RIIHIMÄKI

Dnro TEKLA 997/2018
24.10.2022

HÄMEENKATU 48-50 RITY

Asemakaavan muutos 1:55

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

24.10.2022



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 24.10.2022 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee:
1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20.
2. kaupunginosan, Suokylän katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. kaupunginosan, Harjukylän osa korttelia 9010.

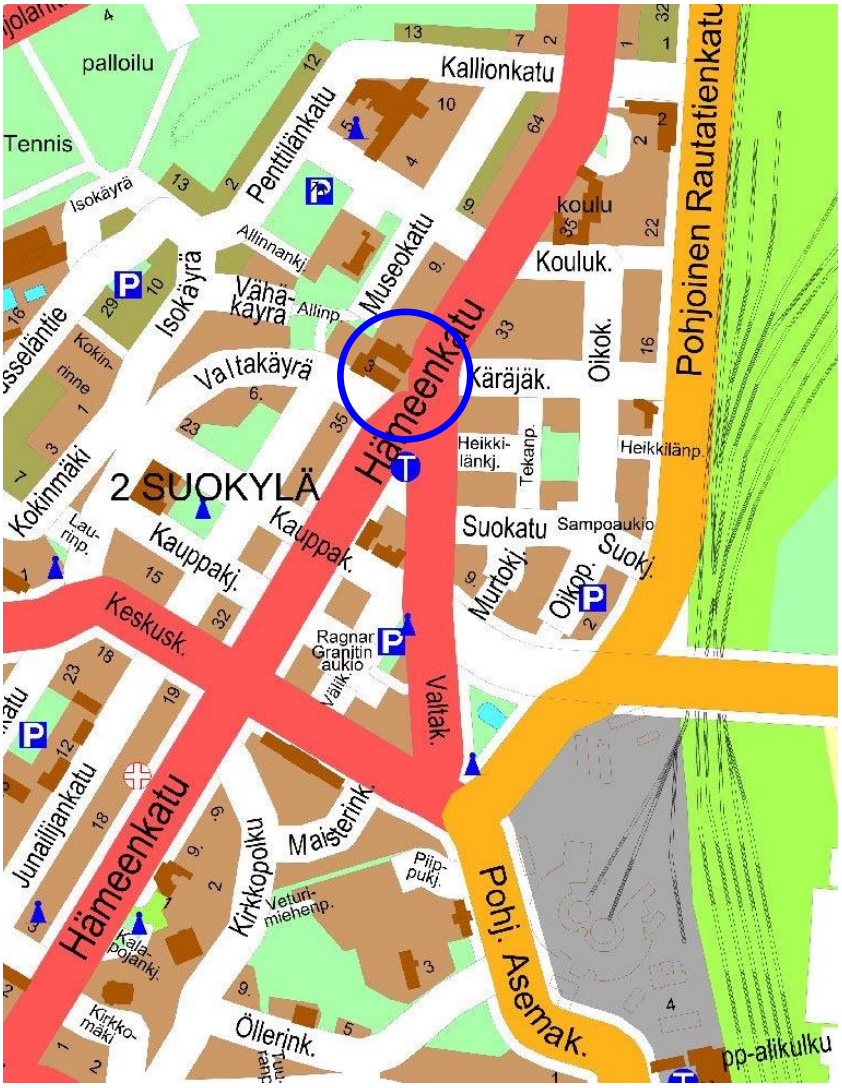
Tonttijaon muutos koskee:
1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20.

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:
1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tontti 25.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019.

1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee 0,7 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa Hämeenkadun ja Valtakadun risteyksen luona.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

1.3. KAAVAN TARKOITUS

Tontilla sijainnut nk. ”Rity-talo” on purettu loppuvuonna 2021. Rakennukselle myönnettiin purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontille on tarkoitus rakentaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua kaksi uutta asuinkerrostaloa sekä maantasokerrokseen liiketilaa. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä 4 350 kem^2 ja liiketilan tavoiteltu kerrosala vähintään 150 kem^2. Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitusmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen tontille. Tavoitteena on täydentää Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle.

1.4. SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot ... 1
1.1. Tunnistetiedot ... 1
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3. Kaavan tarkoitus ... 2
1.4. Selostuksen sisällysluettelo ... 3
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ... 4
2. Tiivistelmä ... 6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2. Asemakaavamuutos ... 6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen ... 7
3. Lähtökohdat ... 7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2. Luonnonympäristö ... 7
3.1.3. Rakennettu ympäristö ... 8
3.1.4. Maanomistus ... 11
3.2. Suunnittelutilanne ... 11
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 11
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ... 15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 16
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö ... 16
4.3.1. Osalliset ... 16
4.3.2. Vireilletulo ... 17
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 17
4.3.4. Viranomaisyhteistyö ... 18
4.4. Asemakaavan tavoitteet ... 18
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 18
4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ... 18
5. Asemakaavan kuvaus ... 19
5.1. Asemakaavan rakenne ... 19
5.1.1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja –määräykset ... 19
5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset ... 19
5.1.3. Palvelut ... 19

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 19
5.3. Vat:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen 20
5.4. Asemakaavan vaikutukset 20
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 20
5.4.2. Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkikuvallinen selvitys 21
5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 25
5.4.4. Muut vaikutukset 26
5.5. Ympäristön häiriötekijät 29
5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset 29
5.7. Nimistö 29
6. Asemakaavan toteutus 29
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 29
6.2. Toteutuksen seuranta 29
7. Kaavatyöhön osallistuneet 29

1.5. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.3.2019, tark. 17.6.2021, 17.8.2022
Liite 2 Asemakaavakartta ja määräykset (11.10.2021, tark. 17.8.2022, tark. 24.10.2022)
Liite 3 Viitesuunnitelma toteutuksesta / havainnekuvat
Liite 4 Asemakaavan seurantalomake
Liite 5 Luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet
Liite 6 Tonttijakokartta
Liite 7 Ehdotusvaiheen muistutukset ja kaavanlaatijan vastineet

1.6. LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA

- Meluselvitys, Sitowise Oy (17.5.2022)
- Riihimäen yleiskaava 2035 (kv. 29.5.2017)
- Riihimäen pysäköintiohjelma 2019 (WSP, 2019)
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy, 2019)
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt (Riihimäen kaupunki, 2020)
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (Hämeen liitto, 2019)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto, 2009)
- Riihimäen kaupunkiseudun liikenteen ja maankäytön kehittämisselvitys vaihe I (Trafix Oy, 2015)

- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Destia Oy, 2021)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos, 2011)
- Voimassa oleva asemakaava, tunnus 1:45 v. 1992

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET



Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 19.3.2019.

