

HÄMEENKATU 14

Asemakaavan muutos 3:61

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOS 17.10.2022



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 17.10.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVA-KARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9001 tonttia 17.

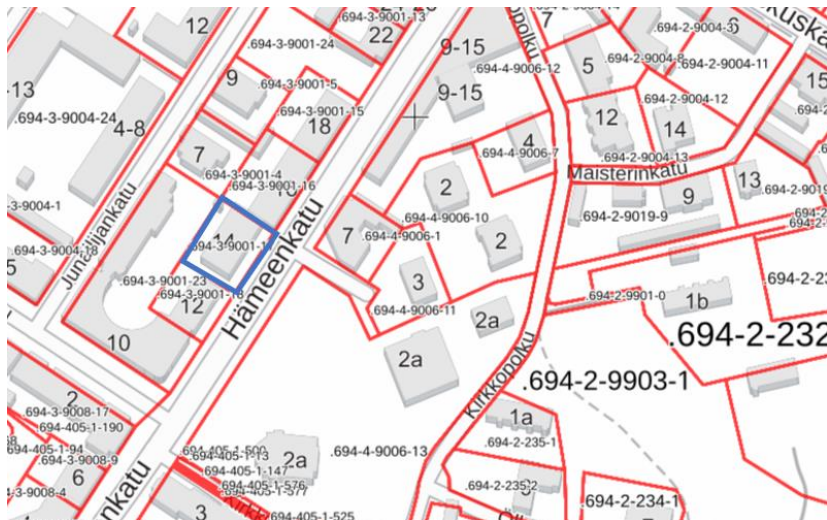
Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9001 tontti 17.

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoshakemuksen ja tehnyt kaavoituspäätöksen 28.1.2022. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 4.5.2022. Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin ohjaamana konsulttityönä.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 600 metriä Riihimäen rautatieasemasta luoteeseen, Koivistonmäen kaupunginosassa, osoitteessa Hämeenkatu 14. Aluetta rajaa kaakossa Hämeenkatu ja muissa osissa naapurikiinteistöt.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti on esitetty taustakartalla (Maanmittauslaitos) sinisellä rajauksella.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen, vuonna 1998 valmistuneen lii-kerakennuksen muuttaminen asuin-, liike- ja toimistorakennukseksi. Rakennuksen 2.-4. kerrokseen on suunniteltu toteutettavan yhteensä 11 asuntoa. Rakennuksen ensimmäinen kerros säilytettäisiin pääasiassa liiketilana. Rakennusoikeuteen ei lähtökohtaisesti haeta muutosta. Pysäköinti on mahdollista järjestää tontilla olevaan maanalaiseen tilaan sekä sisäpihan puolelle.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1.	Tunnistetiedot	1
1.2.	Kaava-alueen sijainti	1
1.3.	Kaavan tarkoitus	1
1.4.	SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	2
1.5.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6.	Luettelo muista 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	14
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2.	Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset	14
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1.	Osalliset	15
4.3.2.	Vireilletulo	15
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	16
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	16
5.	Asemakaavan kuvaus	17
5.1.	Asemakaavan rakenne	17
5.1.1.	Palvelut	18
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3.	Vat:in, 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	21

5.4.3.	Muut vaikutukset.....	22
5.5.	Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.6.	Nimistö.....	23
6.	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2.	Toteutuksen seuranta.....	24
7.	Kaavatyöhön osallistuneet.....	25

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	Asemakaavakartta
Liite 2	Seurantalomake

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy)
- Riihimäen pysäköintiohjelma (WSP Finland Oy, 2019)
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Destia Oy, 2021)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

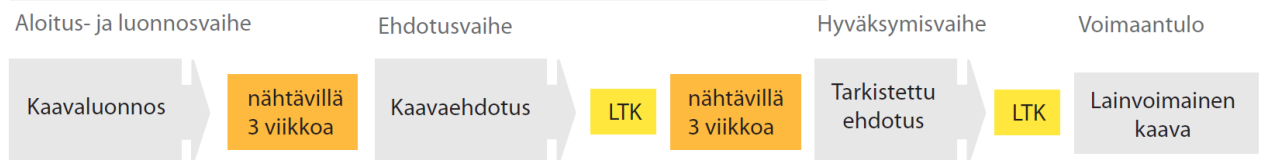
Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoshakemuksen ja tehnyt kaavoituspäätöksen 28.1.2022. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 4.5.2022. Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin ohjaamana konsulttityönä. Vuoden 2022 kaavoitusohjelmassa Hämeenkatu 14 kaavamuutos on kohdenumerolla A15.

Koska asemakaavamuutos on kokonaiskerrosalaltaan alle 3 000 m² laajuinen, ei-merkittävä asemakaava, kaavoitusprosessi etenee alla olevan kuvan mukaisesti.

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

- tavoitteena ei ole lisätä rakennusoikeuden määrää tontilla
- kaavamuutoksella ei ole ympäristöön laajemmin vaikuttavaa merkitystä eikä kaavamuutoksella heikennetä rakennetun ympäristön arvojen säilymistä

VAIKUTUKSELTAAN EI-MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Aloit- ja luonnosvaihe

Kaavan vireille- ja nähtävillä tulosta ilmoitetaan 16.10.2022 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävillä olo ja kuuleminen järjestetään 17.10. - 11.11.2022.

Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus jättää asemakaavan muutoksesta mielipide.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutos etenee ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus valmistellaan elinvoimalautakunnan käsittelyyn, joka päättää ehdotuksen nähtävillä asettamisesta.

Luonnosvaiheessa saatu palaute huomioidaan ehdotuksen valmistelussa. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla.

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus valmistellaan elinvoimalautakunnan käsittelyyn ja hyväksyttäväksi.

Voimaantulo

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

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutoksessa kiinteistön 694-3-9001-17 alue on osoitettu korttelin 9001 asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL) tontiksi. Tontin rakennusoikeus on 1490 k-m².

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

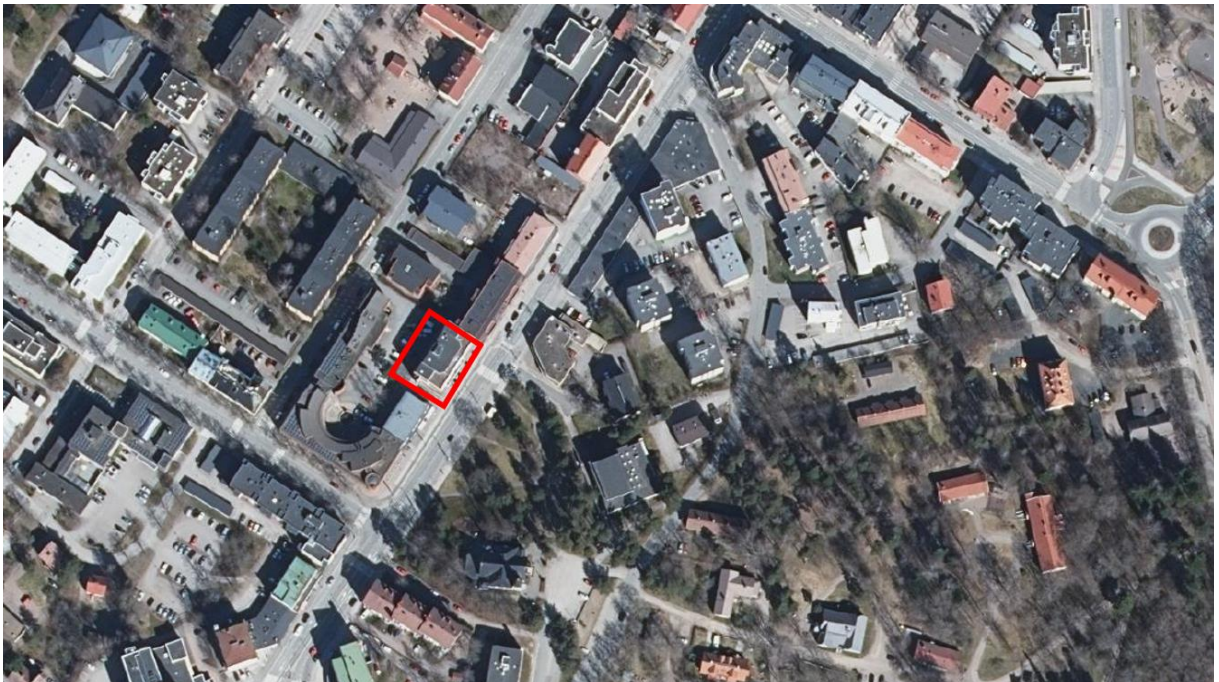
Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen on jo pääosin toteutunut.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Riihimäen Koivistonmäen kaupunginosassa. Alueen itä-/kaakkoisosaa rajautuu Hämeenkatuun. Alueeseen kuuluu Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 14 omistuksessa oleva kiinteistö (kiinteistötunnus 694-3-9001-17) osoitteessa Hämeenkatu 14. Tontilla sijaitsee vuonna 1998 rakentunut hyväkuntoinen liikerakennus. Suunnittelualan pinta-ala on 1009 m².



Kuva 2. Alueen ortoilmakuva (Maanmittauslaitos), jossa suunnittelualan likimääräinen rajausta punaisella.

