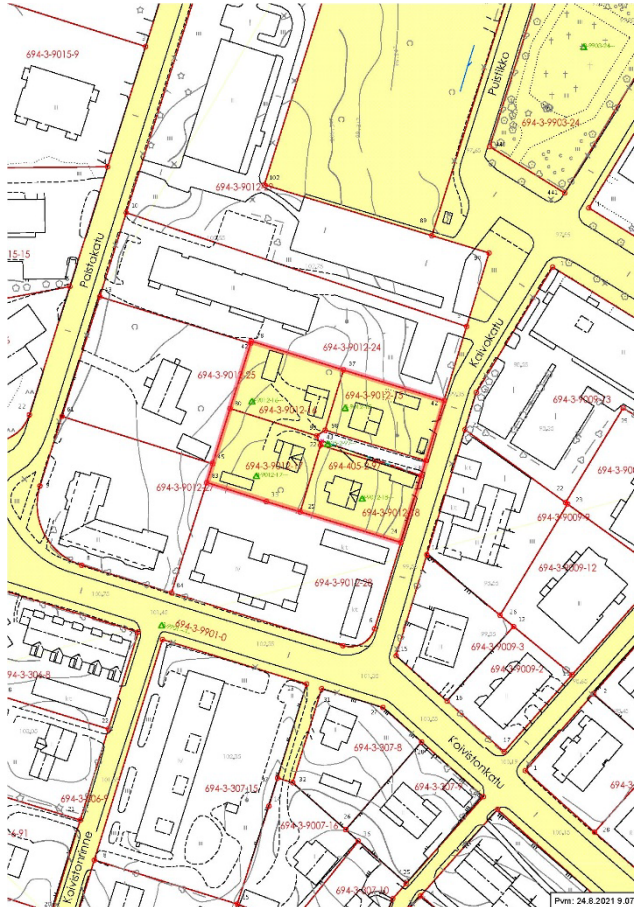
Luonnonsuojelun kohteita ei ole. Alue on liikenteellisesti hiljainen, vähäisiä liikenteen ääniä ei voi pitää keskustassa varsinaisesti häiriönä. Riihimäen meluselvityksessä 2019 ei aluetta lähialueineen ole huomioitu liikenteen vähäisyyden takia.

Tulvavaara- sekä hulevesitulvavaara-alueet

Suunnittelualue ei kuulu Suomen Ympäristökeskuksen SYKE:n merkittäviin vesistötulvavaara-alueisiin eikä myöskään hulevesitulvavaara-alueisiin. Alue on selkeästi ympäristöään korkeammalla.

3.1.4. Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on kokonaan kaupungin omistuksessa.



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

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

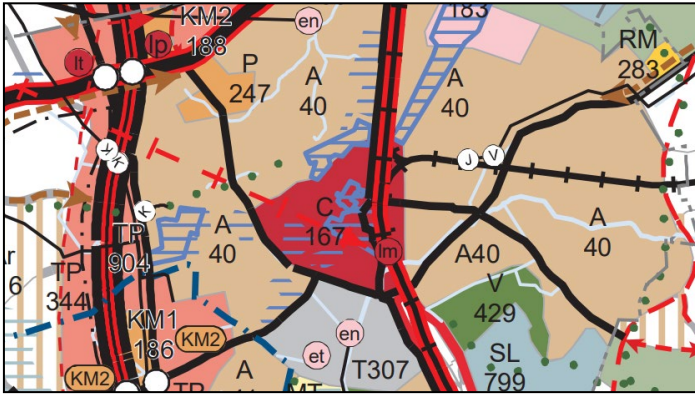
3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

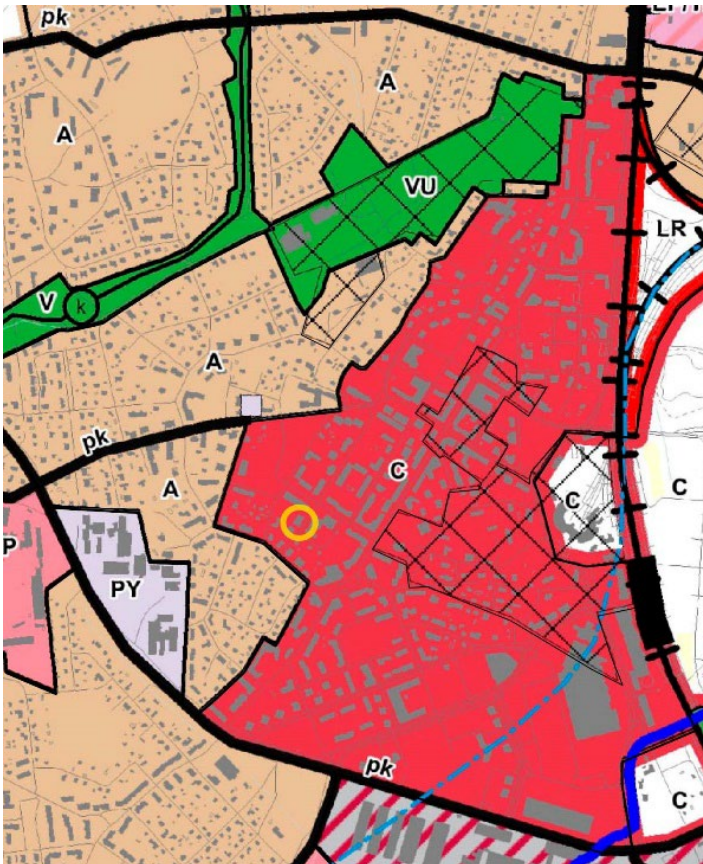


Hämeen maakuntakaava 2040, osa.

Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C). Lisätietoa maankuntakaavasta:

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

Yleiskaava



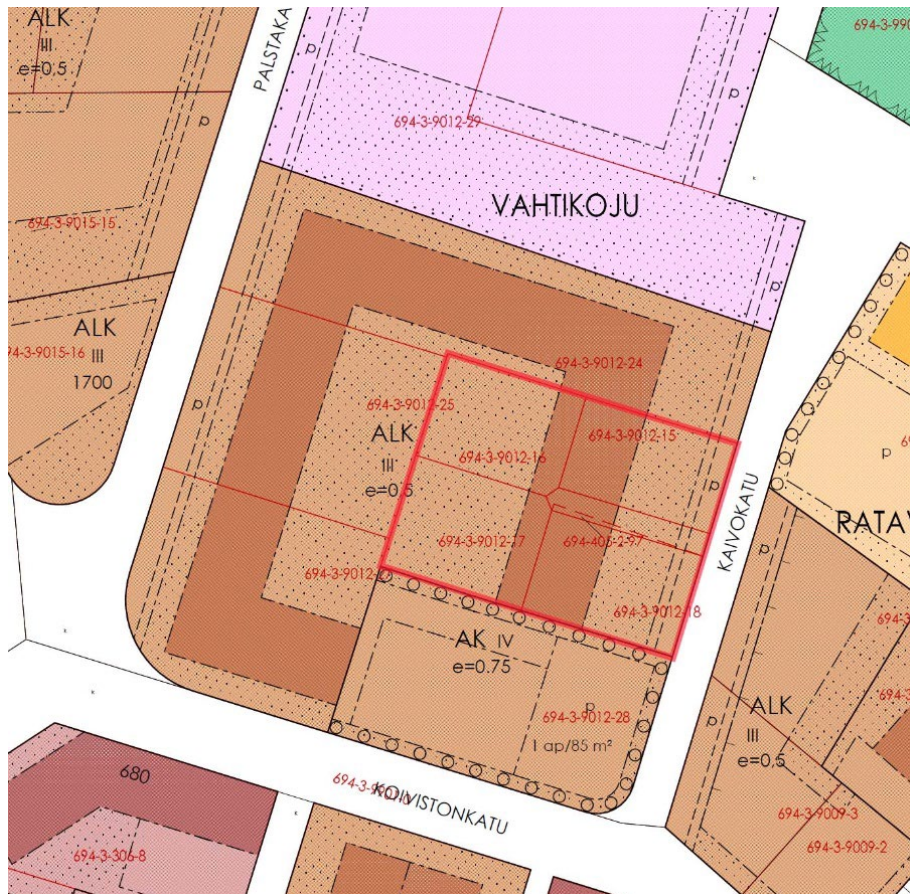
Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

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

Asemakaava



Ajantasa-asemakaavaa. Suunnittelualue on punaisella rajattu.

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 $e = 0.5$. Suunnittelualueella se tarkoittaa n. $1\,500\text{k-m}^2$ rakennusoikeutta.

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

Kaivokadun alueen asemakaavamuutos 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 tarpeellisena selvitysten laatijan Teppo Häyhän mukaan. Kaupungin yleiset hulevesimääräykset on syytä kirjata asemakaavamääräyksiin sekä velvoittaa rakentaja tekemään hulevesisuunnitelman.

Alueellisen vastuumuseon, Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnon perusteella laadittiin asemakaavatasoinen selvitys alueen rakennuksista ja ympäristöstä. Aluetta ei pidetä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaana, eikä rakennuksia ole mainittu vuonna 2020 valmistuneessa Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt-selvityksessä, jossa se oli mukana työn aikaisessa arvioinnissa. Pihojen kasvillisuudesta laadittiin selvitys, [liite 8](#).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Alueen neljä omakotitonttia on ostettu vuosien kuluessa kaupungille. Asemakaavamuutosalue voisi jäädä hyvinkin pitkäksi aikaa toteutumatta ilman nyt ajateltua asemakaavamuutosta. 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

Asemakaavamuutos on kaupungin vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa hankkeena A10. Päätös hankkeen hyväksymisessä kaavoituskatsauksen kohteena on samalla merkinnyt päätöstä asemakaavatyön aloittamisesta. Kaavoituskatsauksen mukaan on syytä laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaa uudelle muodostettavalle tontille laadukkaasti 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
- Hämeenlinnan kaupungin museo, alueellinen vastuumuseo
- 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.

Alueellinen vastuumuseo, Hämeenlinnan kaupungin museo, katsoi 1. luonnoksen nähtävillä ollessa olevansa osallinen alueen mahdollisten kulttuuriarvojen takia. Museo lisätti osallisten listaan ja OAS päivitettiin 26.4.2022. Päivitetty versio laitettiin kaupungin käytännön mukaisesti internettiin nähtäville.

1. Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville tulosta ilmoitettiin kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen (MRA30§) järjestettiin 14.2.2022 – 15.3.2022. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla. Yleisötilaisuus järjestettiin etänä internetin kautta vallitsevan koronatilanteen takia 15.2.2022.

Lausunnot ja mielipiteet

Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualueelta, Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualueelta, Riihimäen Kaukolämpö Oy:ltä, Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymältä, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Caruna Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä sekä Riihimäen Vedeltä. Lisäksi lausunnon antoivat Hämeen ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupungin museo alueellisena vastuumuseona.