Luonnosvaihe

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.10.2021–9.11.2021.

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä 17.8.2022 § 280 ehdotuksena nähtävillä 22.8.2022 - 27.9.2022 välisen ajan.

Hyväksymisvaihe

Kaupunginhallitus on päättänyt esittää kaavamuutoksen hyväksymistä valtuustolle 24.10.2022 § 351. Asemakaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 12.12.2022 § 129.

Voimaantulo

Asemakaavamuutos on saanut lainvoiman xx.xx.xxxx.

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 9010-20 nykyinen pinta-ala on 3 084 m^2. Kaavamuutoksen yhteydessä laadittavalla tonttijaon muutoksella noin 169 m^2 suuruinen osa Hämeenkadun katualuetta liitetään osaksi tonttia. Näin muodostettava uusi tontti tulee olemaan 694-1-9010-25 ja sen pinta-ala tulee olemaan n. 3 254 m2.

Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitusmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen

tontille. Kerrosala on yhteensä 4 500 kem^2, josta liiketilan kerrosala on vähintään 150 kem^2. Suurin sallittu kerrosluku on enimmillään yhdeksän.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa tiivistä kaupunkirakennetta, jossa sijaitsee asumista ja palveluja. Kaavamuutoksen kohteena olevalta tontilta on purettu Riihimäen työväenyhdistyksen talo. Rakennus oli 1-3 -kerroksinen ja siinä oli liike- ja toimitilaa. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontin kaakkoisosassa kasvaa puurivi. Suunnittelualuetta rajaa idässä Valtakatu/Hämeenkatu ja lounaassa Valtakäyrä. Alue rajautuu luoteessa asuinkerrostalotonttiin ja pohjoisessa vehreään, rakentamattomaan kerrostalotonttiin.

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tontti on osa Riihimäen keskustan maisemarakennetta. Alueen läheisyydessä oleva vanhempi rakennuskanta on 4-5 –kerroksista ja hieman uudempi rakentaminen 7-8 –kerroksista. Tontilta vuonna 2021 puretun 1-3 -kerroksisen vaaleanharmaan betonisen Rity-talon purkutyömaan jäljiltä kaupunkikuvaan on muodostunut aukko. Tontin edustalla, Hämeenkadun varressa, kasvaa kahden puun muodostama rivi ja pensasistutuksia. Hämeenkadun puolella tontin kohdalla, kevyen liikenteen reitin erottavalla viherkaistaleella, kulkee toinen pienempi puurivi. Purkutyön jäljiltä tontti on melko tasainen (n. +93.00 - +95.00), mutta luoteis- ja koillisreunoiltaan se kohoaa voimakkaasti.

Pienilmasto

Alueella vallitsee tavanomainen Riihimäen keskusta-alueen pienilmasto. Alue on melko hyvin suojattu voimakkailta tuulilta ympäröivän rakentamisen ja puuston johdosta.

Maaperä ja rakennettavuus

GTK:n maaperäkartan mukaan alueen maaperä on kaakkoisosaltaan hiesua ja luoteisosaltaan hienoa hietaa. Rakennettavuusselvitystä ei ole tehty.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella ei ole luonnonvesistöä. Tontin valumasuunnat ovat pohjoisesta etelään ja itään. Hulevedet ohjautuvat Hämeenkadun sadevesiviemäriin. Rakennuksen Hämeenkadun puoleisella edustalla oleva viherkaistale viivyttänee osaltaan jonkin verran. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Tontti on rakentamaton, eikä kaava-alueella ole varsinaista luonnonympäristöä kadunkulmauksen istutuskaistaleen kahta lehtipuuta lukuun ottamatta.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosalueella ei ole suojeltavaa luonnonympäristöä tai suojeltavia lajeja.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen mukaan Riihimäen väkiluku vuoden 2019 lopussa on ollut 28 793, jolloin väkiluku on ollut hienoisessa nousussa edellisvuodesta. Väestöstä alle 15-vuotiaita oli 15,9 %, 15-64 -vuotiaita oli 61,9 % ja yli 64-vuotiaita 22,2 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen keskustaan pääkadun varteen. Riihimäen taajama on rakentunut rautatieaseman ympärille kehämäisesti. Suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella radan länsipuolella.

Kaupunkikuva

Riihimäen kaupunkikuvan muodostaa historiallisesti kerrostunut, vaihteleva ja pienimittakaavainen rakentaminen. Keskusta-alue on tiivis, selkeä ja kaupunkimainen. Keskusta-alue liittyy historialliseen rautatiehen ympäristöineen sekä teollisuusalueisiin. Riihimäen työväentalo on toiminut Hämeenkadun akselin pohjoisena päätteenä. Muuhun ympäristöön nähden hieman matalampi Rity-talo yhdessä katualueiden, kahden rakentamattoman tontin sekä Kolmiopuiston kanssa muodostavat melko avonaista ja jäsentymätöntä kaupunkiympäristöä.