3.1.2. Luonnonympäristö

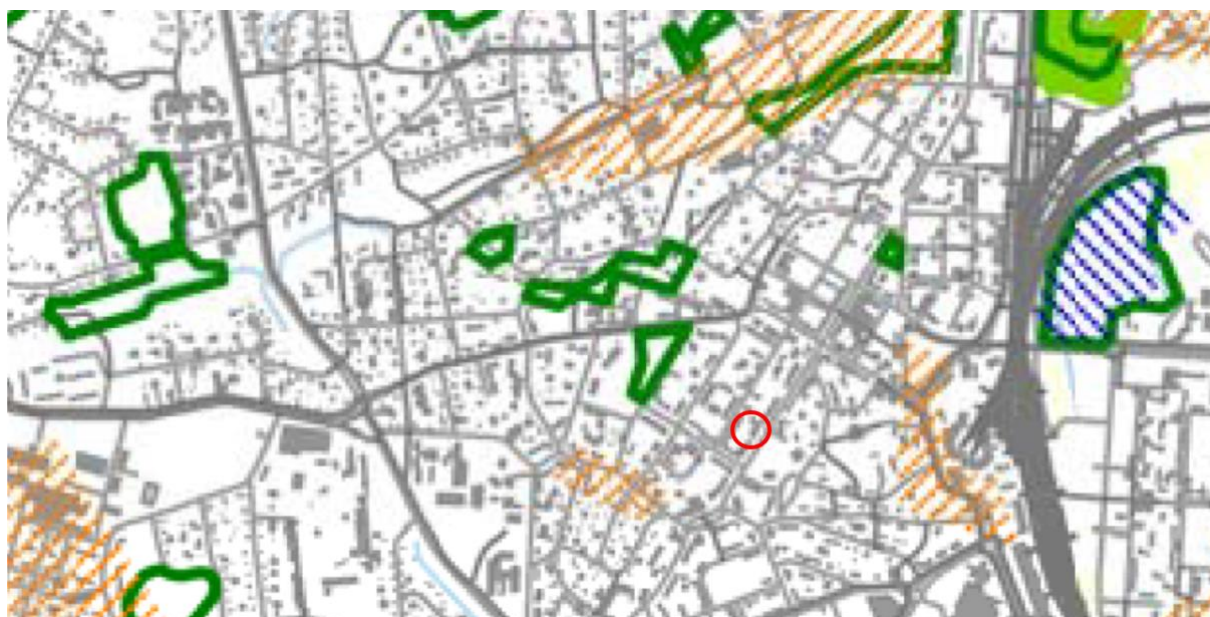
Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaisiin maisema-alueisiin. Kaavan muutosalueen kiinteistö on osa Riihimäen keskeistä Hämeenkadun varteen muodostunutta kaupungin asuin- ja liikekeskustaa. Hämeenkadun kaupunkimaisema muodostuu katualueeseen kiinni rakentuneista pääosin III-IV- kerroksisista liike- ja asuinkiinteistöistä. Suunnittelualueen kohdalla Hämeenkadun itäpuolista maisemakuvaa hallitsee Riihimäen keskuskirkko ja vehreä kirkonpuiston alue.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavoitettava alue on rakentunutta tontti- aluetta ja asvaltoitua piha- aluetta.

Riihimäen alueelle on laadittu Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitus, kasvillisuus ja kasvistoinventointi 2017, jossa on selvitetty arvokkaat luontokohteet. Inventoinnin mukaan suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita luontokohteita.



Kuva 3. Ote Riihimäen yleiskaavan 2035 selostuksen liitteenä 11 olevasta teemakartasta luonnonympäristön arvot 29.5.2017. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelu- tai Natura- alueita eikä alueelta ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo. Alueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole asuttuja eikä asumattomia liito-oravareviirejä. Lähde: Riihimäen liito-oravainventointi 2013, Teppo Häyhä.

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

Riihimäen lepakkokartoituksen 2007 perusteella suunnittelualueelta ei löytynyt lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Riihimäen lepakkokartoitus 2007, Riihimäen kaupungin ympäristönsuojeluyksikkö ja kaavoituspalvelut 2007.

Maaperä ja rakennettavuus

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

Vesistöt ja vesitalous

Alueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Herajoen pohjavesialue, joka sijaitsee lähimmillään noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen. Lähde: Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva ja asuminen

Hämeenkatu 14 tontti 694-3-9001-17 on osa Koivistonmäen kaupunginosaa ja Riihimäen kaupungin keskusta-alueita. Tontilla sijaitsee vuonna 1998 valmistunut hyväkuntoinen punatiilinen liikerakennus. Rakennuksen I- kerroksessa on liiketiloja ja II-III- kerroksissa toimistotiloja. IV/ullakko-kerroksessa on yhteiskäyttöisiä tiloja. Maanalaisessa kellarikerroksessa on pysäköintitiloja, teknisiä tiloja ja väestönsuoja.

Hämeenkatu 14 liikerakennus on rakennettu kiinni pohjoispuolisen naapurikiinteistön (Hämeenkatu 16) asuin- ja liikerakennukseen. Hämeenkadulta on sisäänkäynnit katutason liiketiloihin ja sisäänkäynti ylempien kerrosten tiloihin. Hämeenkadulta on myös ajoneuvoliikenteen luiska kellarin pysäköintitilaan ja ajoyhteys (huoltotunneli) takapihan pysäköintialueelle.

Hämeenkatu 14 liikerakennuksen etelä-/lounaispuolinen naapurikiinteistö (Hämeenkatu 12) ja pohjoispuolinen naapurikiinteistö (Hämeenkatu 16) ovat III-IV- kerroksisia asuin- ja liikerakennuksia. Suunnittelualuetta vastapäätä olevaa Hämeenkadun itäpuolista kaupunkikuvaa hallitsee vuonna 1905 rakentunut Riihimäen keskuskirkko ja vihreä kirkonpuiston alue.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alue tukeutuu Riihimäen keskusta-alueen palveluihin. Hämeenkatu 14 nykyinen liikerakennus on myös osa Riihimäen palvelukeskustaa. Liikerakennuksessa toimii mm. valokuvausliike, yksityinen hammaslääkäriyritys, hammasteknikko ja suoramarkkinointiyritys.

Virkistys

Kaavamuutos koskee liikerakennuksen tonttia eikä alueella ole yleistä virkistyskäyttöarvoa.

Alle 1 km:n päässä suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitsee urheilupuisto. Urheilupuiston alueella on monipuolisia virkistyspalveluja mm. maauimala, uimahalli, urheilutalo, keskusurheilukenttä, muita pelikenttiä sekä ulkoilureittejä. Rautatien itäpuolella noin 1 km päässä suunnittelualueesta sijaitsee liikuntapuisto, jossa on mm. urheilukenttä, skeittipuisto, pesäpallokenttä, tennishalli ja jäähalli. Keskusta-alueella on lisäksi useita pienempiä puistoja.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu itä-/kaakkoisosastaan Hämeenkadun katualueeseen. Hämeenkatu on yksi Riihimäen keskusta-alueen pääliikenneväylistä. Katu on asfaltoitu ja katualue on valaistu. Moilemmmin puolin katua kulkee kevyenliikenteen väylät. Hämeenkadun keskivuorokausiliikenne nykytilanteessa (v. 2018) on noin 5 700 ajoneuvoa/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 6 100 ajoneuvoa/vrk.

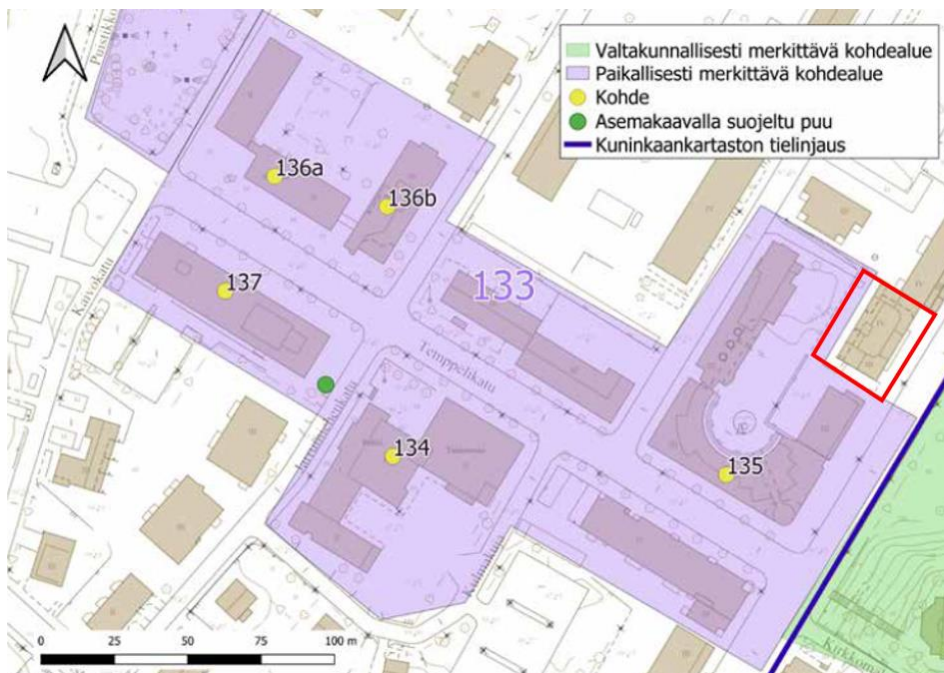
Riihimäen pysäköintiohjelman 2019 mukaisesti suunnittelualue sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle, jossa on edellytykset sujuvaan arkeen ilman omaa autoa. Kaikki palvelut ovat vyöhykkeen sisällä kävelyetäisyydellä ja joukkoliikenne hyvin saavutettavissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pieni osa suunnittelualueen länsireunasta kuuluu Temppelikadun paikallisesti arvokkaan katunäkymän rajaukseen. Temppelikadun kohdealueen maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella. Hämeenkatu kuuluu paikallisesti arvokkaaseen Kuninkaankartaston tielinjaan T10: Herajoki-Suokylä (Herajoentie, Loppentie, Hämeenkatu). Lähde: Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt; Riihimäen kaupunki, Elinvoiman toimialue, kaavoituksen vastuualue 2020.