Ympäristöjohtaja esitti lausunnossaan, että hulevesiratkaisun tulee perustua ensisijaisesti imeytykseen. Imeytysratkaisuja olisi hyvä esitellä sekä niille esittää ohjeelliset varausalueet. Kasvillisuuden käyttöä hulevesien hallintaan olisi syytä esitellä. Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen olisi tehokkainta rakentamisvaiheessa, ei ennen sitä. Kaavamääräys ehdotetaan seuraavaksi: ”Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, ettei maaperä alueella ole pilaantunutta. Mikäli pilaantunutta maata kiinteistöllä todetaan, on maaperä kunnostettava Hämeen ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Mikäli maaperässä todetaan jätejakeita, on ne poistettava.”

Vastine: Asemakaavamääräykset tarkistetaan vastaamaan lausuntoa paremmin.

Riihimäen seudun terveystieteiden keskuksen kuntayhtymä esittää lausuntonaan, että radonin mahdollinen torjuntatarve tulee esittää asemakaavamääräyksissä ja rakennusluvuissa.

Vastine: Radonin torjuntaa edellytetään aina rakennusluvuissa lakisääteisesti, joten asemakaavoissa merkintä ei ole välttämätön.

Hämeen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavaselostuksen kuvaus rakennetusta kulttuuriympäristöstä on suppea. Kaava-asiakirjoissa tulee esittää riittävät tiedot, jotta vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida. Puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee kuvailla. Oikea-aikainen (touko-elokuu) lepakkoselvitys tulee tehdä. Asemakaavaan tulee lisätä merkintä olemassaolevan puuston säilyttämisestä. Hämeen ELY-keskus ja Hämeenlinnan kaupungin museo tulee lisätä osallisiksi.

Vastine: Lepakkoselvitys tilattiin ja se valmistuu ehdotusvaiheeseen, liite 7.

Hämeenlinnan kaupungin museo / Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että asiakirjoja tulee täydentää asemakaavatasoisella rakennetun ympäristön inventoinnilla, jonka perusteella on mahdollista arvioida rakennettuun ympäristöön liittyvät mahdolliset suojelutarpeet ja kaavaratkaisun kulttuuriympäristön arvoihin kohdistuvat vaikutukset (MRL9§). Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa. Museo pyydetään lisäämään osalliseksi asemakaavahankkeeseen.

Vastine: Lisätään selvityksiin asemakaavatasoinen rakennetun ympäristön inventointi.

Caruna Oy toteaa lausunnossaan, että sähkön käyttö tulee alueella kasvamaan ja vaatii uusia PJ-kaapelointeja.

Riihimäen Vedellä ei ollut lausuttavaa.

Mielipide 1: Mielipiteen esittäjä ei ehkä asu aivan alueen naapurustossa. Hän on yleisesti huolissaan kaupungin rakentamisen kerroksellisuuden häviämisestä. Hänen mielestään on tärkeää pohtia, mitkä kohteet ovat säilytettäviä ja mitkä uudistettavia. Hän ehdottaa, että keskitytään ensin rakentamaan rakentamattomat tontit tai puretaan aidosti huonokuntoiset rakennukset. ”Idylliset omakotitalot kaupungin keskustassa ovat suloinen yksityiskohta kauniissa kaupungissamme.”

Vastine: Riihimäellä laadittiin vuonna 2010 Riihimäen rakennuskulttuuria 2010-selvitys, jossa ei ole näitä neljää puurakenteista omakotitaloa mainittu. Uusin selvitys, vuonna 2020 laadittu Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt ei myöskään sisällä näitä rakennuksia. Koivistonmäen tietty etäämpänä oleva alue on sisällytetty maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tämä selvitys on päivitetty viimeksi vuonna 2019. Asemakaava-alueen rakennusryhmä ei ole arvokkaaksi luokitellulla alueella.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1973. Siinä esitetään paikalle kerrostalorakentamista ja uudeksi rakennusoikeudeksi $e=0.5$, mikä tarkoittaa noin 1500k-m^2 . Nykyiset rakennukset ovat pinta-aloiltaan yhteensä noin 370m^2 . Koska yksittäisten omakotitonttien omistajat eivät ole voineet yksinään toteuttaa kerrostaloasemakaavaa tontti kerrallaan, eikä alue ole kiinnostanut kaupallista toimijaa on kaupunki vähitellen ostanut kaikki neljä tonttia tarkoituksena toteuttaa keskeiselle alueelle kerrostalo. Yksityisellä taholla olisi ollut mahdollisuus aikanaan ostaa kiinteistöt ja korjata rakennukset asumiskäyttöön. Tällaisia toimijoita ei löytynyt ajan kuluessa. Kaupunki pyrkii toteuttamaan keskustassa nykyistä tehokkaampaa rakentamista, jotta keskusta säilyisi elinvoimaisena vaikka ns kivijalkakaupat ovat vähentyneet kaupankäynnin siirtyessä verkkoon yhä enemmän.

Mielipide 2: Kaivokadun varren asunto-osakeyhtiön viisi osakasta pitävät esitettyä uutta rakentamista massiivisena ja ympäristöön soveltumattomana ja silmiinpistäväänä kokonsa takia. Mielipiteen esittäjät ehdottavat uudisrakentamisen sijoittamista tontin takaosaan mahdollisimman kauas Kaivokadusta niin että ainoastaan rakennuksen pääty olisi kadulle päin. Vaihtoehtoisesti mielipiteessä esitetään Kaivokadun puoleisen siiven madaltamista esitetystä. Osakkaiden mukaan uusi rakennus varjostaa heidän taloaan. Mielipiteessä kerrotaan myös, että Kaivokadun katuviemäri on muutaman kerran tukkeutunut. Myös kadunvarsipysäköinnistä ollaan huolissaan ja ehdotetaan, että katualuetta tulisi levittää asemakaavoitettavan alueen tontille.

Vastine: Luonnosvaiheessa esitelty $3\,700\text{k-m}^2$ rakentaminen todettiin liian suureksi tälle kohdalle. Uudessa luonnoksessa rakennusoikeutta on $3\,000\text{k-m}^2$. Tällöin rakennus on voitu siirtää siten, että yksi massa on Kaivokadun suuntainen, toinen tontin pohjoisreunan suuntainen. Massan pienentämisen ansiosta rakennus ei tule Kaivokatu 10:n kerrostalon parvekkeiden ja ikkunoiden eteen. Samoin rakennus jää Koivistonkatu 13-15 pihalta merkittävästi loitommaksi. Rakennusmassan siirtäminen Kaivokadusta kauemmas ei ole mahdollista naapuritalojen läheisyyden takia. Myöskään Kaivokadun katualueen leventäminen ei toisi lisää viihtyisyyttä. Puurivi, esim kapeat pylväshaavat, tontin Kaivokadun sivulla sen sijaan pehmentävät katunäkymää. Kaivokadun suuntainen rakennusmassa tarjoaa mahdollisuuden valoisille läpitalon asunnoille. Ylimpään kerrokseen on mahdollista rakentaa asuntojen yhteyteen pienet kattoterassit. Kaupungin keskustaan on syytä saada lisää houkuttelevaa ja laadukasta asuntorakentamista. Suunnilleen naapurirakennuksia noudattavat kerrosten määrät ja kerrostalorakentaminen yleensä ovat kohtuullisia ja hyväksyttävää rakentamista kaupungin keskustassa. Liikenne Kaivokadulla tulee olemaan pienempi kuin ensimmäisessä luonnoksessa oli esitetty.

Kaupungin kunnallistekninen suunnittelu on tietoinen Kallionkadun vanhentuneesta viemäri- ja vesijohtoverkostosta ja ne uusitaan työohjelman mukaisesti.

Mielipide 3: Naapurissa sijaitsevan asunto-osakeyhtiön hallitus yhdessä ja lisäksi hallituksen puheenjohtaja erikseen lausuvat mielipiteissään tiivistetysti seuraavasti: Luonnoksessa esitetään alueelle täysin poikkeuksellista huipputehokasta rakennustehokkuutta. Asumisviihtyvyyden huomioiminen puuttuu täysin. Asumisviihtyvyyden tulisi olla keskeinen tavoite laadittaessa uusiutuvan kaupunkikeskustan asemakaavoja. Mielipiteessä esitetään, että tehokkuus pienennetään ennen voimassa olevaa vuoden 1973 asemakaavan tasoa. Mielipiteissä esitetään, että naapuritalon pihan sivusuuntaiseksi esitetty kerrostalo poistetaan kokonaan tai rakennusoikeudeltaan supistettuna siirretään tontin toiselle sivulle. Lisäksi esitetään, että vain Kaivokadun suuntainen sen sivussa oleva rakennuksen osa toteutettaisiin. Mielipiteen esittäjät pitävät kannatettavana ratkaisua, jossa pohjakerrokseen sijoitetaan autotallipaikkoja hyödyntäen tontilla oleva korkeusero.

Vastine: Esitetty mielipide on otettu huomioon ja uutena luonnoksena tullaan esittämään ratkaisua, jossa rakennusoikeutta on pienennetty ja rakennusalue on siirretty tontin toiselle sivulle siten, että se ei tule naapurin rakennuksen ja parvekkeiden kohdalle. Kaupungin tavoite on viihty-

vyiden lisäksi lisätä keskustaan asuntoja ja pitää yllä palvelujen tarjontaa kävely- ja pyöräilyetäisyydellä rautatieasemasta ja liikekeskustasta. Rakennusoikeuden pienentäminen 1900-luvun alkupuolen rakennusten mukaiseksi ei ole perusteltua.

2. Luonnosvaihe

Uusi mielipiteiden ja lausuntojen perusteella muutettu asemakaavamuutoksen luonnos on nähtävillä 6.6.2022. – 24.6.2022.

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 verkkosivuille.

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 osittain nelikerroksinen noin 3 000k-m² 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, väestönsuoja, pyörä- ja irtaimistovarastoja ja harrastustiloja. Tämän massan ylin kerros olisi osittain sisäänvedetty, jolloin se näyttäytyy matalampana ja kevyempänä kadulle ja vastapäiseen kerrostaloon.

Vanhat hyväkuntoiset puut ja pensaat tulee säilyttää elinvoimaisina ja tarvittaessa uusia uudella tontilla olevalla piha-alueella. Myös vanhoja perennoja on mahdollisuus siirtää ja hyödyntää helposti hoidettavina ja alueen rakennettuun historiaan kuuluvina uudella pihamaalla.

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 026m²
- rakennusoikeus 3 000k-m²

Alue sijaitsee keskustan kävelyvyöhykkeellä jolloin:

- autopaikkoja vaaditaan vähintään 1/120k-m² sekä 1 vieraspaikka / 1 000k-m²
- polkupyöräpaikkoja vaaditaan 1/30m², enintään 4 paikkaa asuntoa kohti
- laskennallisesti tehokkuus e=0.99

Asemakaava-alue on yhteensä noin 3 026m².