Alueen eteläpuolisessa korttelissa on kaksi vanhempaa 4- ja 5-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden julkisivut ovat vaaleat ja rapatut. Alueen länsipuolisella mäellä on raakabetonipintainen 7-8-kerroksinen hieman uudempi asuinkerrostalo, jossa on lasitetut parvekkeet. Alueen pohjoispuolella on puolestaan betonipintainen 4-kerroksinen vanhempi asuinkerrostalo sekä yksikerroksisia tiiliverhoiltuja harjakattoisia omakotitaloja. Itäpuolella sijaitsevat yksikerroksinen, tiilijulkisivuinen liikerakennus sekä 6-8-kerroksisia pääasiassa tiiliverhoiltuja asuinkerrostaloja. Aluetta reunustaa itäpuolella myös pieni Kolmiopuisto ja pohjoispuolella sankkaa puustoa kasvava pieni mäki. Iältään ympäröivä rakennuskanta lienee pääasiassa 1960-1990 –luvuilta.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Palvelut

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee päivittäistavarakauppa (Sale). Lähimmät päiväkodit, Uunilinnun päiväkoti ja Junailijankadun päiväkoti sijaitsevat noin 300-400 m etäisyydellä. Riihimäen lukio ja Hyria ammattiopiston toimipiste sijaitsevat noin 200 m etäisyydellä. Perusopetusta tarjoavat koulut, Harjunrinteen koulu ja Peltosaaren koulu sijaitsevat Kalevankadulla noin 500-600 m suunnittelualueesta lounaaseen.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella on sijainnut jonkin verran liike- ja toimitilaa. Tarkasteltavan alueen läheisyydessä, mm. Hämeenkadun varressa on runsaasti työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Kaavamuutosalueella ei ole virkistystoimintaa. Aivan suunnittelualueen vieressä, Hämeenkadun ja Valtakadun risteyksen eteläpuolella sijaitsee Kolmiopuisto, joka on yksi keskusta-alueen monista pienistä puistoista.

Noin 400 m suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsee urheilupuisto, jossa on mm. kuntopolku, pelikenttiä, uimahalli, maauimala ja urheilutalo.

Liikenne

Riihimäen liikenneverkon pääväylät ovat pohjois-eteläsuunnassa valtatie 3 ja rautatie. Keskustan pohjoispuolella kulkee itä-länsisuunnassa kantatie 54. Keskustan pääkatu Hämeenkatu on kaikista suunnista hyvin saavutettavissa. 17.5.2022 teetetyn meluselvityksen mukaan Hämeenkadun keskivuorokausiliikenne Valtakäyrän ja Keskuskadun välillä nykytilanteessa (v. 2022) on noin 11 100 ajoneuvoa/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 12 000 ajoneuvoa/vrk. Suunnittelualueesta pohjoiseen Hämeenkadun keskivuorokausiliikenne nykytilanteessa on noin 8 400 ajon/vrk ja ennustetilanteessa noin 9 000 ajon/vrk. Riihimäen kaupungin liikennesuunnittelusta saadun tiedon mukaan (Sitowise 17.5.2022) Valtakäyrällä vuorokausittainen liikennemäärä on merkittävästi Hämeenkatua pienempi, noin 900 ajon/vrk /1000 ajon/vrk (ennuste). Raskaan liikenteen osuus liikennemäärästä on 1 - 1.5 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

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. Suunnittelualue on suoraan yhteydessä kevyenliikenteen verkostoon.

Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Valtakadulla, aivan suunnittelualueen läheisyydessä. Rautatieasemalle ja matkakeskukseen on matkaa noin 800 metriä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Kaavamuutosalueella ei ole rakennussuojelukohteita. Tontilla sijainneen rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen ja se valmistui vuonna 1963. Rakennukselle haettiin purkulupa. Purkulupahakemukseen pyydettiin Museoviraston ja Riihimäen kaavoituspäällikön lausunnot. Rakennuksen purkamista ei lausunnoissa vastustettu. Rity-talo purettiin loppuvuonna 2021.

Em. lausunnoissa todettiin, että koska rakennus kuitenkin sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Hämeenkadun päätteenä, on uudisrakentamisen laatuun ja toteutukseen sekä ympäristöön sopeuttamiseen kiinnitettävä erityistä huomiota. Lisäksi todetaan, että korvaavalla rakennuksella voidaan myös muodostaa keskustalle uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, Hämeenkadun pohjoinen pääte.

Riihimäen keskusta-alueelle sijoittuu monia paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Osoitteessa Hämeenkatu 31 sijaitseva 1920-luvulla valmistunut Varmalan liiketalo on suunnittelualuetta lähin rakennetun kulttuuriympäristön arvokohde. Varmala toimii samalla Riihimäen keskusliikekadun RKY-alueen pohjoiskärkenä. Toinen suunnittelualueen tuntumassa oleva RKY-alue on Riihimäen urheilupuisto.



Kuvakaappaus Riihimäen karttapalvelusta Rity-taloon kohdistettuna 30.9.2021. Kuvassa sinisellä näkyvät läheiset RKY-alueet ja yksittäisiä rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita kaavamuutosalueen lähistöllä.