Kulttuuriympäristön kuvaus:

Temppelikatu johtaa keskuskirkolta sankarihaudoille. Kadun rakennuskannassa ovat edustettuina 1960-luvun rakentaminen ja 1980—1990-lukujen postmoderni arkkitehtuuri. Valtion virastotalo, nykyinen Riihimäen taidemuseo, sekä entinen Kunnallistietotalo Hämeenkatu 10:ssä on arvotettu maakunnallisesti merkittäviksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteiksi. Temppelikadun matalahko, pääosin kolmikerroksinen rakennuskanta rajaa katua ja luo miellyttävää, ihmisen mittakaavaista katutilaa. Kadun varret on istutettu koko kadun matkalta lehmuksilla, ja puustolla on merkittävä asema katukuvassa. Jarrumiehenkadun ja Temppelikadun kulmassa sijaitseva suuri lehtikuusi on asemakaavassa merkitty säilytettäväksi.



Kuva 4. Tempelikadun paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue. (Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt; Riihimäen kaupunki, Elinvoiman toimialue, kaavoituksen vastuualue 2020).

Suunnittelualue rajautuu Hämeenkatuun, jonka itäpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY2009); Riihimäen rautatieasema ja Rautatienpuisto. Lähde: Museovirasto, Kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Kulttuuriympäristön kuvaus:

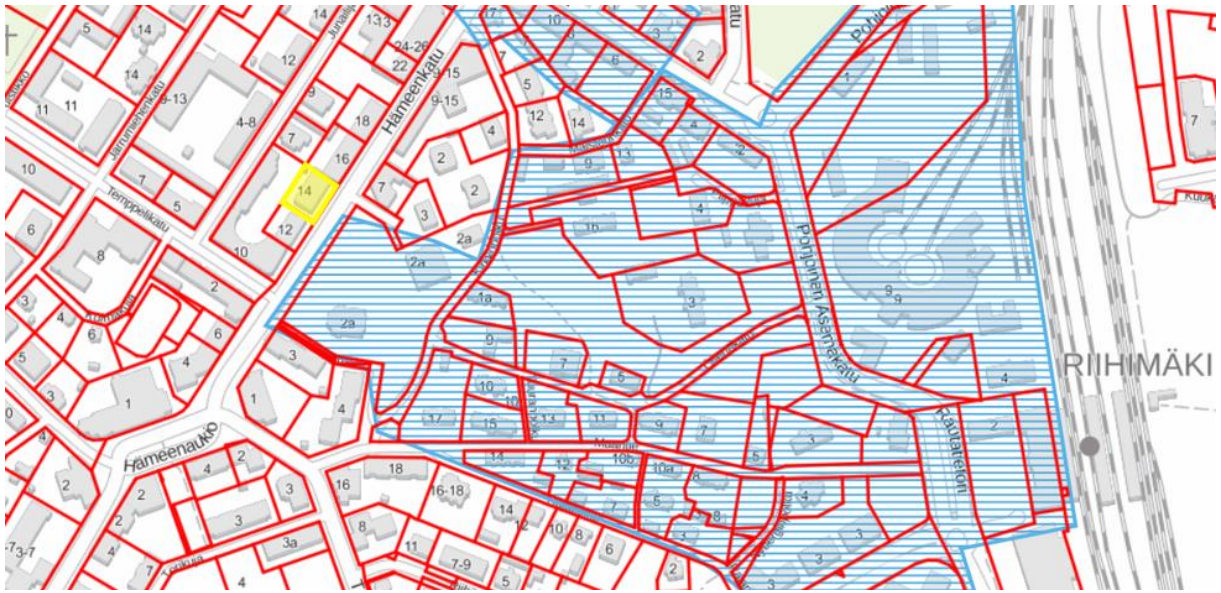
Riihimäki on pääratojen risteysasemana yksi liikenteellisesti merkittävimmistä. Alueen sadan vuoden aikana syntynyt, runsas ja hyvin säilynyt rakennettu ympäristö kuvastaa poikkeuksellisen monipuolisesti rautateiden historiaa ja toimintaa. Rautatien ja aseman kupeeseen kasvaneella Rautatienpuiston alueella on säilynyt runsaasti yksityistä ja julkista rakennuskantaa 1800-luvun loppupuolelta ja 1900-luvun alkupuolelta.

Alueen vanhin säilynyt rakennuskanta on peräisin jo ensimmäisen, Helsingistä Hämeenlinnaan johtaneen radan rakentamisajalta 1850-luvulta.

Rautatiealue leviää aseman länsipuolella laajana asuinalueena ja idässä yhtä laajana varikkoalueena. Alue käsittää 1850-luvulta 1920-luvulle rakentuneen Rautatienpuiston laajan työväenasuinalueen, VR:n alueille luonteenomaisen hoidetun puiston, poikkeuksellisen komean veturitallien sarjan, harvinaisen lennätinkonepajan. Nykyinen arkkitehti Thure Hellströmin suunnittelema funktionalistisen asemarakennus on rakennettu 1930-luvulla.

Rakennuskannan joukossa on lennätinkonepajan lisäksi muitakin harvinaisuuksia kuten insinöörin talo, kaksi koulua ja yhdistystalo. Rautatienpuiston itäreunalla on entinen VR:n lääkärintalo ja yksityinen asemahotelli sekä Karan ulkotilan tilanhoitajan asuinrakennus.

Alueen maamerkinä asemakokonaisuuteen liittyy sen eteläreunassa 1910-luvulta alkaen rakennut punatiilinen Paloheimo Oy:n sähkölaitos. Länsilaidalla on kirkko 1900-luvun alkupuolelta ja seurakuntatalo 1960-luvulta.



Kuva 5. Ote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan kartasta. Riihimäen rautatieaseman ja Rautatiepuiston merkittävä kulttuuriympäristöalue on osoitettu kartalla viivarasterilla. Suunnittelualue on osoitettu kartalla keltaisella.

Muinaismuistot

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

Tekninen huolto

Kiinteistö 694-3-9001-17 on liitetty kunnallistekniikkaan, sähköverkkoon (Caruna Oy), kaukolämpöverkkoon sekä kaapeliTV- ja -tietoliikennelaajakaistaverkkoon. Hämeenkadun katualueella kulkee viemäri-, vesijohto- sekä hulevesiputket.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole suojelualueita eikä alueeseen kohdistu erityisiä ympäristöhäiriöitä.

3.1.4. Maanomistus

Hämeenkatu 14 tontin 694-3-9001-17 omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 14.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

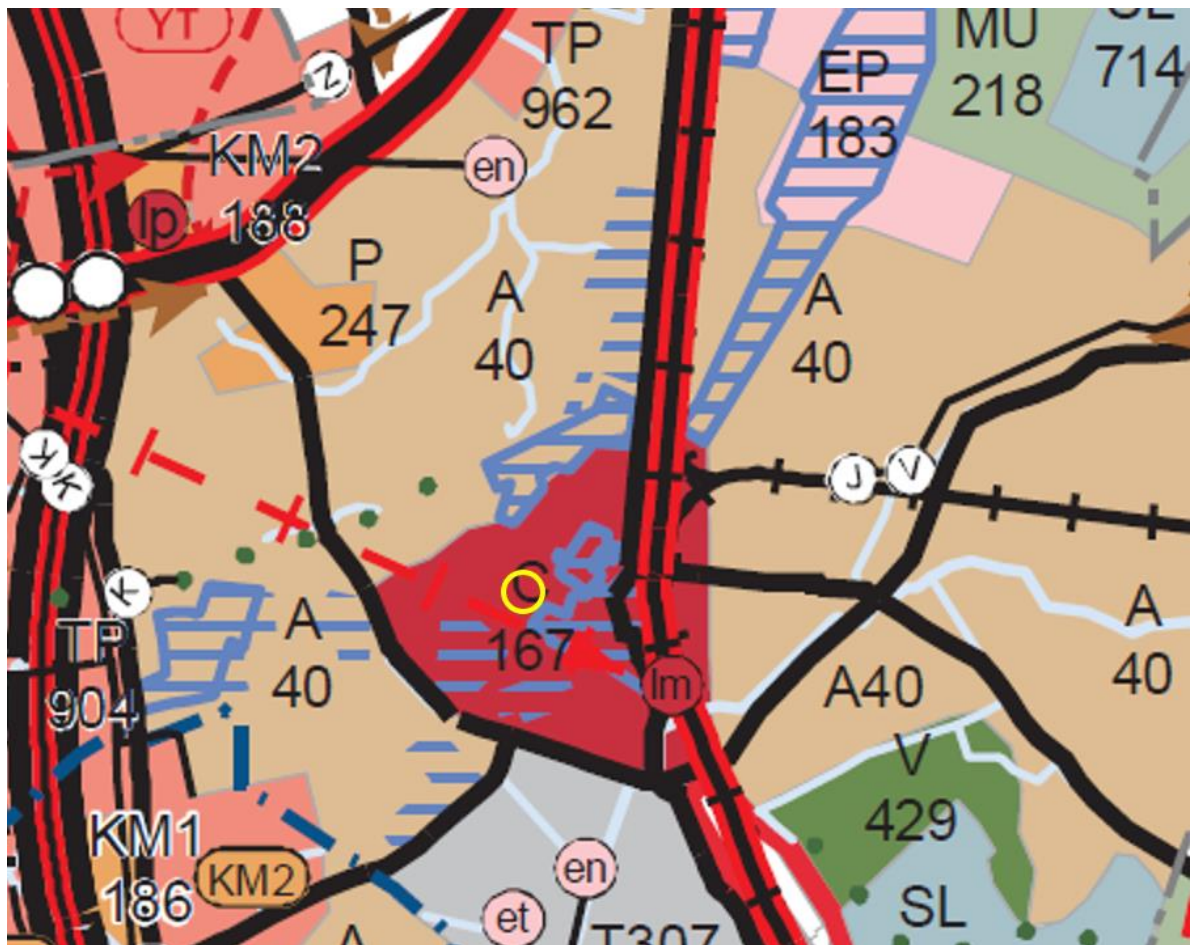
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energianhuolto