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä ehdotusvaiheesta alkaen, [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 yksittäisiä puita. Piha-alueella on velvollisuus säilyttää siellä olevat puut ja pensaat ja hyödyntää niitä viihtyisyyden lisäämiseksi ja kuvastamassa alueen historiaa.

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.

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

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 55 asuntoa, joissa asuu noin 106 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 tulee istuttaa pienehköjä kaupunkipuita pehmentämään edelleen ympäristöä ja suojaamaan näkymiä. Katunäkymä sivuilta katsottuna muuttuu vain hieman. Suurin muutos on puuston ja vihreän vähentyminen rakennettavilla tontin osilla. Asemakaavassa on määritelty alue, jossa oleva puusto on hoidettava ja säilytettävä elinvoimaisena sekä tarvittaessa uudistettava siten, että maisemallinen merkitys säilyy.

Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaava-alue ei sisälly Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaiisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen vanhat hirsirunkoiset ja lautavuoriset omakotitalot eivät ole myöskään Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt 2020-julkaisussa. Rakennukset ja ympäristö on valokuvaamalla tallennettu liitteessä 6, rakennushistoriallinen ja kaupunkikuvallinen selvitys.

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. Asemakaavassa määritetään puuston säilyttämisestä sekä puurivistä Kaivokadun reunalla.

Pinta- ja pohjavedet

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Hulevesien hallinta tulee hoitaa rakennuslupa-vaiheessa esitettävän tonttikohtaisen suunnitelman mukaisesti. Toissijaisesti tonteilla tulee viivyttää hulevesiä siten, että viivytyjärjestelmän mitoituslavuus 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

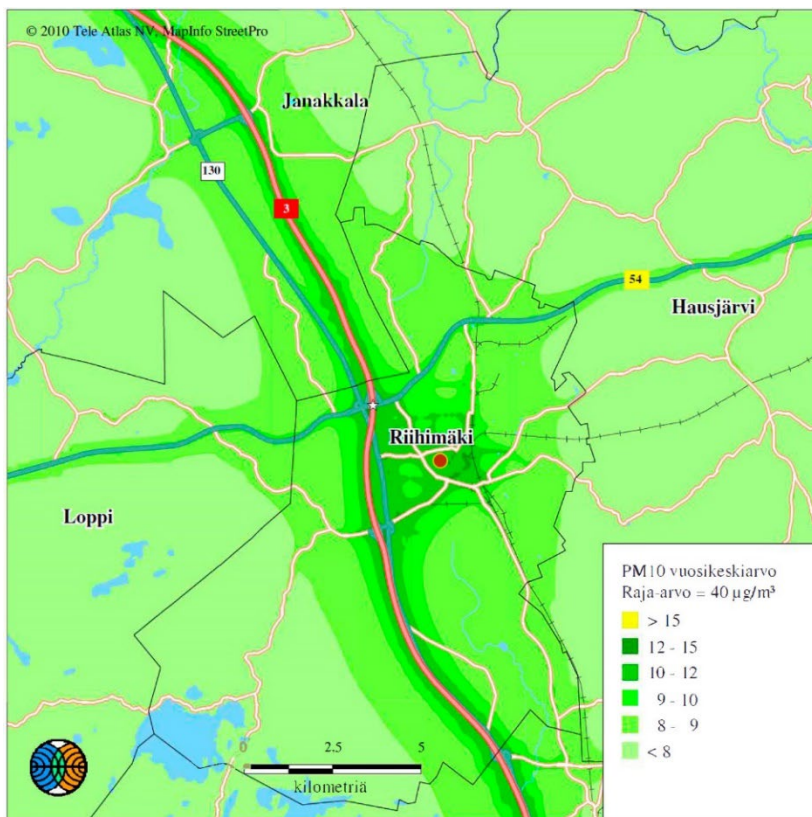
Ilmatieteen laitoksen vuonna 2011 tekemässä Riihimäen ilmanlaatuselvityksessä käytettiin laitoksen kehittämää leviämismallia.

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. Hengitettävillä hiukkasille asetettu vuorokausiohjearvo sen sijaan ylittyy tutkimusalueella. Ohjearvon ylitykset tapahtuvat vilkkaimmin liikennöidyillä 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 Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suosituksetäisyydet määrittelevät viyöhykkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arkivuorokauden ajoneuvomäärää.

HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeet

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



Kaikkien päästölähteiden yhdessä aiheuttama hengitettävien hiukkasten pitoisuuden korkein vuosikeskiarvo.

Suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

Ilmatieteen laitos 2010

★ = maksimi = 25 µg/m³

Kimmo Haapanen
Päivi Sundman

kartoittaja
vs kaupunginpuutarhuri

Riihimäellä 6.6.2022
kaavoituksen vastuualue

Jari Jokivuo
kaavoitusarkkitehti

Otto Mäkelä
kaava-suunnittelija

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 vuorovaikutusmenetelystä 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.

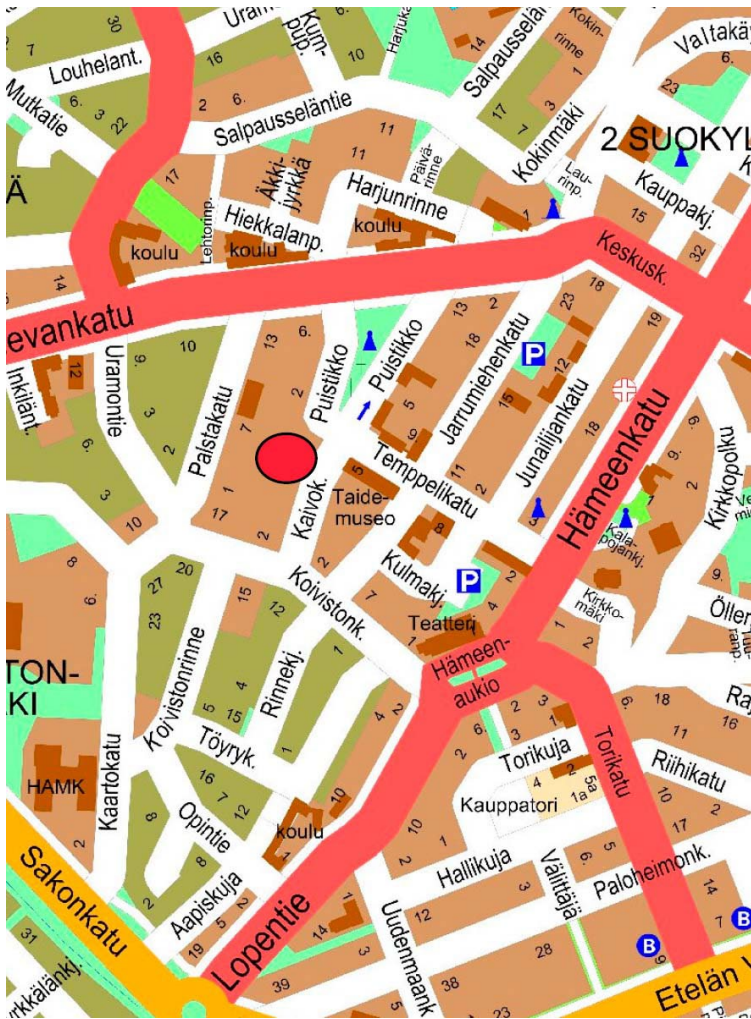
Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A10. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

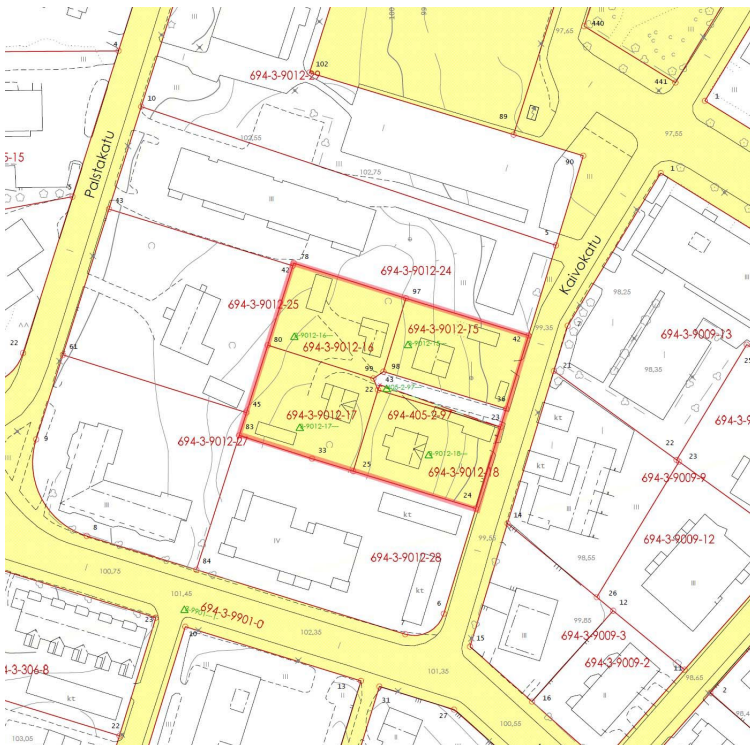
SUUNNITTELUALUE

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 lakaneen yhteisen alueen kautta.

TAVOITE

Kaupungin tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupunkiin kaavataloudellisesti edullisesti keskustaan uudelle kerrostalotontille.

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. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on alle 400k-m².

LÄHTÖTIEDOT

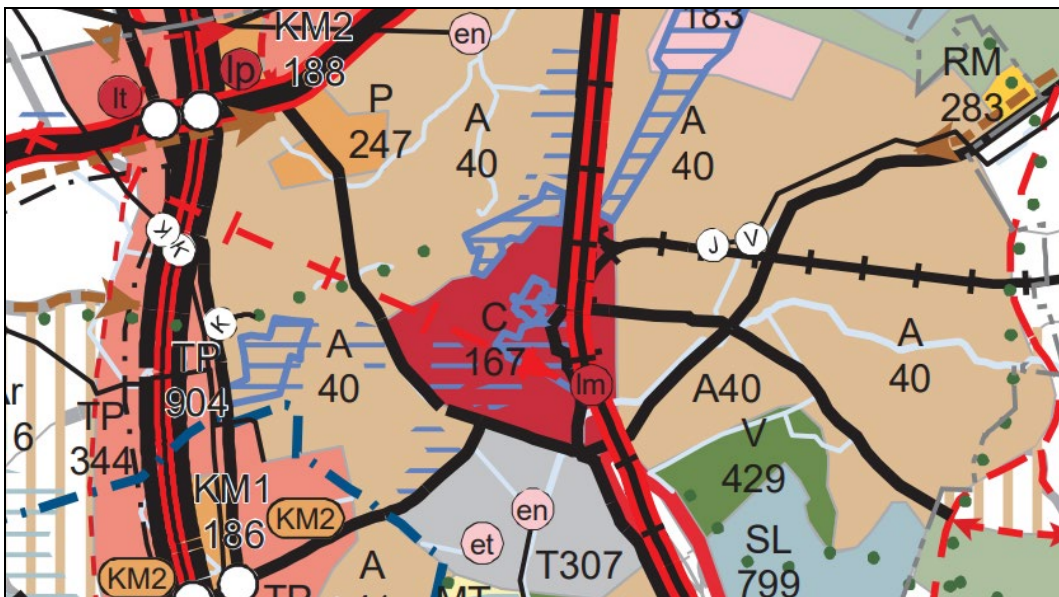
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 18.10.2021. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