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Tontilla on liittymävalmiudet kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja viemäriverkkoon. Tontin sadevedet ohjautuvat Hämeenkadun varren sadevesiviemäriin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä tarvetta erityiselle ympäristönsuojelulle eikä sen nykyinen tai tulevakaan toiminta aiheuta lähtökohtaisesti ympäristöhäiriöitä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

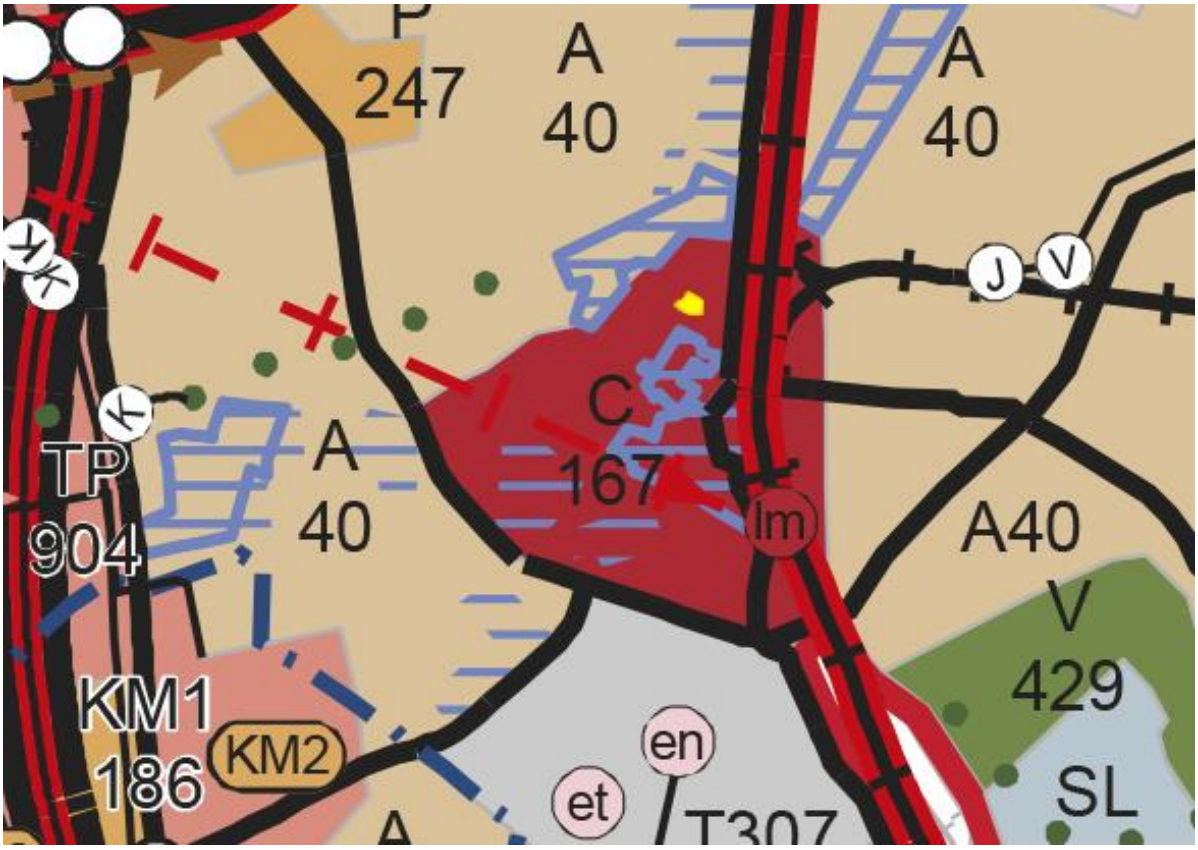
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

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

Suunnittelualueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle (C 167), jota koskee suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

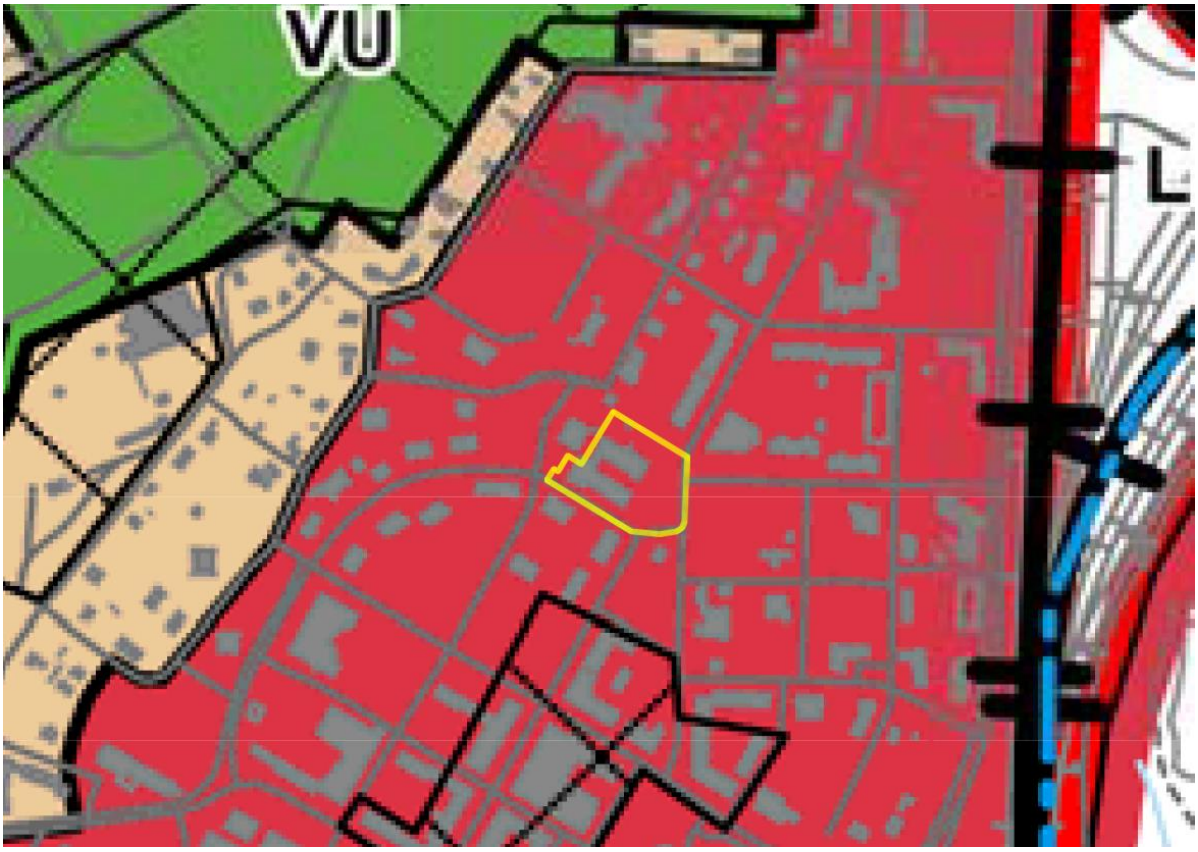


Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:sta. Kaavamuutosalue kuvan keskellä C-kirjaimen kohdalla. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa **Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035**, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C, alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten.