Maakuntakaava

Suunnittelualue kuuluu Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 alueeseen (Kuva 6). Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Maakuntavaltuuston 27.5.2019 hyväksymä maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Hallinto-oikeus hylkysi kaikki maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja Korkein hallinto-oikeus hylkysi päätöksellään 24.9.2021 kaikki valituslupa-anomukset. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on siten lainvoimainen (kuulutus 21.10. 2021).

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C 167). Suunnittelualueeseen rajautuvan Hämeenkadun itäpuolella sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (Riihimäen rautatieasema ja Rautatienpuisto) on osoitettu maakuntakaavassa sinisellä rajauksella ja vaakaviivoituksella.

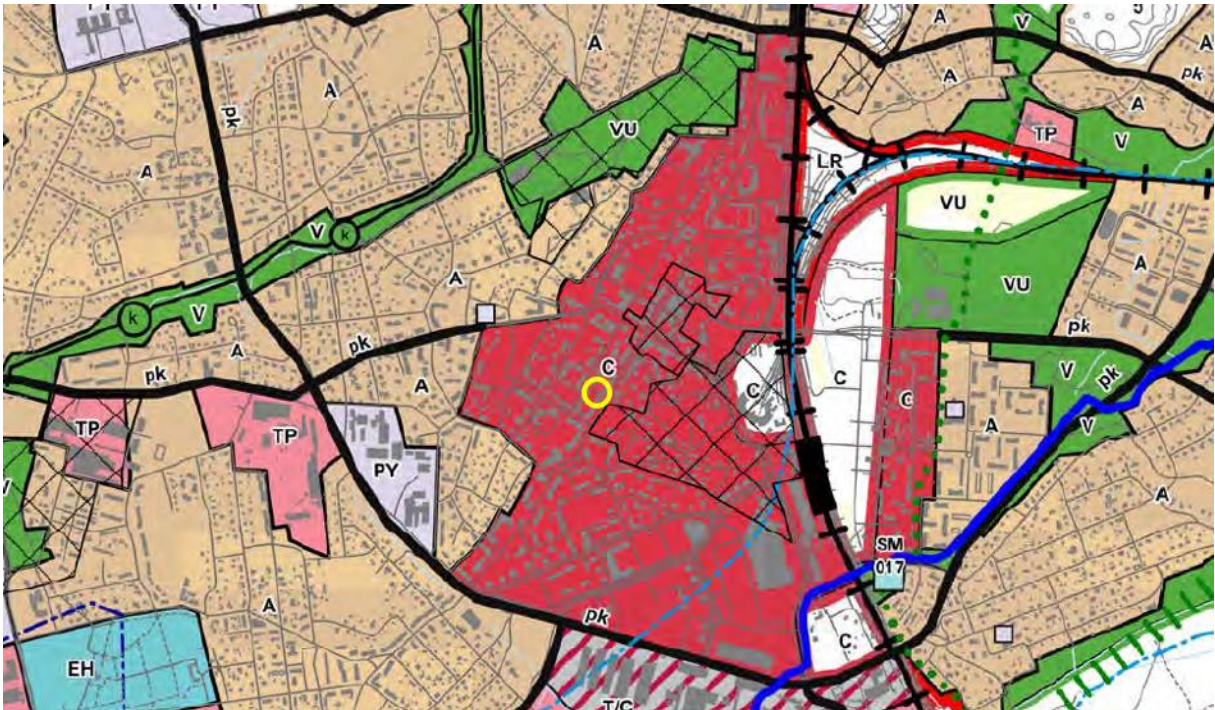


Kuva 6. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2017. Se sai lainvoiman 20.8.2017.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen alueen (C) yleiskaavamääräys: Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaavan muutosalueen läheisyyteen Hämeenkadun itäpuolelle sijoittuva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY (Riihimäen rautatieasema ja Rautatiepuisto) on osoitettu yleiskaavassa mustalla ruuturasterilla.



Kuva 7. Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

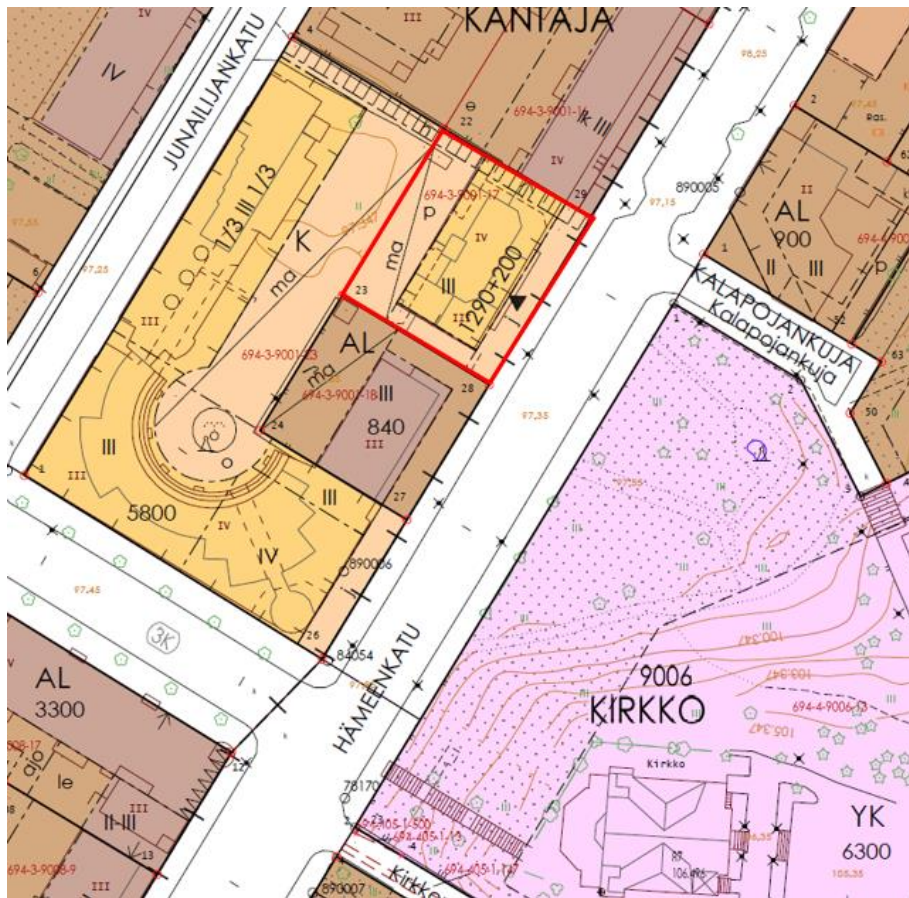
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 3:43 (lainvoimainen 17.1.1989). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Suunnittelualueella on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 490 k-m², josta 200 k-m² saa käyttää varsinaisten kerrosten yläpuolisessa tilassa. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tontin Hämeenkadun puoleisella sivulla on alueen osa, jonka tulee korkeusasemaltaan sopeutua jalkakäytävään. Pysäköimispaikka sekä maanalainen tila on osoitettu korttelin sisäpihan puolelle. Tontin koillisreunassa kulkee Hämeenkadun ja Junailijankadun välinen yleiselle jalankululle osoitettu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Autopaikkoja on tonteille järjestettävä seuraavasti:

Liiketilat: 1 AP kerrosalan 70 m² kohti.

Toimistot: 1 AP kerrosalan 100 m² kohti.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012. Rakennusjärjestyksen osittainen uudistus on tullut voimaan 14.6.2022.

Pohjakartta

Pohjakartta on kaupungin laatima.

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoshakemuksen ja tehnyt kaavoituspäätöksen 28.1.2022. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 4.5.2022.

Kaavamuutos edellyttää maanomistajan ja kaupungin välisen maankäyttösopimuksen laatimista.

Laaditut selvitykset

Kaavatyön yhteydessä ei ole ollut tarpeen laatia uusia selvityksiä.