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



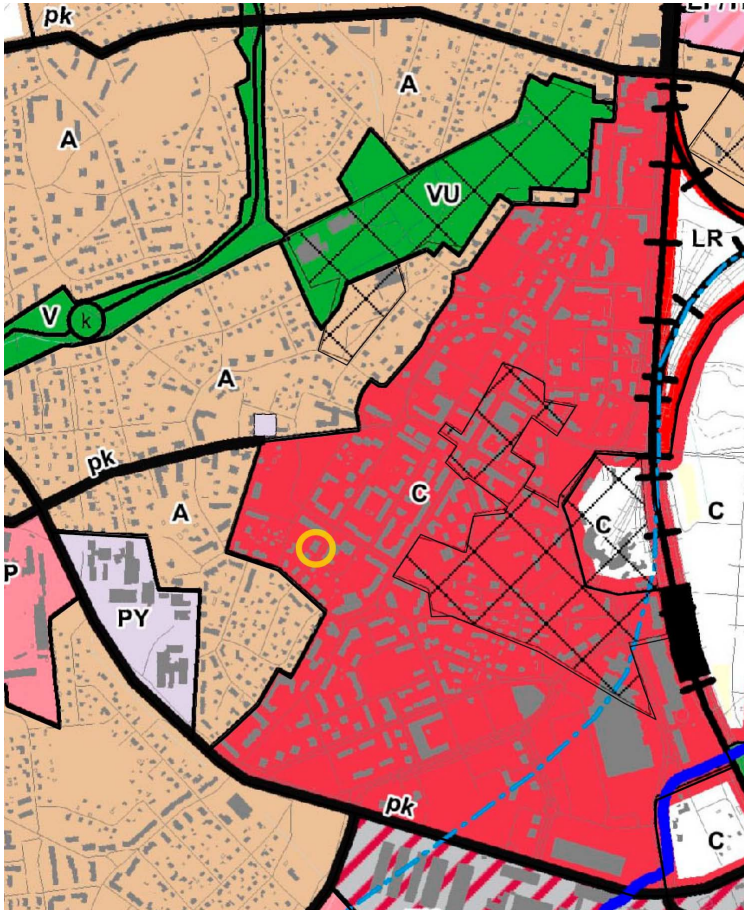
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

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



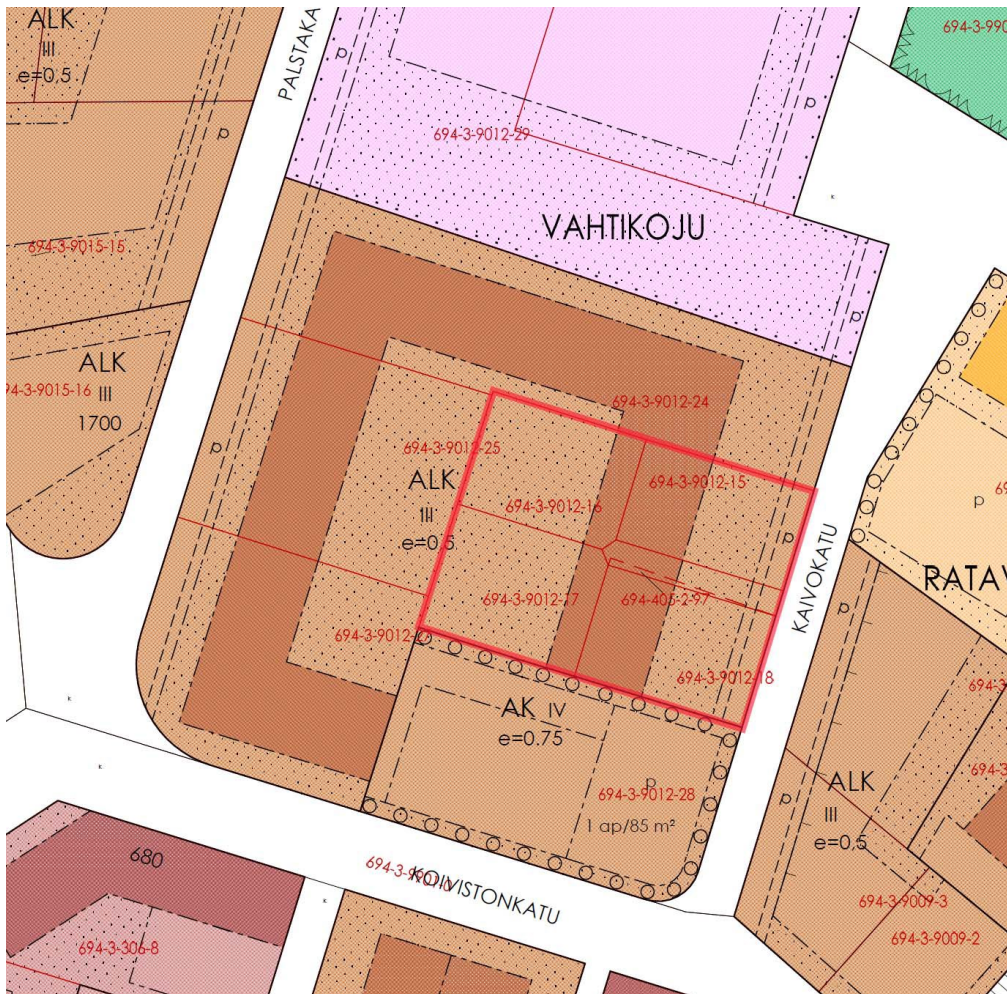
Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

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 ajantasaa-
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 terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- **Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo**
- 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 kaavaselistukseen, 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 viranomaisyhteistyö (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 **Otto Mäkelä**
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi

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

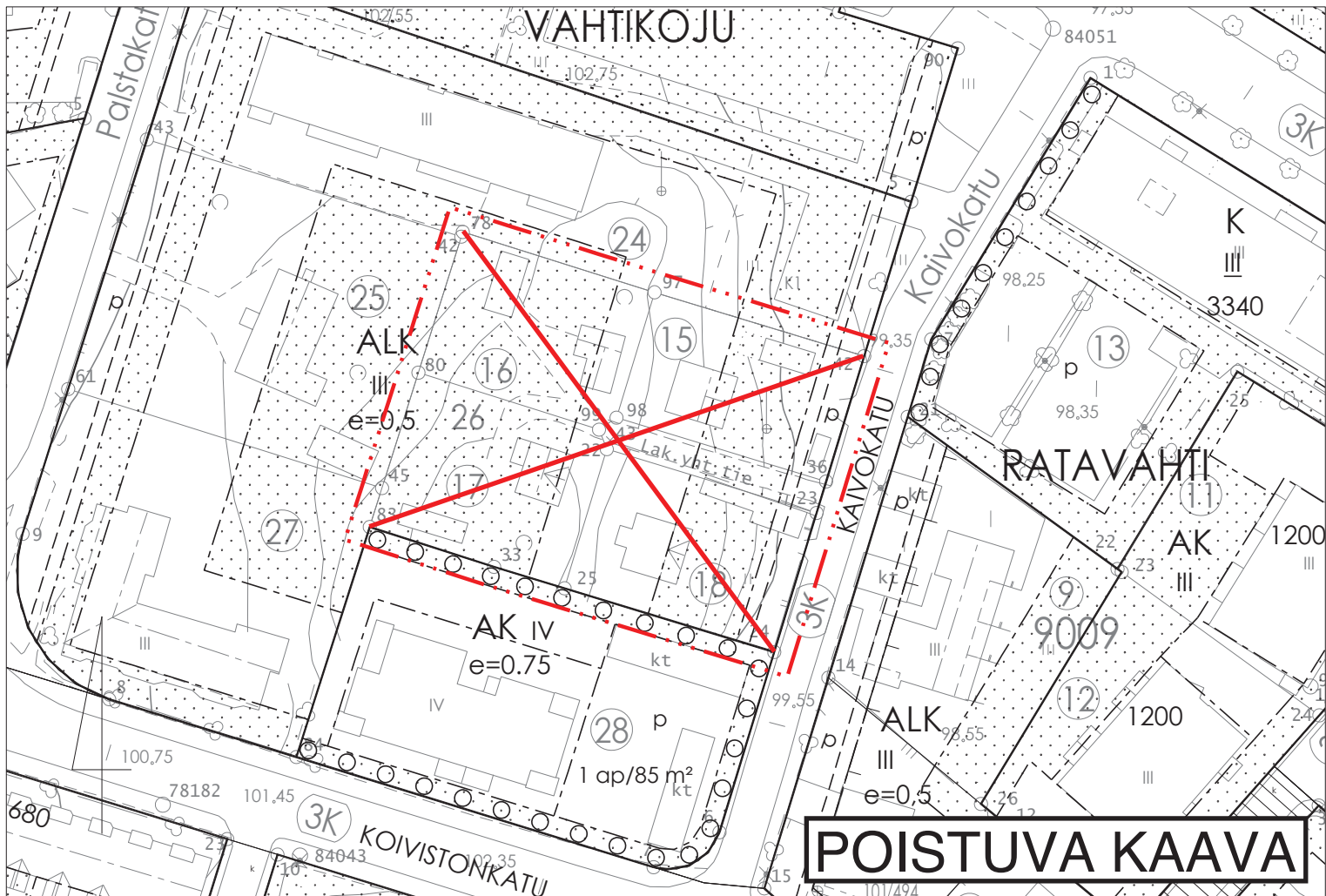
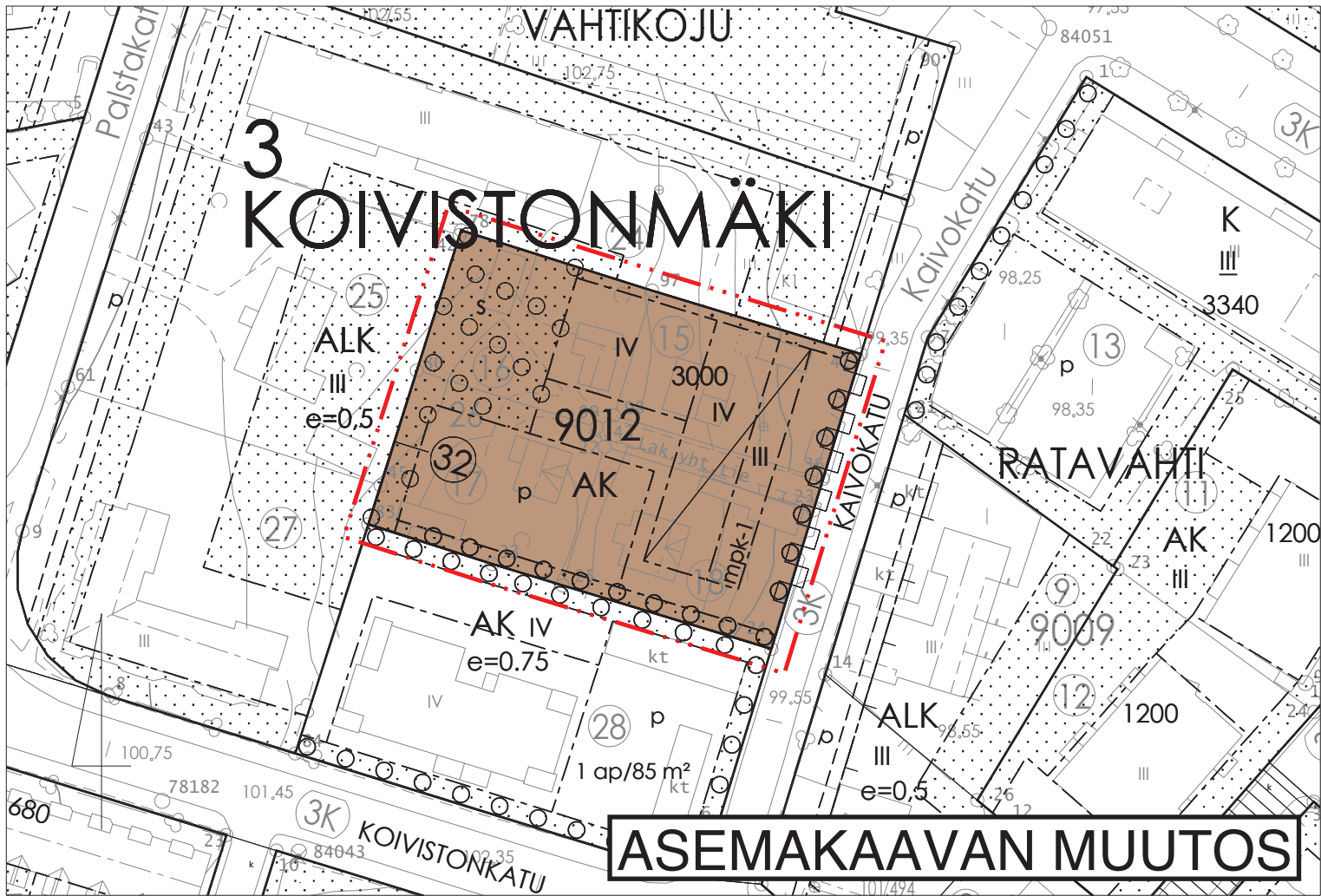
Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU





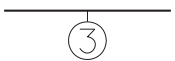







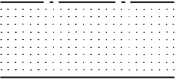
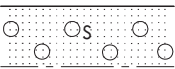


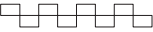
Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

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

8/2021	<p>Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä 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/</p>
12/2021	<p>Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtävillä 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.</p>
4/2022	<p>Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille sekä Virastokeskus Veturiiin (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 nähtävillä 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.</p>
6/2022	<p>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.</p>
8/2022	<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.</p>



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.
	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Osittain maanpäällinen kellarikerros, jossa saa olla asumista palvelevia tiloja.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.
	Istutettava puurivi.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMISTAPA

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. IV-konehuoneet ja tekniset laitteet on sovittava 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 lämpäisemätöntä 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

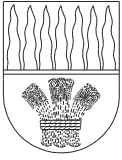
Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, ettei maaperä alueella ole pilaantunutta. Mikäli pilaantunutta maata kiinteistöllä todetaan, on maaperä kunnostettava Hämeen ELY-keskuksen edellyttämällä tavalla. Mikäli maaperässä todetaan jätejakeita, on ne poistettava.

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.

TONTTIJAON MUUTOS KOSKEE:

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

SITOVALLA TONTTIJAON 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

Kuuleminen MRL 62 § 06.06.2022 - 27.06.2022

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä

06.06.2022

kaavoituspäällikkö

Niina Matkala

kaavoitusarkkitehti

Jari Jokivuo

kaavasuunnittelija

Otto Mäkelä

mittakaava 1: 1000

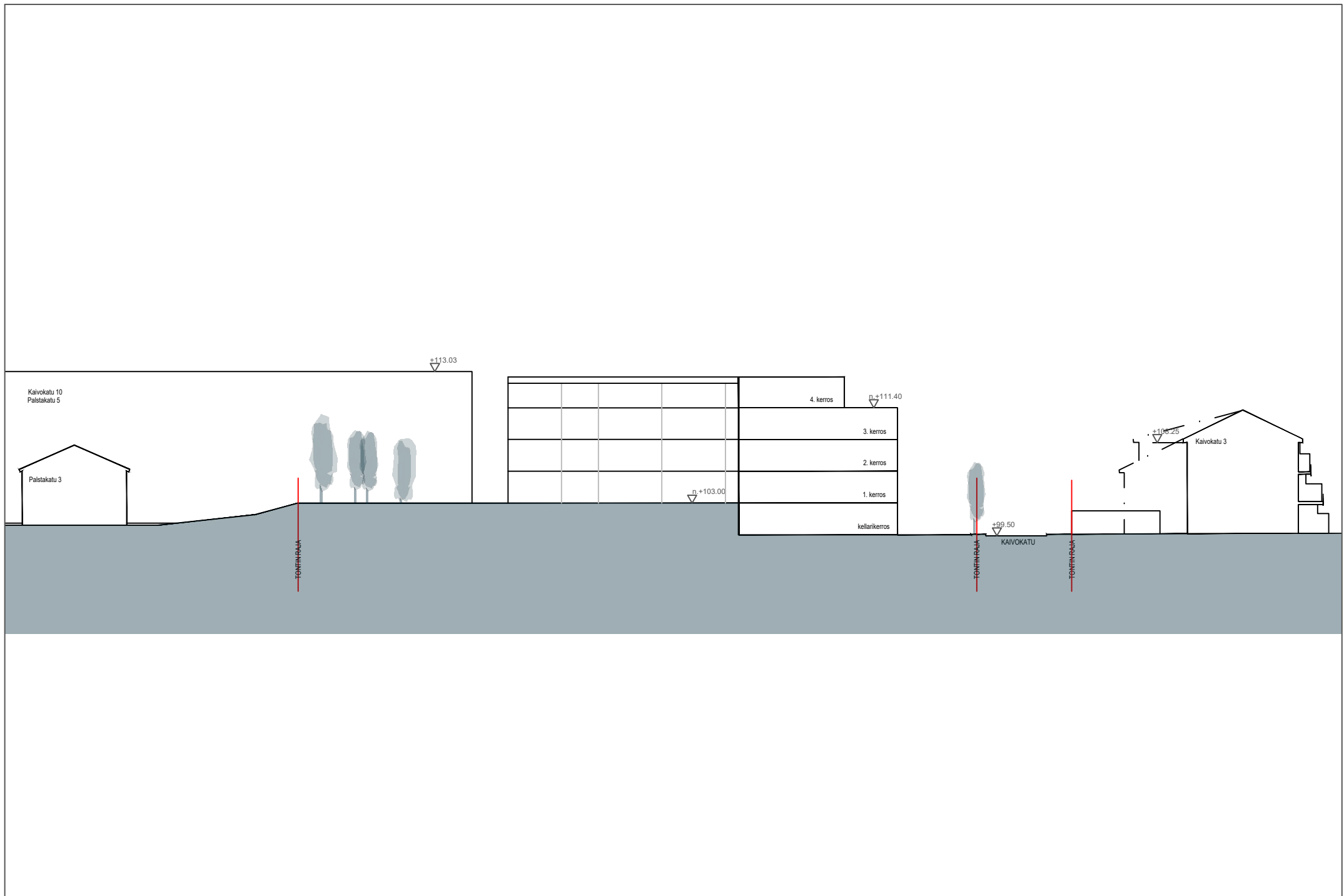
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

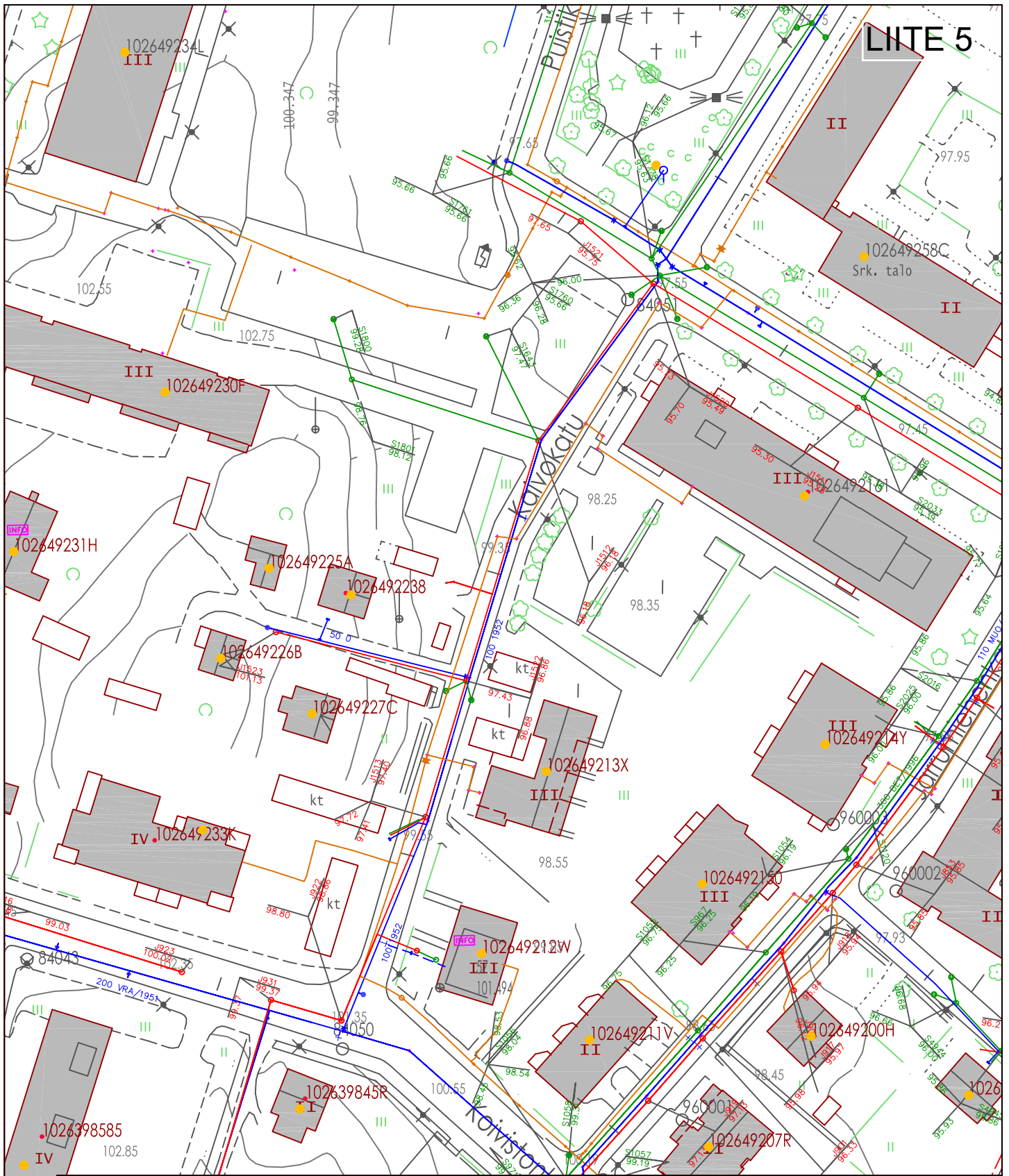
kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä



19.4.2022 havainnekuva, ei mittakaavassa





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

RAKENNUSHISTORIALLINEN JA
KAUPUNKIKUVALLINEN SELVITYS
ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN

KAIVOKATU 6-8 ASEMAKAAVAMUUTOS 3:60

6.6.2022 JARI JOKIVUO

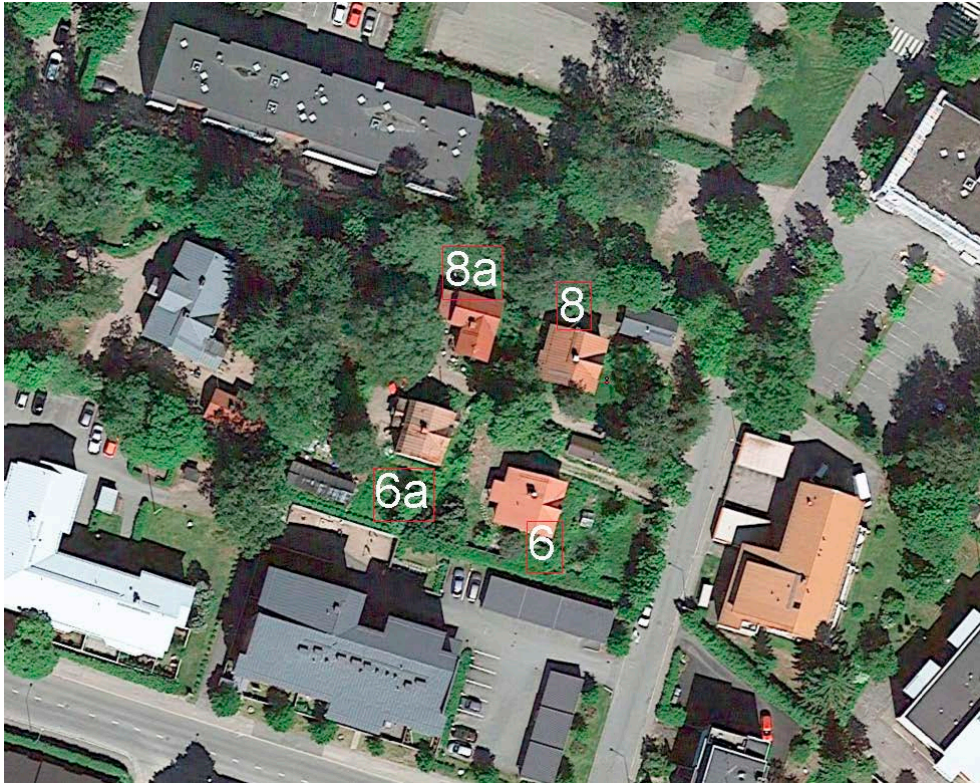
Sisällysluettelo

Yleistä	3
Asemakaava-alueen analyysi.....	3
Asemakaava-alueen näkyvyys kaupunkikuvassa.....	5
Selvitykset kiinteistöistä.....	10
Kaivokatu 6	
Kaivokatu 6b	
Kaivokatu 8	
Kaivokatu 8b	

Liite Yle Uutisten artikkeli internetissä 2.8.2016

Yleistä

Asemakaavatyötä varten tehty selvitys koskee neljää omakotitonttia, joilla on vanhat hirsirunkoiset ja lautaverhoillut omakotitalot. Rakennusten Kaivokadun osoitenumerointi on merkitty alla olevaan ilma-kuvaan. Numeroita on käytetty tässä selvityksessä tonttien yksilöinnissä.



Kaivokadun osoitenumerointi

Neljä tonttia muodostavat kerrostaloympäristöstä poikkeavan pienimuotoisen vehreän keitaan.

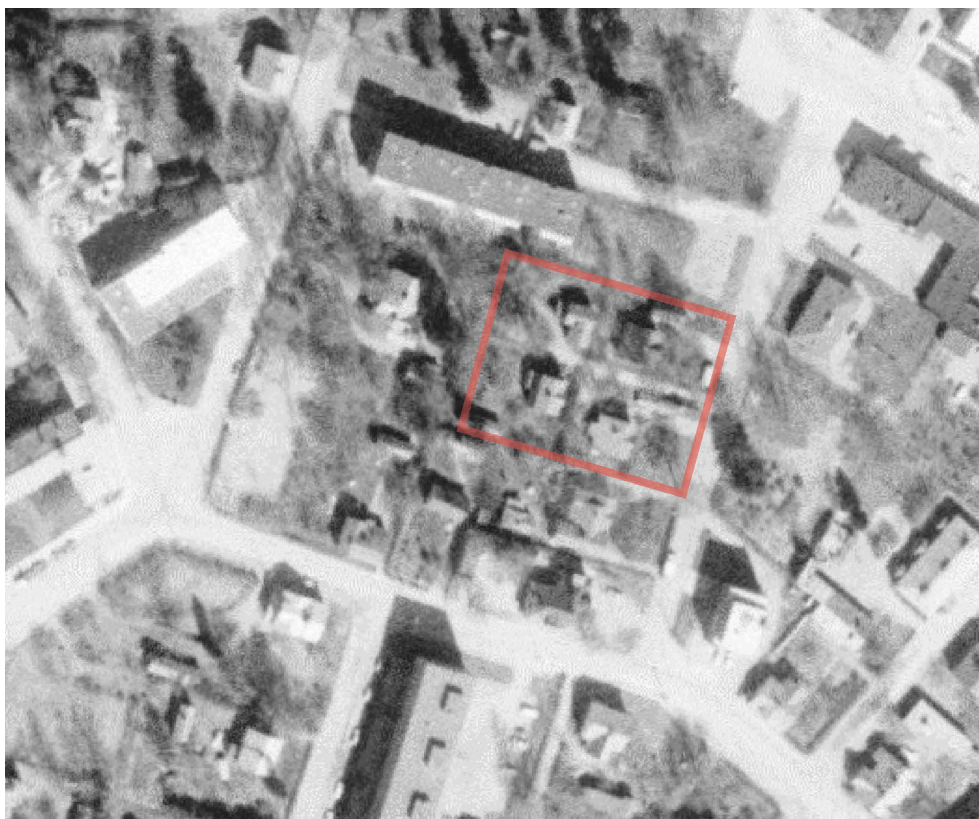
Suunnittelualueen länsipuolella Palstakatu 3 -osoitteessa sijaitseva puurakenteinen suurempi asuinrakennus on rakennettu vuonna 1910. Rakennukset ovat keskenään eri tyyppiset, eikä niillä ole näköyhteyttä keskenään. Palstakatu 3 asuinrakennus (kohde 170) on esitelty Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt 2020-kirjassa.

Asemakaava-alueen analyysi

Tontit sijoittuvat Koivistonmäen kaupunginosan pohjoisreunaan erillisellä pienellä mäellä. Koivistonmäki on varsinaisesti Koivistonkadun eteläpuolella eikä tätä neljän talon ryhmää yleisesti mielletä samalla alueella olevaksi.

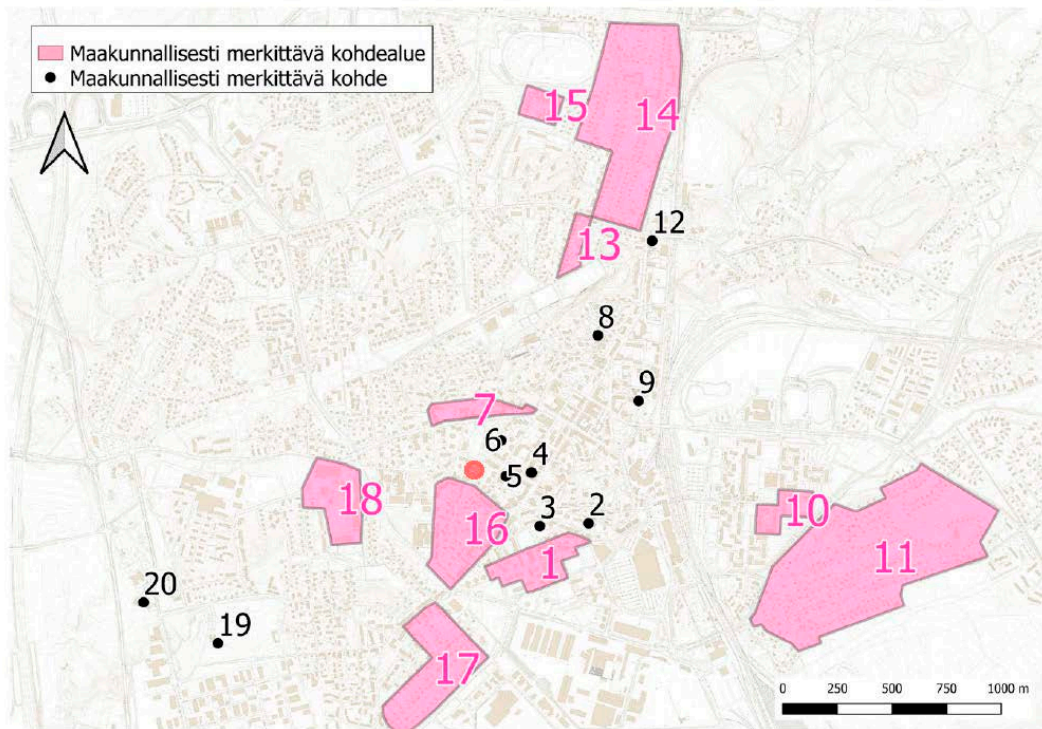
Rakennukset ovat suunnittelualueen keskellä muodostaen oman erillisen kokonaisuuden. Mäki ja runsas kasvillisuus sekä noppamaiset vanhat talot muodostavat ympäristön, joka poikkeaa paljon Kaivokadulla ja Koivistonkadulla kulkijan maisemasta. Puut ja pensaat ovat saaneet kasvaa vuosikymmeniä hoitamattomina. Vanhat pihapiirit ovat näkyvissä, vaikka niiden koristekasvit ovat osittain kadonneet.