Suunnittelualueen eteläpuolella on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (kartalla musta ruuturasteri).



Kuva alueella voimassaolevasta Riihimäen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta 2035. Kaavamuutosalue kuvan keskellä punaisen väritäytön alueella (C). Kaavamuutosalueen sijainti merkitty keltaisella.

Asemakaava

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla on voimassa **asemakaava (1:45) vuodelta 1992**. Liike- ja toimistorakennusten tontilla (K) on rakennusoikeutta 2297 kem^2. Suurin sallittu kerrosluku on tontin kaakkoisosassa kolme ja luoteisosassa yksi. Tontin luoteisosassa pihakannen likimääräiseksi korkeusasemaksi on määrätty +97,00 m. Tontin pysäköinti on osoitettu tontin kaakkoisosaan ja pohjoisrajan tuntumaan istutettava alueen osa sekä puurivi. Korttelin läpi on asemakaavassa osoitettu Allinpuistoon johtava yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Merkintä ei nykytilanteessa kuitenkaan johda puistoon, koska reitti ei ole toteutunut viereisen kerrostalotontin osalta. Autopaikkoja tulee toteuttaa toimistoja varten 1 ap / 100 kem^2 ja liiketiloja varten 1 ap / 70 kem^2.



Kuva voimassaolevasta asemakaavayhdistelmästä 30.9.2021. Kaavamuutosalueen rajaus merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2012. Rakennusjärjestyksen osittainen uudistus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.2022 ja se on tullut voimaan 14.6.2022.

Pohjakartta

Kaavakartta laaditaan digitaaliselle pohjakartalle, jonka korkeusjärjestelmä on N2000. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalue ei ole rakennuskiellossa.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018 § 221. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa kohteen numero on A16.

Laaditut selvitykset

- Meluselvitys (Sitowise Oy 17.5.2022)
- Kaupunkikuvallinen selvitys on lisätty kaavaselostukseen, kohta 5.4.2 (Arkkitehtitoimisto AJAK Oy 8.6.2022)

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

- Viitesuunnitelma (Arkkitehtuuritoimisto Peltonen & Sinisalo Oy, 2021, liite 3)



Kuva viitesuunnitelmasta (sivu 7) 16.9.2021

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutostarve on tuotu esiin Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 toimesta. Tontilla sijainneen Rity-talon huonosta kunnosta johtuen on ilmennyt halukkuutta korvata se kahdella uudella asuinkerrostalolla. Alueen keskeinen sijainti, kaupunkikuvalliset näkökohdat ja kaupungin kehittämistarpeet huomioiden alueen tehokkaampi käyttö on tarpeellista.

Asemakaavan muutoksella vastataan väestönkasvun mahdollistavaan asuinrakentamiseen keskusta-alueella.

4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMISTÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 on hakenut omistamalleen tontille 694-1-9010-20 kaavamuutosta. Hakemukseen on tehty myöntävä päätös kaupunginhallituksen toimesta (11.6.2018 § 221).

Päätös sisältää mm. seuraavat tavoitteet:
Asemakaavan muutos laaditaan viitesuunnitelmien pohjalta seuraavasti:

- Tontin käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle osoitetaan liiketiloja katutasoon Hämeenkadun puolelle.
- Tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle kerrostalolle, joiden kerrosluvut ovat 4-5 ja 8-9. Matalampi rakennus sijoittuu Valtakäyrän varrelle ja korkeampi Hämeenkadun päätteeksi.
- Tontille osoitettavien kerrostalojen yhteenlaskettu asumiseen varattu kerrosala on noin 4 500 m^2. Tämän lisäksi tontille osoitetaan rakennusoikeutta liiketiloja ja asumiseen liittyviä yhteisiä tiloja varten.
- Tavoitteena on täydentää laadukkaasti Riihimäen kaupunkikeskustaa.

Uudisrakennuksen viitesuunnitelma on tilattu Arkkitehtuuritoimisto Peltonen&Sinisalo Oy:ltä vuonna 2018. Kaavasuunnittelu on tilattu Arkkitehtitoimisto AJAKilta luonnosvaiheen osalta rakennusyhtiö T2H Oy:n toimesta syksyllä 2018 sekä ehdotusvaiheen osalta Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 toimesta keväällä 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 kaupungin vastuualueet:
    - ympäristönsuojelu
    - rakennusvalvonta
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj

- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

4.3.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 10.3.2019 MRL 63 §:n mukaisesti Riihimäen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laadittiin ja asetettiin nähtäville kaavahankkeen verkkosivulle 10.3.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaavahankkeen verkkosivulla osoitteessa www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus ja Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa työn aikana.

Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa työn aikataulussa (liite 1). Kaavatyön aikana saatu kirjallinen palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen nähtäville tulosta ilmoitettiin 10.10.2021 kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa ja kaupungin verkkosivuilla. Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja kuuleminen järjestettiin 11.10. – 9.11.2021. Asemakaavamuutoksen luonnosaineisto oli nähtävillä Riihimäen Virastokeskus Veturissa sekä kaavahankkeen verkkosivuilla. Luonnosvaiheessa järjestettiin myös kaavaluonnoksen esittely- ja keskustelutilaisuus 19.10.2021.

Kaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä. Tiivistelmä saadusta palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 5).