Kaavan valmistelun yhteydessä on käytetty seuraavia selvityksiä:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Destia Oy, 2021)
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt (Riihimäen kaupunki, Elinvoiman toimialue, kaavoituksen vastuualue, 2020)
- Riihimäen pysäköintiohjelma (WSP Finland Oy, 2019)
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Riihimäen liikenneselvitys 2035
- LUMOS-inventoinnit 2004-2016
- Riihimäen liito-oravaininventointi 2013, Teppo Häyhä
- Riihimäen linnustوسelvitys, loppuraportti 2013-2014. Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry.
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007, Riihimäen kaupunki
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteenlaitos, 26.1.2011)
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys, Vaihe I (Trafix Oy, 2015)
- Riihimäen maisemaselvitys, Riihimäen kaupunki, 2013
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, Ympäristöministeriö, Syke
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016, Hämeen liitto
- Geologian tutkimuskeskus, GTK, Maankamara-karttapalvelu
- Maakuntakaavan 2040 selvitykset
- Ympäristöhallinnon avoimet aineistot
- Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavaa on tarve muuttaa, koska vanha kaava ei mahdollista Hämeenkatu 14 kiinteistöllä 694-3-9001-17 olevan liikerakennuksen muuttamista osittain asuinkäyttöön kiinteistön omistajan nykyisen tavoitteen mukaisesti.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavoituspäällikkö on hyväksynyt asemakaavamuutoshakemuksen ja tehnyt kaavoituspäätöksen 28.1.2022. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 4.5.2022.

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
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2. Vireilletulo

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Riihimäen kaupungin kaavoituskatsauksessa 2022 (Kh 28.3.2022 § 109). Hämeenkatu 14 asemakaavan muutos on kaavoituskatsauksen 2022 kohde A15.

Kaavan vireille- ja nähtäville tulosta ilmoitetaan lisäksi 16.10.2022 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitutus- ja luonnosvaihe

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

Asemakaavamuutoksen vireille- ja nähtäville tulosta ilmoitetaan 16.10.2022 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestetään 17.10. - 11.11.2022. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto on nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4) sekä kaavahankkeen verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus

Osallisilla on mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksesta mielipide. Luonnosvaiheessa pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Mahdollinen mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana: Riihimäen kaupunki, kaavoitus, PL 125, 11101 RIIHIMÄKI tai sähköpostitse kirjaamo@riihimaki.fi

Luonnosvaiheessa järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus etäyhteyden välityksellä. Osallistumislinkki tilaisuuteen jaetaan kaavahankkeen verkkosivulla osoitteessa www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/asemakaavoitus/koivistonmaki-hameenkatu-14/

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos valmistellaan elinvoimalautakunnalle, joka päättää ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Valmistelussa huomioidaan luonnosvaiheessa saatu palaute ja annetaan lausuntoihin ja mahdollisiin mielipiteisiin vastineet. Asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto asetetaan nähtäville Riihimäen Virastokeskus Veturiin (Eteläinen Asemakatu 4) 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 elinvoimalautakunnan käsittelyyn ja hyväksyttäväksi. Valmistelussa huomioidaan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja annetaan mahdollisiin muistutuksiin vastineet.

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

Voimaantulo

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

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta:

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

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

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on muuttaa korttelin 9001 liike- ja toimistorakennusten tontin 17 (Hämeenkatu 14) käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi. Kerroslu-

kutavoitteena on neljä ja Hämeenkadun puoleisella sivulla kolme. Tontilla oleva liike- ja toimistorakennus on tarkoitus säilyttää, mutta sen käyttötarkoitus muuttuu osittain asumiseen. Hämeenkadun puoleinen katutaso on tarkoitus säilyttää edelleen liiketilana. Kaavamuutoksella ei lisätä tontin rakennusoikeutta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella kiinteistö 694-3-9001-17 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tontiksi. Tontin rakennusoikeus on 1490 k-m² ja kerrosluku on Hämeenkadun puolella III ja sisäpihan puolella IV. Kaavamuutoksella määrätään (yleismääräys), että rakennuksen maantasokerroksen katujulkisivun tulee Hämeenkadun puolella olla kokonaisuudessaan liiketilaa. Rakennuksen edustalla tulee säilyttää tai istuttaa katukuvaa kohentavaa kasvillisuutta.

Tontin Hämeenkadun puoleiselle sivulle on osoitettu alueen osa, jonka tulee korkeusasemaltaan sopeutua jalkakäytävään (j). Tätä rakennusalan ja katualueen väliin jäävää aluetta ei saa käyttää pysäköintiin. Hämeenkadun puoleisen rakennusalan reunaan on osoitettu kaavamerkintä, joka osoittaa nykytilanteen mukaisesti rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista. Tontin rakennusalan pohjois-/koillisreunaan on osoitettu nuolimerkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Nuolimerkintä vastaa toteutunutta rakentamistilannetta.

Tontilla olevan rakennuksen taakse korttelin sisäpihan puolelle on osoitettu siellä oleva pysäköintialue pysäköimispaikan (p) kaavamerkinnällä. Sisäpihalle on osoitettu myös leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Kulku sisäpihalle ja pysäköintialueelle tapahtuu Hämeenkadulta tontin pohjois-/koillisreunassa olevan huoltotunnelin kautta. Tontin pohjois-/koillisreunaan on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukainen yleiselle jalankululle varatun alueen osan kaavamerkintä, jolla huoltoajo on sallittu (h). Yleiselle jalankululle varatun alueen osan kaavamerkintä (h) jatkuu voimassa olevassa asemakaavassa naapuritontin kautta Junailijankadulle. Kiinteistön 694-3-9001-17 rakennuksen alla olevat tilat (pysäköintitila, tekniset tilat ja väestönsuoja) on osoitettu kaavamuutoksessa maanalaiseksi tilaksi (ma). Kulku maanalaiseen tilaan tapahtuu tontin etelä-/lounaisosassa olevan ajoluiskan kautta, joka on osoitettu kaavamuutoksessa alueen osaksi, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo). Kaavamuutos sallii ajoneuvoliittymän nykytilanteen mukaisesti Hämeenkadulta ajoluiskan ja huoltotunnelin kohdalta. Muuhun osaan tontin katualueen reunasta on osoitettu kaavamerkintä, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuutoksella osoitetun asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueen (AL) tontin pinta-ala on 1009 m² ja tontin rakennusoikeus on 1490 k-m². Tontin rakennusoikeuden määrään ei tule muutosta. Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (Liite 2).

Yleismääräyksillä on määrätty:

Rakennuksen maantasokerroksen katujulkisivun tulee Hämeenkadun puolella olla kokonaisuudessaan liiketilaa. Rakennuksen edustalla tulee säilyttää tai istuttaa katukuvaa kohentavaa kasvilisuutta.

Rakennuksen Hämeenkadun ja sisäpihan puoleisille julkisivuille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ulottuvia ripustettavia tai ulokkeellisia parvekkeita, joiden vapaa alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3 m. Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella. Parvekkeiden kaidelasituksen tulee olla vaalea, esimerkiksi silkkipainettu läpikuultava julkisivulasi.

IV-konehuoneita ei saa sijoittaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. IV-konehuoneen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tavoin.

HULEVESIEN HALLINTA

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytysjärjestelmän mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteellista viivytystilavuuden tarvetta voi korvata käyttämällä rakennuksessa ja katoksissa viherkattoja ja/tai pysäköintialueilla läpäiseviä hulevesikiviä.

MELUNTORJUNTA

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

Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuinitilat: 1 ap / 120 k-m^2 sekä 1 vieraspaikka / 1000 k-m^2

Toimistot ja liiketilat: 1 ap / 85 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuinitilat: 1 pp / 30 k-m^2 , kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Toimistot ja liiketilat: 1 pp / 50 k-m^2 , joista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuihin tiloihin ja runkolukittavina.

Auto- ja pyöräpaikkoja mitoittavaan kerrosalaan ei lasketa mukaan asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja, väestönsuojaa, autotalleja, porrashuoneen 15 k-m^2 / kerros ylittävää osaa, teknisiä tiloja ja ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa.

5.1.1. Palvelut

Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen toteuttamisen nykyisen liikerakennuksen 2.-4. kerroksiin. Kaavamuutoksen mahdollistamat asunnot tukeutuvat edullisesti Riihimäen keskustan palveluihin. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen katujulkisivun puoleinen osa säilyy edelleen liiketiloina ja Hämeenkatu 14 kiinteistö näin myös osana Riihimäen palvelukeskustaa.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukainen asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen säilyttäminen kaupungin keskustassa edistävät RakasRiksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta. Asemakaavamuutoksella ei heikennetä ympäristön laatua.

5.3. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

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

5.4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueen tontti muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi. Kaavamuutos mahdollistaa tavoitteena olevan 11 asunnon toteuttamisen, jolloin Hämeenkatu 14 kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu pääosin asuinkäyttöön. Kaavaratkaisun toteutuessa kiinteistössä toimivien yritysten määrä ja edelleen työpaikkojen määrä vähenee. Kaavamuutos mahdollistaa Riihimäen keskusta-alueen asuntotarjonnan lisäämisen. Kaavamuutos mahdollistaa Hämeenkatu 14 kiinteistön muuttamisen asunnoiksi noin 30 henkilölle.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos koskee nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevaa kiinteistöä, jonka käyttötarkoitus muuttuu osittain asuinkäyttöön. Hämeenkadun varren kiinteistöt ovat yleisesti pääosin liike- ja asuinkäytössä. Kaavan muutosalueen etelä- ja pohjoispuoliset kiinteistöt ovat myös asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen tontteja (AL). Kaavamuutoksella osoitetun Hämeenkatu 14 AL- tontin myötä korttelin maankäyttö yhdenmukaistuu. Kaavaratkaisu tukeutuu olevaan rakennuskantaan ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Kaavan muutosalueen jo rakentunut tontti on jo osa Riihimäen keskusta-alueen olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksen toteutuminen ei muuta Hämeenkatu 14 tontilla 694-3-9001-17 sijaitsevaa rakennusta merkittävästi kaupunkikuvan kannalta. Kaavamuutoksella ohjataan kiinteistön rakentamista ja toimintoja jo toteutuneen rakennuksen, nykyisten sisäänkäyntien, olevien pysäköinti- ja liikennelähtökohdista. Ainoastaan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu osittain asuinkäyttöön.