Tonttien reunoilla kasvavia puita ja pensaita ei ole tarvetta hävittää uuden rakentamisen yhteydessä, silloin kun ne sijaitsevat tulevan kerrostalon piha-alueella. Uudisrakennus on mahdollista sijoittaa siten, että naapurikerrostalojen parvekkeet ja asuinhuoneiden ikkunat eivät sijoitu lähekkäin. Kaivokadun puolella rakennus sijoittuu kauemmas katulinjasta. Kapea puurivi tontin on rajalla, autotallin ajopiha ja ylin porrastettu asuinkerros terasseineen pehmentävät vaikutusta suoraan tontin reunassa olevaan talon seinään verrattuna.



Asemakaava-alue lähiympäristöineen vuonna 1975

Vuonna 1975 ilmakuvassa on näkyvissä vielä saman korttelin muita puutaloja, jotka olivat vastaavanlaisen yhteisen kulkuyhteyden varrella Kaivokadulta. Rakennukset purettiin 1980-1990-lukujen vaihteessa Koivistonkadun ja Kaivokadun kulmauksen kerrostalon rakentamisen takia. Keskustan korttelin uusiutuminen on ollut kaupungin tahtotila jo pitkään.



Riihimäen taajama-alueella sijaitsevat maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.

Koivistonmäen kaupunginosan vanhojen puutalojen säilyttämisestä kiisteltiin 2010-luvun puolivälissä, liite 1 (<https://yle.fi/uutiset/3-9065618>). Suunnittelualue ei kuulu Koivistonmäen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, kohde no 16. Suunnittelualueen sijainti on kohdekartassa punaisella ympyrällä.

Asemakaava-alueen näkyvyys kaupunkikuvassa



Koivistonkadun suunnasta



Kaivokatu 3 , suunnittelualuetta vastapäinen asuntoyhtiö Kaivokadun varrella.

Vanhat puutalot jäävät kerrostalotontin tummanharmaiden pysäköintikatosten taakse mäen rinteelle ja päälle. Katumaisema on avoin, reunoilla on vihreää. Katutila ei ole keskustamainen vaan selvästi asuntokatu. Katuväläistys on niukka, kapea jalkakäytävä on kadun eteläpuolella, ei kaavamuutosalueen sivulla. Uusi Kaivokadun suuntainen rakennusmassa ei muodosta rajattua kaupunkimaista katutilaa jatkossakaan, vaan enemmän esikaupunkimaisen laajemman näkymän. Autot eivät sijoitu kadun varrelle vaan tontille. Uusi puurivi ja mahdollisesti kapea pensasistutus sen juurella pehmentää näkymään nykytilaa vastaavaksi. Uudisrakennuksen porrastettu pääty tulee näkymään uutena elementtinä Koivistonkadulle päin.



Kaivokatua. Oikealla suunnittelualueeseen kuuluvan Kaivokatu 8:n portinpylväät.



Tonttien yhteinen kuja.



Kujaa, vasemmalla Kaivokatu 6a.

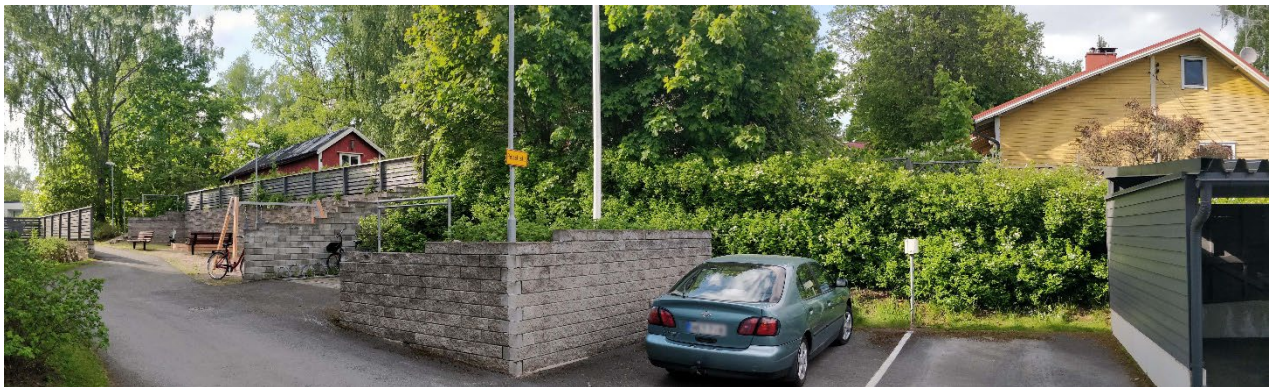


Tempelikadun suunnasta

Tempelikadun suunnasta nykyisiä puutaloja ei juuri huomaa puiden lehvästöjen takaa. Kadun reunan tilanne tulee muuttumaan rakennetumman näköiseksi koska tässä suunnassa ei ole näköesteitä, ainoastaan hyvin hoidettu lähes tasainen nurmikenttä naapurilla. Puurivi kadun reunassa ja mahdollisesti pensaita puiden alla pehmentää vaikutusta lähemmäs nykyistä. Kaivokatuun nähden poikittainen kerrostalomassa rajaa tonttia, samoin Kaivokadun suuntainen rakennuksen pääty.



Asemakaava-alueita Kaivokatu 10 (Palstakatu 5) alemmalta pysäköintialueelta katsoen.



Alue naapurikiinteistön Koivistonkatu 13-15 pihalta katsottuna. Oikealla keltainen Kaivokatu 6 asuinrakennus ja vasemmalla punamullan värinen Kaivokatu 6a piharakennus.

Kiinteistöt

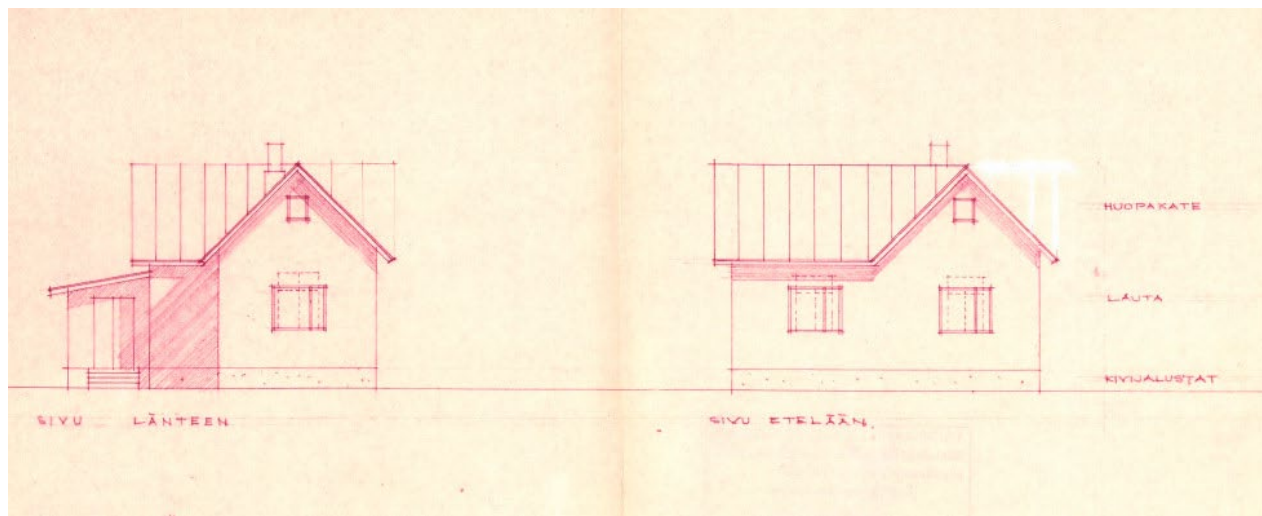
Rakennusten alkuperäisistä rakennusajankohdista ei löydy tietoja kaupungin rakennusvalvonnasta tai muistakaan arkistoista. Myöskään suunnittelijoista ei ole tietoa, he ovat olleet todennäköisesti paikallisia rakentamisen taitajia.

Kaivokatu 8 omakotitalosta on muutoslupa vuodelta 1958, jolloin vanhasta olohuoneesta tehtiin eteishalli. Ikkunat suurennettiin erkkerityyppiseksi ajan muodin mukaisesti. Samassa yhteydessä rakennettiin myös uusi sisäänkäynti. Talon omisti tuolloin veturinkuljettaja Edvin Himberg. Suunnitelman laati rakennusmestari Kauko Lehtinen, joka on suunnitellut kaupunkiin useita kohteita.

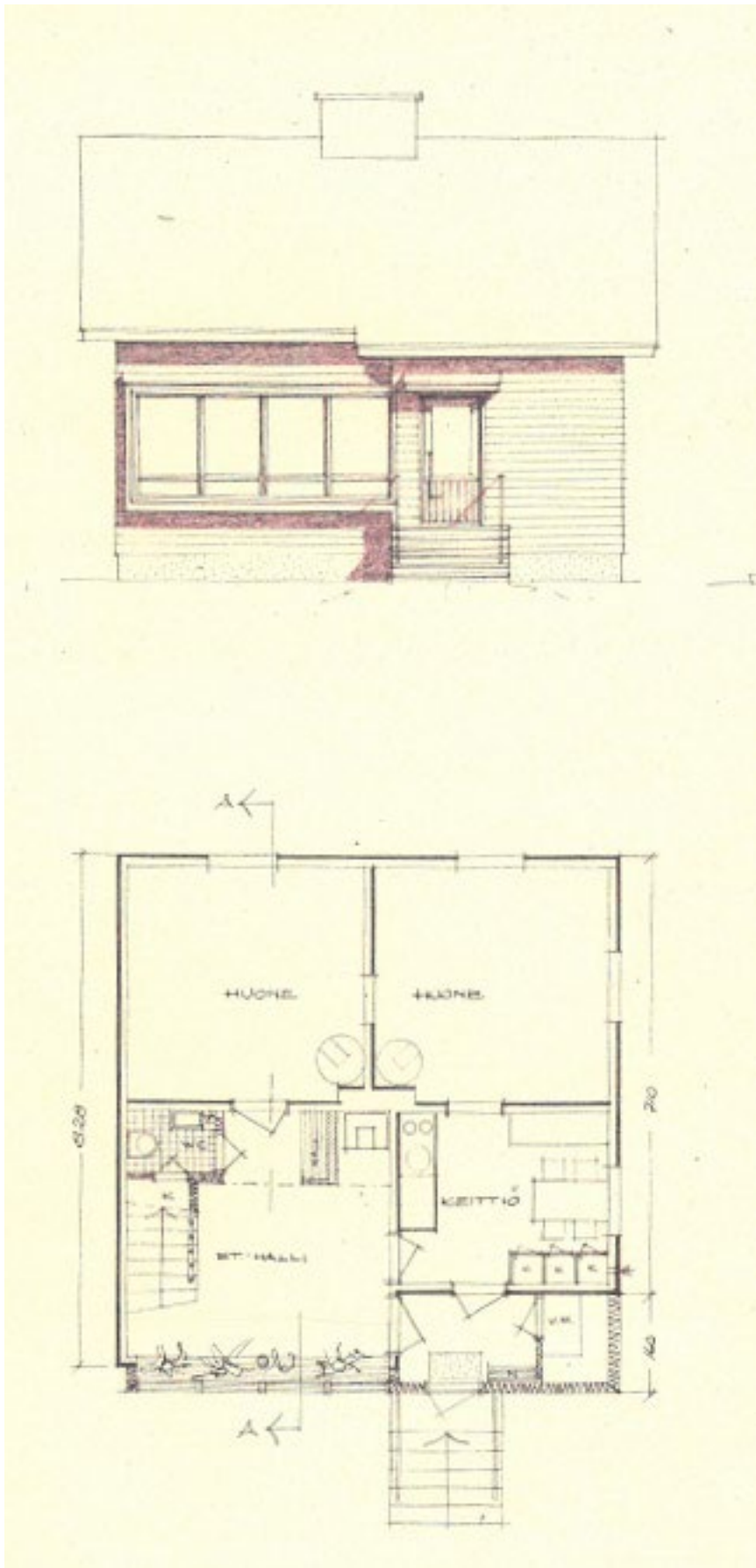
Samalle tontille haettiin uudelle pihasaunalle rakennuslupa vuonna 2007. Punamullan värinen piharakennus rakennettiin luvan tultua voimaan, lopputarkastus pidettiin vuonna 2012.