Ehdotusvaihe

Asemakaavamuutos valmisteltiin ehdotuksena nähtäville 30 päiväksi. Ehdotuksen valmistelussa huomioitiin luonnosvaiheessa saatu palaute. Kaavakarttaa sekä määräyksiä tarkistettiin ja täydennettiin mm. kerroslukumerkintöjen sekä hulevesiä, melua ja ilmanlaatua koskevilta osilta. Kaavaselostusta täydennettiin erityisesti lisäämällä kaupunkikuvallinen tarkastelu visuaalisine aineistoineen.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.8.2022 asettaa Hämeenkatu 48-50 Rity asemakaavamuutoksen ehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 22.08. – 27.09.2022 (MRL 65 §, MRA 27 §) Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla osoitteessa Eteläinen Asemakatu 4 (3. krs) ja kaupungin verkkosivuilla.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta muistutus. Ehdotusvaiheessa ei pyydetty viranomaislausuntoja, koska kaava ei ollut muuttunut olennaisesti luonnosvaiheesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta. Lausuntoja ei saapunut. Tiivistelmä saadusta palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 7).

Hyväksymisvaihe

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkistettu ehdotus valmisteltiin kaupunginhallituksen 24.10.2022 käsittelyyn. Valmistelussa huomioitiin ehdotusvaiheessa saatu palaute ja muistutuksiin annettiin vastineet. Saadun palautteen perusteella kaavakarttaan lisättiin pelastusjärjestelyjä koskeva kaavamerkintä. Kaupunginhallitus päättää kaavan esittämisestä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä.

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

Voimaantulo

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

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan luonnosvaiheessa ei pidetty MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.

Kaavan luonnosvaiheessa pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta ei pyydetä lausuntoja, koska kaavaehdotus ei ole muuttunut merkittävästi luonnosvaiheesta.

Pelastuslaitoksen edustaja on osallistunut kaavamuutoksen aloituskokoukseen 27.2.2019 Riihimäellä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on korvata huonokuntoinen ja sittemmin purettu Rity-talo kahdella asuinkerrostalolla. Tavoitteena on täydentää laadukkaasti Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle. Tavoitteena on myös sijoittaa uutta, katutilaa elävöittävää liiketilaa rakennuksen maantasokerrokseen.

4.4.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavaratkaisu pohjautuu hankkeen viitesuunnitelmaan, jota on työstetty vuonna 2021 kaupunginhallituksen ja kaavoituksen vastuualueen antamien ohjeiden ja tavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalue koostuu asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL). Tontille on tarkoitus rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat reunustavien katujen, Valtakäyrän ja Hämeenkadun varteen, näiden katujen suuntaisesti. Rakennusmassat suojaavat sisäpihaa liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Tontin eteläkulmaan sijoittuu rakennusmassojen korkein, enintään yhdeksänkerroksinen osa. Muut rakennusosat ovat enintään kahdeksan- ja viisikerroksisia. Ajo tontille tapahtuu Valtakäyrältä. Asemakaavan muutoksessa tontin kaakkoispuolella tonttiin liitetään kiinteistökaupalla 169 m^2 katualuetta.

Alueelle laaditaan kaavamuutoksen yhteydessä sitova tonttijako, jossa alue osoitetaan yhdeksi tontiksi, nro 25.

Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 4 500 k-m^2, josta vähintään 150 k-m^2 tulee toteuttaa katutasoon liiketilana.

5.1.1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja –määräykset

Asemakaavakartta ja määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä (liite 2).

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa muodostuu:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL).

- pinta-ala on 3 254 m^2.
- rakennusoikeus 4 350 k-m^2 ja katutasoon rakennettaville liiketiloille lisäksi vähintään 150 k-m^2.
- autopaikkoja 1/120 k-m^2 (asunnot) ja 1/85 k-m^2 (liike- ja toimistotilat)
- polkupyöräpaikkoja 1/30 k-m^2 (asunnot) ja 1/50 k-m^2 (liike- ja toimistotilat)
- laskennallisesti tehokkuus e=1.38

Asemakaavan seurantalomake on tämän selostuksen liitteenä (liite 4).

5.1.3. Palvelut

Asemakaavan muutoksessa muodostuu vähintään 150 k-m^2 liiketilaa, joka muodostaa uusia kaupallisia palveluja alueelle.

5.2. YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja toteuttaa Riihimäen kaupunkistrategian 2030 tavoitetta asemanseudun ja keskustan kehittämisestä.

Asemakaavan muutoksella ei heikennetä ympäristön laatua. Nykyinen huonokuntoinen rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kaksi uudenaikaista asuinkerrostaloa ja korttelipiha. Ympäristö muuttuu kaupunkimaisemmaksi, mikä soveltuu sen keskeiseen sijaintiin osana

kaupunkikeskustaa. Rakentamista koskevissa kaavamääräyksissä on huomioitu sopiminen kaupunkikuvaan sekä kiinnitetty huomiota melun, ilmanlaadun ja hulevesien hallintaan.

5.3. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ja Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon laadittaessa Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035:n kaavamuutosta. Asemakaavan muutos on laadittu Riihimäen yleiskaava 2035:n mukaisesti.

5.4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutoksella alueelle tulee lisää asuntoja, joista osaan muuttaa lapsiperheitä. Tilastokeskuksen mukaan Riihimäellä oli vuonna 2018 asuntokunnassa keskimäärin 1,94 henkilöä. Kerrostaloasunnon koko oli keskimäärin 55 m^2. Tämän perusteella voidaan arvioida, että asemakaava-alueelle saattaa rakentua yhteensä noin 60-65 asuntoa, joissa asuu yhteensä noin 115-125 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa keskustassa keskeisellä paikalla sijaitsevan tontin täydentämisen kerrostaloasumisella. Kaavamuutoksen tuoma väestönkasvu tukee keskustan palveluiden säilymistä ja kehittymistä.