Palvelut

Kaavamuutoksen tavoitteen mukaisen maankäytön toteutuessa Hämeenkatu 14 merkitys liike- ja toimistorakennuksena tulee vähenemään, kun liike- ja toimistotiloja muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen katujulkisivun puoleinen osa säilyy kuitenkin edelleen liiketiloina ja Hämeenkatu 14 kiinteistö on edelleen jatkossakin osa Riihimäen palvelukeskustaa.

Hämeenkatu 14 kiinteistö tukeutuu edullisesti Riihimäen keskustan palveluihin. Kiinteistö sopii keskustapalveluiden savutettavuuden puolesta hyvin kaavamuutoksella osoitettuun asuinkäyttöön.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavaratkaisun toteutuessa kaavamuutoksen tavoitteen mukaisesti kiinteistössä toimivien yritysten määrä ja näin myös työpaikkojen määrä tulee vähenemään nykyisestä. Hämeenkatu 14 kiinteistöllä tullaan kuitenkin jatkossakin harjoittamaan elinkeinotoimintaa. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön käytön edelleen myös liike- ja toimistorakentamiseen. Ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen katujulkisivun puoleinen osa tulee kaavamääräyksen mukaisesti säilyttää edelleen liiketiloina.

Liikenne

Kaavamuutos tukeutuu oleviin katu- ja kevyenliikenteen yhteyksiin. Voimassa olevan kaavan mukainen tilanne pysyy liikennejärjestelyjen osalta ennallaan. Kaavamuutos sallii ajoneuvoliittymät Hämeenkatu 14 tontille nykytilanteen mukaisesti Hämeenkadulta ajoluiskan ja huoltotunnelin kohdalta. Muuhun osaan tontin katualueen reunasta on osoitettu kaavamerkintä, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tontin pohjois-/koillisreunaan huoltotunnelin kohdalle on osoitettu kaavamuutoksessa vanhan kaavan mukainen yleiselle jalankululle varatun alueen osan kaavamerkintä, jolla huoltoajo on sallittu. Tämä yleiselle jalankululle varatun alueen osan kaavamerkintä jatkuu voimassa olevassa asemakaavassa naapuritontin kautta Junailijankadulle.

Kaavamuutoksen tavoitteen mukainen kiinteistön muuttaminen pääosin asuinkäyttöön vähentää nykyistä liike- ja toimistokäytön työpaikka- ja asiakasliikennettä. Toisaalta asukasliikenne lisääntyy. Kaavamuutoksella mahdollistettu kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön ei kuitenkaan kokonaisuutena vaikuta merkittävästi liikennemääriin kiinteistöllä verrattuna nykytilanteen mukaiseen liike- ja toimistokäyttöön.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen, kevyenliikenteen yhteyksiin tai joukkoliikenneyhteyksiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Temppelikadun paikallisesti arvokkaaseen katunäkymään on rajattu pieni osa Hämeenkatu 14 kiinteistön sisäpihan alueesta. Kaavamuutoksella ei muuteta tämän alueen nykyistä maankäyttöä. Alue säilyy nykytilanteen mukaisesti pysäköintikäytössä eikä sisäpihalta ole näköyhteyttä Temppelinkadulle. Temppelikadun kulttuuriympäristön kuvauksessa esitetyt maakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (Valtion virastotalo, nykyinen Riihimäen taidemuseo, sekä entinen Kunnallistietotalo) sijaitsevat Temppelinkadun varrella kaavan muutosalueen ulkopuolella. Kaavamuutoksen toteutuminen ei tule muuttamaan Hämeenkatu 14 kiinteistön ulkoasua merkittävästi nykyisestä eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta Temppelinkadun katunäkymään tai Temppelinkadun varren rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaisiin kohteisiin. Kaavamuutoksella ei ole myöskään vaikutusta Hämeenkadun tielinjaan, katualueen ulottuvuuteen tai Hämeenkadun itäpuolella sijaitsevaan RKY-alueeseen.

Muinaismuistot

Kaavan muutosalueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta muinaisjäännöksiin.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella osoitettu AL- tontti tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, kaukolämpöverkkoon, sähköverkkoon sekä kaapeliTV- ja -tietoliikennelaajakaistaverkkoon. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole ympäristönsuojelun kannalta arvokkaita kohteita eikä alueeseen kohdistu erityisiä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutoksen toteutumisesta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Hämeenkatu 14 kiinteistön sosiaalinen ympäristö tulee muuttumaan nykyisestä yritys- ja työpaikkaympäristöstä pääosin asumisympäristöksi. Kiinteistön ensimmäisen kerroksen katujulkisivun puoleisen osan säilyminen edelleen liiketiloina säilyttää myös kiinteistön vanhaa yritys- ja työpaikkaympäristöä.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksen toteutuminen ei muuta alueen nykyistä maisemarakennetta eikä kaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta Hämeenkatu 14 kiinteistön tai sen lähiympäristön nykyiseen maisemakuvaan.

Luonnonolot

Kaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Kaavoitettava alue on rakentunutta tonttialuetta ja asfaltoitua piha-aluetta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonoloihin.

Luonnon monimuotoisuus

Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoituksen, kasvillisuus ja kasvistoinventoinnin 2017 mukaan suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita kohteita. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen toteutuminen muuttaa osittain Hämeenkatu 14 kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen käyttötarkoituksen. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen ympäristön nykyiseen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaavamuutoksella ole vaikutusta vesistöihin ja vesitalouteen. Asemakaavassa on annettu hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Maa- ja metsätalous

Kaavan muutosalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole maa- ja metsätalousalueita. Kaavamuutoksella ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Kaavan muutosalueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä kaavamuutoksella ole vaikutusta luonnonsuojeluun.

5.4.3. Muut vaikutukset

Haju- ja pölypäästöt

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa haju- tai pölypäästöjen aiheuttamia ongelmia.

Riihimäellä suurimmat typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet aiheutuvat autoliikenteen päästöistä ja kaukokulkeumasta. Typpidioksidin ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat korkeimpia vilkkaimpien liikenneväylien varsilla ja näiden teiden risteysalueilla ja Riihimäen keskustan alueella. Pitoisuudet laimenevat nopeasti etäisyyden kasvaessa vilkkaimmista teistä ja keskusta-alueen ulkopuolella. Suurimmassa osassa tutkimusaluetta pitoisuudet ovat selvästi kyseisten yhdisteiden ohje- ja raja-arvotasoa pienempiä. Riihimäen keskustassa ja asuntoalueilla ilmanlaadun ohje- ja raja-arvot eivät ylitä. Lähde: Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos, ilmanlaadun asiantuntijapalvelut, 26.1.2011.

Melu

Asemakaavan muutos ei aiheuta meluhaittaa alueelle.

Riihimäen meluselvityksen 2019 (Ramboll Finland Oy, 2019) mukaan nykytilanteessa (2015) tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso (LAeq) on kaavan muutosalueen kohdalla Hämeenkadun reunassa 60-65 dB ja yöajan keskiäänitaso (LAeq) 55-60 dB.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa v. 2035 Hämeenkadun tieliikenteen liikennemäärä ei lisäännä merkittävästi. Tieliikenteen päivä- ja yöajan melutasot säilyvät ennustetilanteessa kaavan muutosalueen kohdalla Hämeenkadun reunassa nykytilanteen (2015) mukaisina.

Raideliikenteen melu tai tärinä ei Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan vaikuta asemakaavan muutosalueelle.

Hämeenkatu 14 kiinteistön rakennusmassa suojaa kiinteistön sisäpihan aluetta Hämeenkadun liikenteen melulta niin, että siellä alittuu asumisen ulkotilojen päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo (LAeq) 50 dB (nykyiset alueet).

Hämeenkatu 14 kiinteistön julkisivuun kohdistuvat tieliikenteen keskiäänitasot ylittävät melun ohjearvot. Nykyisen kiinteistön julkisivun äänieristävyys arvioidaan täyttävän ympäristöministeriön asetuksen mukaisen vähimmäisäänitasoero vaatimuksen (30 dB), jolloin rakennuksen sisätiloissa ulkoa kantautuvan melun päiväajan ohjearvo (LAeq) 35 dB ja yöajan ohjearvo (LAeq) 30 dB alittuvat.

Ympäristön puhtaus

Hämeenkatu 14 kiinteistöllä on huolehdittu ympäristön puhtaudesta eikä kaavamuutoksella nähdä olevan ympäristön puhtauteen vaikutusta.

Roskaantuminen

Hämeenkatu 14 kiinteistöllä on toimiva jätehuolto ja jätteiden kierrätys. Kiinteistöllä ei ole tiedossa roskaantumisen aiheuttamia ongelmia eikä kaavamuutoksella aiheuteta ympäristön roskaantumista.

Haittaeläimet

Tiedossa ei ole, että suunnittelualueella olisi haittaeläinongelmaa. Kaavamuutoksella on osoitettu normaalia kaupungin keskusta-alueen maankäyttöä eikä kaavamuutoksella voida katsoa olevan erityistä vaikutusta mahdollisten haittaeläimien esiintymiseen.