Kaivokatu 8a-osoitteessa olevan asuinrakennuksen julkisivuihin anottiin ja saatiin rakennuslupa muuttaa vanhat T-ikkunat uudelaisiksi vuonna 1964. Muutostyön suunnitteli Riihimäelle paljon rakennussuunnitelmia laatinnut rakennusmestari Urho Lehtonen.

Muista muutoksista ei ole arkistoihin jäänyt tietoa.



Kaivokatu 8a vuonna 1964. Ikkunamuutokset suunnitteli rakennusmestari Kauko Lehtinen.



Kaivokatu 8 vuonna 1958, muutokset suunnitteli rakennusmestari Urho Lehtonen.

Kaivokatu 6 tontti





Kaivokatu 6a tontti





Kaivokatu 8 tontti









Kaivokatu 8a tontti





Kulttuuri

Työväen asuinalue Riihimäellä vastusti kaavasuunnitelmia ja säästy nousukauden hullutuksilta

Suomessa ehdittiin menneinä vuosikymmeninä raastaa maantasalle paljon vanhaa rakennuskantaa. Riihimäellä Koivistonmäen yli satavuotinen asuinalue on onnistunut torpata hulluimmatkin kaavoitussuunnitelmat. Nyt alue on kuin pieni kylä keskellä kaupunkia.



Kuva: Odert Lackshéwitz /Riihimäen kaupunginmuseo

TIINA KOKKO

2.8.2016 • Päivitetty 2.8.2016 14:19

Mistä on kyse?

- Koivistonmäki on omaleimainen asuinalue Riihimäellä
- Ensimmäiset talot rakennettiin jo 1800-luvun puolella, mutta alue rakentui nopeasti 1900-luvun alussa
- Monet kaavasuunnitelmat uhkasivat Koivistonmäkeä, mutta alue onnistui säilyttämään alkuperäisen henkensä

Sivussa keskustan hälystä on maa on noussut muuta kaupunkia korkeammalle. Mäen juurella on harmaita kerrostaloja, mutta Koivistonmäkeen niitä ei koskaan rakennettu. Se on kuin pieni kylä keskellä kaupunkia. Sen rinteillä on rakastettu ja leikitty. Taivaanrannan kajosta pikkupojat katsoivat, kuinka Helsinkiä pommitettiin.

Talot rakennettiin siihen mihin sattui rinne antamaan myöden, ei siihen mihin asemakaava olisi ne sijoittanut. Monesta talosta näkyy rakentajan maku. Ikkunat noin ja katto näin, erilainen kuin naapurilla. Koivistonmäen ensimmäiset talot nousivat 1800-luvulla, käsivoimin hirrestä.

Oli tosi suuria suunnitelmia tälle alueelle. Piti tehdä isoa liikerakennusta ja pistää matalaksi lähes kaikki mitä täällä oli.

Päivi Yli-Karhula

Korkeimmalla kohdalla on vihreäksi maalattu talo. Nyt siellä asuvat uudet asukkaat, mutta se ehti olla 60 vuotta Pertti Aarnion kotitalo. Pari lumista talvea kypsytti miehen ajatuksen helpommasta elämästä kerrostalossa Koivistonmäen juurella.

Pertti Aarniolla on alueesta paljon muistoja. Hän vie katsomaan Koivistonmäen nurkkaa, josta avautuu näkymä etelän suuntaan.

– Me pikkupojat kävimme tässä useinkin talvisodan ja jatkosodan aikana katsomassa kun Helsinkiä pommitettiin. Tästä näkyi kun tuo koko eteläinen taivaanranta oli valoisa. Näkyi niitä pommien valoja, jotka välillä olivat kirkkaammat ja välillä taas tummemmat.

Vaikka naapuriin rakennettiin kerrostaloja, Koivistonmäelle niitä ei koskaan noussut. Mutta paljon ei puuttunut, että historiallinen, työväen asuinalueen piirteitä omannut alue olisi menettänyt omaleimaisuutensa.

Kriittisin aika 1960-luvulla



Kuva: Riihimäen kaupunginmuseo

Koivistonmäki rakentui melkein hetken jälkeen kun rautatie rakennettiin Riihimäen poikki. Vanhimmat talot olivat 1800-luvun puolelta ja 1900-luvun alussa Koivistonmäki sai nopeasti lisää asukkaita.

Tietenkin Riihimäen päättäjät iskivät silmänsä alueeseen. 1910-luvulta lähtien on pöydälle nostettu monenlaista asemakaavaehdotusta. Nousukausi tuntui Koivistonmäessä saakka, piti olla uutta ja hienoa, myyntiä ja markkinaa. Kriittisintä aikaa elettiin 1960-luvun lopulla.

– Oli tosi suuria suunnitelmia tälle alueelle. Piti tehdä isoja liikerakennusta ja pistää matalaksi lähes kaikki mitä täällä oli vanhaa rakennuskantaa, sanoo Riihimäen kaupunginmuseon amanuenssi Päivi Yli-Karhula, joka itsekin asuu nykyään alueella.

Helmi alkoi paljastua

Koivistonmäen pelastus koitti vuonna 1983. Silloin Koivistonmäki sai asemakaavan, joka pyrki uudistamisen ja kiillottamisen sijaan säilyttämiseen.



Päivi Yli-Karhula ja Pertti Aarnio ihastelevat sitä, kuinka asemakaavan vastustaminen säilytti Koivistonmäen tähän päivään saakka. Kuva: Tiina Kokko / Yle

Alueesta tehtiin 1970-luvulla mittava selvitystyö.

– Täältä inventoitiin rakennukset ja katsottiin mitä tälle alueelle voitaisiin tehdä. Ja ehkä se yleinen ajan henkikin oli muuttumassa säilyttämisen kannalle pikemmin kuin että kaikki puretaan, sanoo amanuenssin Yli-Karhula.

– Siinä oli onnea aika paljon matkassa, että päästiin sen 60-luvun yli. Silloinhan aika paljon lähti Riihimäeltäkin vanhaa rakennuskantaa.

Yli-Karhula arvelee, että Koivistonmäen onneksi koitui myös se, että se ei ole aivan keskustassa. Toisaalta myös alueen muoto eli mäki saattoi olla hieman hankala uudisrakennusten kannalta.

Koska Koivistonmäen kohtalo oli pitkään epävarma, ehti moni talo päästä huonoon kuntoon. Kun välitöntä uhkaa ei enää ollut, alkoivat rakennuksetkin kohentua. Nyt alue on suoranainen helmi.

Takaisin poikavuosiin

Noiden vuosien jälkeen alueelle on tullut jonkin verran uusiakin omakotitaloja ja vanhoihin on tehty aikojen saatossa laajennuksia, siksi talot voivat olla hyvinkin erilaisia. Mutta henki on samanlainen. Monessa talossa asuu lapsiperheitä ja vanhat omenapuut varjostavat pihvoja. Seutu

Poikien kanssa me täällä temmellettiin.

Pertti Aarnio

tarjoaa nykyäänkin monta leikkipaikkaa. Rinnettä pitkin kulkee pulkka lujaa vielä tänäkin päivänä.

– Poikien kanssa me täällä temmellettiin. Kun tuota katua mentiin alaspäin, sieltä tuli metsä vastaan ja varsinkin se metsä oli meidän suosikkipaikka. Me siellä kävimme "sotia" lasitehtaan ja Hirsimäen poikia vastaan.

Samaisessa metsässä keväisin ja kesäisin myös rakastavaiset viihtyivät. Se oli pikkupoikien mielestä kiehtovaa.

– Me pojat oltiin siitä innostuneita ja kävimme vähän käyttämässä niitä, nauraa Aarnio nyt vuosikymmeniä myöhemmin.

Kasvillisuus selvitys
Riihimäki, Kaivokatu 6-8



Puut

Acer platanoides	metsävaahtera
Betula pendula	rauduskoivu
Larix sibirica	siperianlehtikuusi
Malus domestica	tarhaomenapuu
Picea abies	metsäkuusi
Pinus sylvestris	metsämänty
Prunus domestica subsp. domestica	luumu
Prunus domestica subsp. insititia	kriikuna
Prunus padus	tuomi
Quercus robur	tammi
Sorbus aucuparia	kotipihlaja
Tilia cordata	metsälehmus

Pensaat

Diervilla sessilifolia	rusovuohenkuusama
Ribes nigrum	mustaherukka
Rosa spinosissima 'Plena'	juhannusruusu
Rosa 'Splendens'	valamonruusu
Sambucus racemosa	tertuselja
Spiraea chamaedryfolia var. chamadryfolia	idänvirpiangervo
Spiraea 'Grefsheim'	norjanangervo
Syringa vulgaris	pihasyreeni
Viburnum opulus 'Pohjan Neito'	lumipalloheisi

Köynnökset

Parthenocissus inserta	säleikkövilliviini
Lonicera caprifolium	tuoksuköynnös kuusama

Perennat

Bergenia cordifolia / crassifolia

Corydalis nobilis

Dictamnus albus

Doronicum orientale

Hepatica nobilis

Papaver orientale

Ribes uva-crispa

vuorenkilvet

jalokiurunkannus

mooseksenpalavapensas

kevätkuohenjuuri

sinivuokko

idänunikko

karviainen

Sipulikukat

Othocallis siberica (Scilla sibirica)

idänsinililja

Huomioita puustosta:

Isokokoisen lehtikuusen latvusto on karsiutunut



Kriikunat ovat isokokoisia



Metsälehmus on kaksirunkoinen



Tonteilla sijaitsee useampia isokokoisia, vanhoja koivuja