Kaupunkikuva

Ks. kohta 5.4.2

Asuminen

Asuntotarjonnan lisääntyessä kaavamuutoksen alueelle muuttaa uusia asukkaita.

Palvelut

Kaavamuutosalueelle sijoittuu liiketilaa, mikä lisää alueen palvelutarjontaa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Rakennusten maantasokerrokseen sijoittuva liiketila vireyttää osaltaan alueen elinkeinotoimintaa. Alueen suunnitteleminen ja rakentaminen luo tarvetta työvoimalle. Uudet asukkaat tuovat kysyntää alueen palveluille vireyttäen alueen elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistykseen. Työväentalon toiminta on jo päättynyt eikä kaavamuutos vaaranna nykyisiä virkistystoimintoja alueella.

Liikenne

Uusien asuinkerrostalojen rakentaminen lisää liikennettä paikallisesti. Liikennemäärän lisäys suhteessa katuverkon kokonaisliikennemäärään on vähäinen. Alue sijaitsee kaupungin keskustassa, melko lähellä rautatieasemaa ja matkakeskusta, mikä mahdollistaa keskimääräistä pienemmän henkilöautojen kulkutapaosuuden. Uusia autopaikkoja tulee tontille enintään 40 kpl. Lisäksi ajoneuvoliikenne lisääntyy huoltoajon ja vieraspysäköinnin myötä. Polkupyöräliikenne lisääntyy, laskennallisesti tontille sijoittuu 154 uutta polkupyöräpaikkaa. Tontin liikenne kulkee Valtakäyrän puolella olevan tonttiliittymän kautta. Hämeenkadun varteen ei ole kaavamääräyksestä johtuen mahdollista sijoittaa tonttiliittymää.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutosalue ei sisälly Hämeen liiton julkaisemiin Hämeen maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Kaavamuutosalueella itsessään ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mutta sen eteläpuolella, noin 100 metrin etäisyydellä on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue, Riihimäen keskusliikekatu. Kaavamuutosalueen rakentaminen tulee näkymään Riihimäen keskusliikekadun alueelle sen pohjoisosasta. Tästä syystä kaavamuutosalueelle sijoittuvan uudisrakentamisen laatuun ja toteutukseen sekä ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota

Muinaismuistot

Kaavamuutosalueella ei ole todettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Tontti liitetään kunnallisteknisiin verkostoihin (kaukolämpö, vesi, sähkö, viemäri), jotka kulkevat nykyisellään tontin vieressä ja osittain tontin kaakkoiskulmalla.

Erityistoiminnot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta erityistoimintoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä tarvetta erityiselle ympäristönsuojelulle eikä sen nykyinen tai tulevakaan toiminta aiheuta lähtökohtaisesti ympäristöhäiriöitä. Ehdotusvaiheessa on laadittu liikennemeluselvitys.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos tuo alueelle uutta asuntokantaa ja uusia asukkaita.

5.4.2. Vaikutukset kaupunkikuvaan, kaupunkikuvallinen selvitys

Kaavamuutosalueelle rakennettavat uudet kerrostalot vaikuttavat olennaisesti kaupunkikuvaan. Rakennukset ovat enintään 5- sekä 7-9-kerroksisia. Korkeampi rakennusmassa sijoittuu Hämeenkadun näkemäpäätteeksi muodostaen kaupunkikuvallisen aksentin. Rakennusmassoista korkeampi näkyy korkeutensa vuoksi selvästi eri suunnista ja koko korttelin olemus muuttuu entisen 1-3-kerroksisen rakennuksen tilalle nousevien korkeampien rakennusten myötä.

Katupuut ja tontin itäreunan säilytettävä/istutettava puurivi pehmentää rakennusten vaikutusta kaupunkikuvaan jonkin verran. Alueen kaakkoiskulmaan suunnitellut liiketilat elävöittävät kaupunkikuvaa.

Kaavan mahdollistamasta rakentamisesta korkeampi rakennusmassa sijoittuu Hämeenkadun puolelle. Se erottuu keskustan suunnasta erityisesti Hämeenkatua pitkin katsottuna selvästi muita Hämeenkadun varren rakennuksia massiivisempana ja korkeampana kaupunkikuvallisena aiheena. Ympäröivä rakentaminen on kaavamuutosalueelta Hämeenkatua keskustan suuntaan (etelään) pääasiassa nelikerroksista. Kaavamuutosalueen länsipuolella on 7-kerroksinen asuinrakennus, joka sijoittuu mäen päälle sekä 5-kerroksinen asuinrakennus. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on nelikerroksinen asuinrakennus ja itäpuolella yksikerroksisen liikerakennuksen takana 8-kerroksisia asuintaloja sekä kaakkoispuolella 6-kerroksinen asuinrakennus. Kaavamuutosalueen ympäristö on erityisesti itäpuolella melko väljästi rakennettua, johtuen osaltaan Hämeenkadun Itäpuolella olevasta rakentamattomasta LPY-alueesta. Kaavamuutosalue on eräänlaisessa nivelkohdassa, jossa keskustan tiiviimpi 4-5 kerroksinen kaupunkirakenne muuttuu harvemmaksi ja korkeammaksi, lähiötyyppiseksi kerrostalorakentamiseksi. Kaavamuutosalueen korkempi rakennusmassa sulautuu toisaalta hieman paremmin ympäristöönsä pohjoisen, lännen ja idän näkymäsuunnista sitä ympäröivän korkeamman rakentamisen johdosta. Toisaalta harvan kaupunkirakenteen johdosta muodostuvat näkymät ovat jälkimmäisistä suunnista avarampia ja pidempiä ja uudisrakennus hahmottuu tältä osin ympäristöstään enemmän kuin rajatummasta Hämeenkadun katutilasta käsin katsottuna.