Kunnallistalous

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisen liikerakennuksen muuttamisen kaavamuutoksen tavoitteen mukaisesti pääosin asuinkäyttöön, mikä lisää Riihimäen ydinkeskustan asuntotarjontaa. Ydinkeskustan asunnoilla, joilla on palvelut vieressä, on todennäköisesti kysyntää. Kiinteistön maantasokerrokseen sijoittuva liiketila säilyttää myös osaltaan keskusta-alueen elinkeinotoimintaa. Kaavamuutoksella voidaan nähdä olevan kunnallistalouden kannalta positiivisia vaikutuksia. Kaupunki saa maan arvonnousuun perustuvaa maankäyttösopimustuloa.

Asukkaiden ikärakenne

Alueelle muuttavien uusien asukkaiden ikärakenne ei ole tiedossa. Todennäköisesti kaavamuutosalueen uudisrakentamisen synnyttämä uusi asukaskanta tulee noudattamaan Riihimäen keskusta-alueen vallitsevaa ikärakennetta.

Väestöryhmien toimintamahdollisuudet

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavaratkaisun toteutuessa kaavamuutoksen tavoitteen mukaisesti kiinteistössä toimivien yritysten määrä ja näin myös työpaikkojen määrä tulee vähenemään nykyisestä. Hämeenkatu 14 kiinteistöllä tullaan kuitenkin jatkossakin harjoittamaan elinkeinotoimintaa. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistön käytön edelleen myös liike- ja toimistorakentamiseen sekä yleisten rakennusten toimintoihin. Ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen katujulkisivun puoleinen osa tulee kaavamääräyksen mukaisesti säilyttää edelleen liiketiloina. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Riihimäen keskusta-alueen työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan.

5.5. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä (Liite 1).

5.6. NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat yleiset rakentamismääräysohjeet ja Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys.

KIINTEISTÖTUNNUS 694 - 3 - 9001 - 17
HANKE: NYKYISEN LIIKERAKENNUKSEN MUUTOS
ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSEKSI

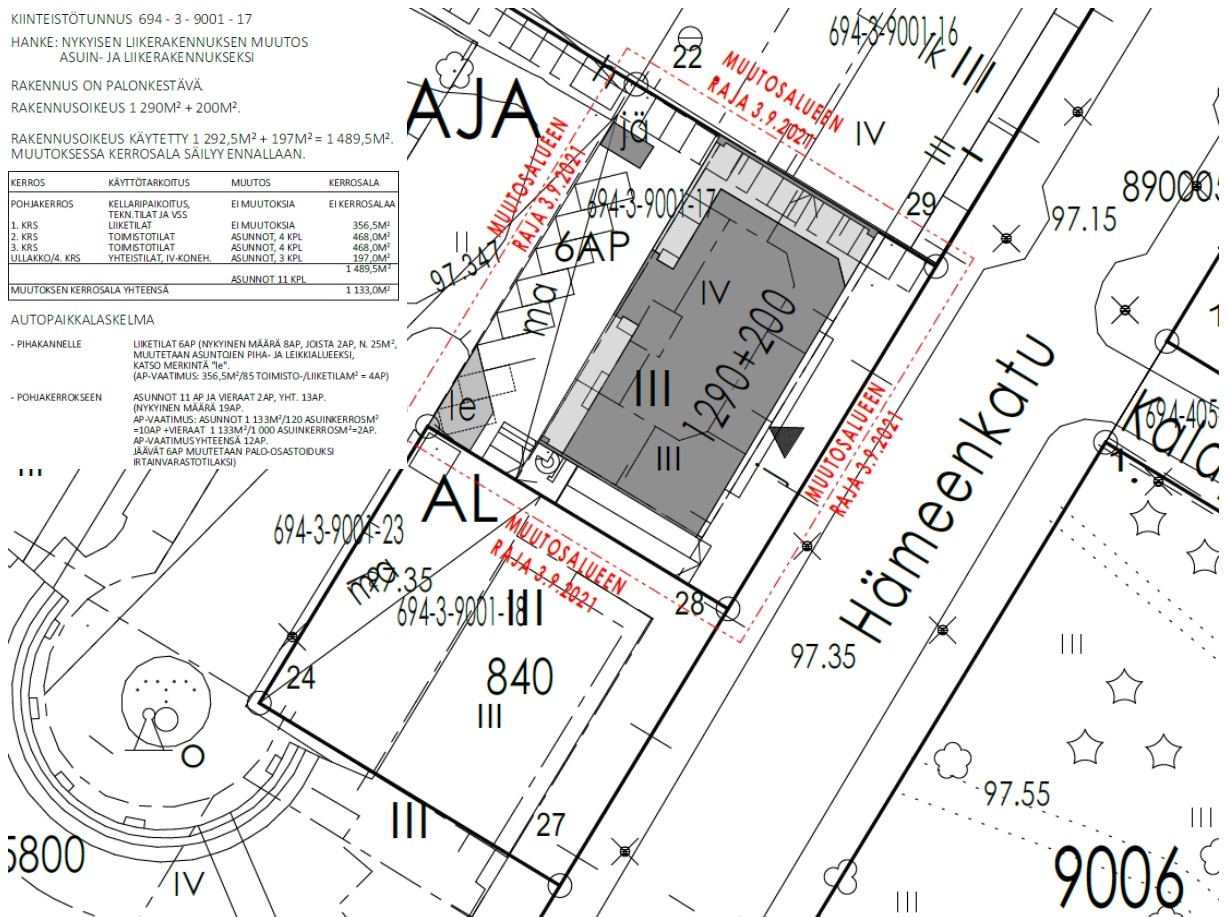
RAKENNUS ON PALONKESTÄVÄ.
RAKENNUSOIKEUS 1 290M² + 200M².

RAKENNUSOIKEUS KÄYTETTY 1 292,5M² + 197M² = 1 489,5M².
MUUTOKSESSA KERROSALA SÄILYY ENNALLAAN.

KERROS	KÄYTTÖTARKOITUS	MUUTOS	KERROSALA
POHJAKERROS	KELLARIPAIKOITUS, TEKN. TILAT JA VSS	EI MUUTOKSIA	EI KERROSALAA
1. KRS	LIKETILAT	EI MUUTOKSIA	356,5M ²
2. KRS	TOIMISTOTILAT	ASUNNOT, 4 KPL	468,0M ²
3. KRS	YHTIESTILAT, IV-KONEH.	ASUNNOT, 3 KPL	197,0M ²
ULLAKKO/4. KRS			1 489,5M ²
MUUTOKSEN KERROSALA YHTEENSÄ			1 133,0M ²

AUTOPAIKKALASKELMA

- PIHAKANNELLE
LIKETILAT 6AP (NYKYINEN MÄÄRÄ 6AP, JOISTA 2AP, N. 25M²,
MUUTETAAN ASUNTOJEN PIHA- JA LEIKKIALUEEKSI,
KATSO MERKINTÄ "le".
(AP-VAATIMUS: 356,5M²/85 TOIMISTO-/LIKETILAM² = 4AP)
- POHJAKERROKSEEN
ASUNNOT 11 AP JA VIERAAT 2AP, YHT. 13AP.
(NYKYINEN MÄÄRÄ 13AP.
AP-VAATIMUS: ASUNNOT 1 133M²/120 ASUINKERROSM²
= 10AP + VIERAAT 1 133M²/1 000 ASUINKERROSM² = 2AP.
AP-VAATIMUSYHTEENSÄ 12AP.
JÄÄVÄT 6AP MUUTETAAN PALO-OASTOIKSI
IRTAINVARASTOTILAKSI)



Kuva 9. Asemapiirros (Arkkitehti Simo Karjalainen) alustavasta suunnitelmasta muuttaa nykyinen liike- ja toimistorakennus asuin- ja liikerakennukseksi

6.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Riihimäen kaupunki.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Riihimäen kaupunki

Otto Mäkelä kaavasuunnittelija

Konsultti/kaavanlaatija

Ympäristönsuunnittelu Oy Pirkanmaa

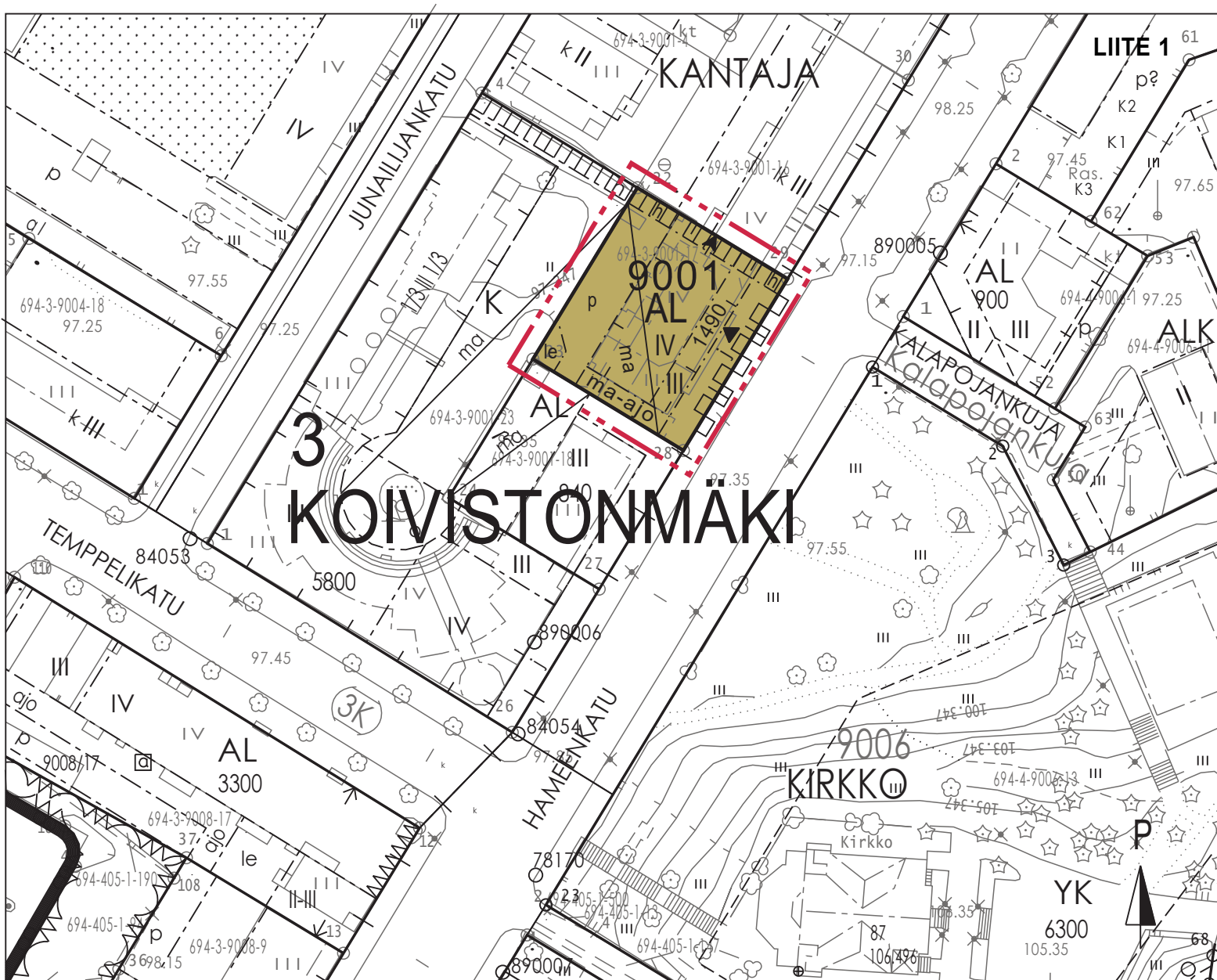
Arto Remes maanmittausinsinööri (AMK), YKS-617

Riihimäellä 17.10.2022

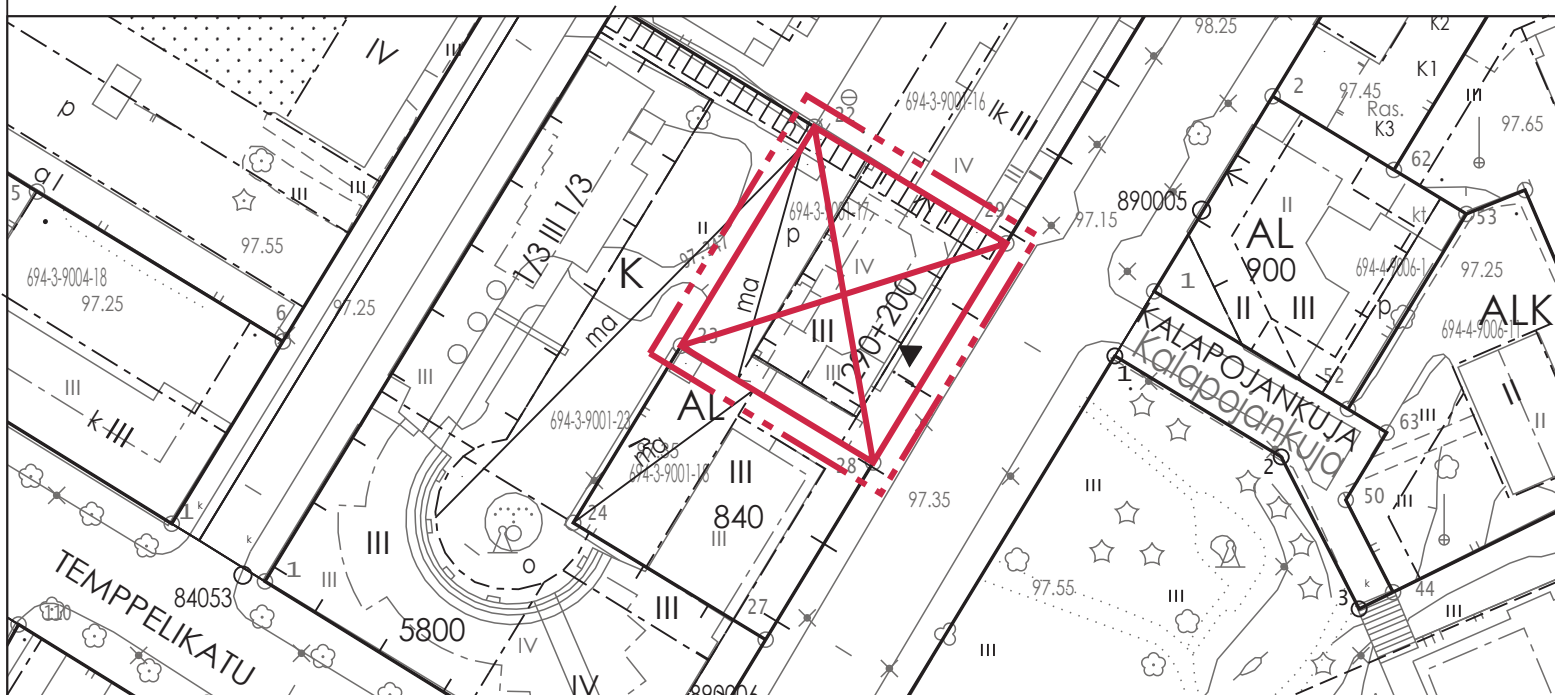
Kaavoituksen vastuualue

Niina Matkala

kaavoituspäällikkö



KAVALUONNOS 17.10.2022



POISTUVA KAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



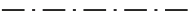
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



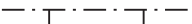
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

1490

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



Rakennusala.



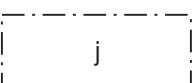
Maanalainen tila.



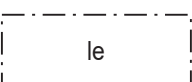
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



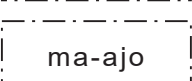
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.



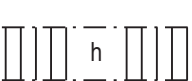
Alueen osa, jonka tulee korkeusasemaltaan sopeutua jalkakäytävään. Aluetta ei saa käyttää pysäköintiin.



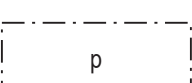
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Rakennuksen maantasokerroksen katujulkisivun tulee Hämeenkadun puolella olla kokonaisuudessaan liiketilaa. Rakennuksen edustalla tulee säilyttää tai istuttaa katukuvaa kohentavaa kasvillisuutta.

Rakennuksen Hämeenkadun ja sisäpihan puoleisille julkisivuille saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ulottuvia ripustettavia tai ulokkeellisia parvekkeita, joiden vapaa alikulkukorkeus tulee olla vähintään 3 m. Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella. Parvekkeiden kaidelasituksen tulee olla vaalea, esimerkiksi silkkipainettu läpikuultava julkisivulasi.

IV-konehuoneita ei saa sijoittaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. IV-konehuoneen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tavoin.

HULEVESIEN HALLINTA

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyjärjestelmän mitoitustilavuus on $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteellista viivytystilavuuden tarvetta voi korvata käyttämällä rakennuksissa ja katoksissa viherkattoja ja/tai pysäköintialueilla läpäiseviä hulevesikiviä.

MELUNTORJUNTA

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

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 ap / 120 k-m^2 sekä 1 vieraspaikka / 1000 k-m^2

Toimistot ja liiketilat: 1 ap / 85 k-m^2

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 pp / 30 k-m^2 , kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

Toimistot ja liiketilat: 1 pp / 50 k-m^2 , joista vähintään 50 % tulee sijoittaa katettuihin tiloihin ja runkolukittavina.

Auto- ja pyöräpaikkoja mitoittavaan kerrosalaan ei lasketa mukaan asumista palvelevia yhteistiloja, irtaimistovarastoja, väestönsuojaa, autotalleja, porrashuoneen 15 k-m^2 / kerros ylittävää osaa, teknisiä tiloja ja ulkoseinän 250 mm ylittävää osaa.



RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 3:61

HÄMEENKATU 14

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen korttelin 9001 tonttia 17.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. kaupunginosan, Koivistonmäen osa korttelia 9001.

Käsittely:

Vireille 16.10.2022

Kuuleminen MRL 62§ 17.10.2022-11.11.2022

Elinvoimalautakunta

Nähtävillä MRL 65§

Elinvoimalautakunta

Hyväksymispäätös lainvoimainen

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 17.10.2022

kaavasuunnittelija

Otto Mäkelä

kaavoituspäällikkö

Niina Matkala

mittakaava 1:1000

piir.nro 3:61

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

kaupungingeodeetti

Ari Vettenterä

YMPÄRISTÖNSUUNNITTELU OY PIRKANMAA

Sibeliuksenkatu 11 B 1, 13100 Hämeenlinna

Puh. 040 162 9193



Arto Remes
maanmittausinsinööri (AMK)
YKS-617