Kaavaehdotusvaiheessa korkeamman rakennusmassan korkeinta, yhdeksänkerroksista osaa on supistettu hieman ja rakennuksen pohjoisosaan on merkitty kahdeksankerroksisen rakennusalan sijaan seitsenkerroksinen rakennusala. Tavoitteena on ohjata toteutusta viitesuunnitelmassa esitetyn kaltaiseen vinoon kattoon sekä vähentää rakennuksen massiivista vaikutelmaa.

Rakennuksen hahmottumista on tutkittu seuraavin valokuvasovituksin (Arkkitehtitoimisto AJAK Oy) mukaillen aiemmin laadittua tontin viitesuunitelma-aineistoa (Arkkitehtitoimisto Peltonen-Sinisalo Oy).



Näkymä Valtakadun ja Kauppakadun risteyksestä Valtakatua pitkin pohjoiseen. Vasemmalla oleva musiikkiopiston rakennus edustaa Riihimäen keskusliikekadun RKY-alueen matalampaa rakentamista ja oikealla oleva *Västäräkin* rakennus hieman korkeampaa rakentamista, ollen nelikerroksinen. Uudisrakennus hahmottuu myös Valtakadun näkymäpäätteenä maamerkinomaisesti, mutta on melko etäällä suhteessa liikekeskustan vanhaan rakentamiseen. Kesällä ja syksyllä Kolmiopuiston puusto peittää uudisrakennuksen tästä näkymäsuunnasta lähes täysin. Uudisrakennus jäsentyy osaksi sen ympärillä olevaa uudempaa rakennuskantaa eikä liity suoraan liikekeskustan alueen rakentamiseen.



Näkymä itäkaakosta. Uudisrakennuksessa korostuu sen ylimmän kerroksen punertavansävyinen yläosa. Matalampi uudisrakennus edesauttaa kokonaisuuden sulautumista ympäristöönsä. Korkeamman uudisrakennuksen räystäslinja laskee kerroksen verran kohti pohjoista ollen kuitenkin selvästi viereisiä rakennuksia korkeammalla. Valkoisen ja punaisen värin vuorottelu julkisivupinnoilla auttaa sopeutumaan vaaleaansävyisiin ympäröiviin rakennuksiin. Korkeamman rakennusmassan maantasokerros on värityksellään muusta massasta erottuva ja hivenen korkeampi elävöittäen katutilaa.



Näkymä pohjoisesta Hämeenkatua pitkin kohti etelää. Läheltä katsottuna rakennus hahmottuu melko massiivisena, osittain koska tästä kuvakulmasta ja tähän vuodenaikaan sen taustalta ei erotu rakennuksia. Uudisrakennuksen oikealle puolelle jää mäellä sijaitseva, lähes samankorkuinen asuinkerrostalo, joka jää kuvassa puuston peittämäksi. Vaihtelut julkisivun värityksessä ja materiaaleissa jäsentävät rakennusta pienemmäksi ja mielenkiintoisemmaksi. Katupuut ja uudet istutettavat puut pehmentävät rakennuksen sulautumista ympäristöön.



Näkymä Hämeenkatua pitkin pohjoiseen. Tästä näkymäsuunnassa rakennuksen maamerkkimäisyys tulee hyvin esiin. Rakennuksen molemmilla puolilla on kutakuinkin samankorkuisia asuinkerrostaloja, mutta kaavamuutosalueella oleva uudisrakennus on ensimmäinen isomman mittakaavan rakennus keskustasta Hämeenkatua pitkin pohjoiseen tultaessa ja ainoa joka näkyy etäämmäksi Hämeenkatua pitkin. Rakennuksen maantasokerros elävöittää kaupunkitilaa, tukee osaltaan Hämeenkadun roolia kauppakatuna ja tulee hyvin esiin Hämeenkadun näkymäpäätteenä. Punertavansävyinen ylin kerros erottuu selvästi muuten vaaleista rakennusmassoista.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen eheyttää ja tiivistää alueen kaupunkikuvaa.

Luonnonolot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnonoloihin, koska alue on ollut ennestään rakennettu. Rity-talon purkamisen jäljiltä tyhjä alue täydentyy uudisrakentamisella.

Luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen luonnon monimuotoisuuteen, koska kaavamuutosalueella ei ole luonnonympäristöä.

Pienilmasto

Rakennusten sisäpihalle syntyy rakennusmassojen tuulelta melko hyvin suojaama pienilmasto, joka saa myös jonkin verran auringonvaloa, erityisesti kesäisin.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevesien määrä tontilla voinee lisääntyä jonkin verran kattopintojen ja asfaltoidun pysäköintialueen myötä. Toisaalta myös purettu Rity-talo on ollut kattopinta-alaltaan suuri ja on kerännyt huomattavan määrän hulevettä. Asemakaavamääräysten mukaan rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Muodostuvien hulevesien määrää pyritään vähentämään suosimalla läpäiseviä pintamateriaaleja ja toteuttamalla rakennuksia ja katoksia viherkattoisina. Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä ja toissijaisesti viivytettävä tontilla.

Alueella ei harjoiteta pohjavettä vaarantavaa toimintaa eikä alue ole pohjavesialuetta. Pohjaveden korkeuteen rakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta.

Maa- ja metsätalous

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta luonnonsuojeluun.

5.4.4. Muut vaikutukset

Haju- ja pölypäästöt

Rity-talon purkaminen ja uudisrakennusten rakentaminen voivat aiheuttaa väliaikaisia pölypäästöjä. Asuminen ei toimintona aiheuta ympäristöön haju- tai pölypäästöjä. Rakennusmassat suojaavat sisäpihaa ja parvekkeiden lasitukset parvekkeita liikenteen pienhiukkasilta ja liikenteen nostattamalta pölyltä.

Pienhiukkaset, ilmanlaatu

Pienhiukkasten lähtökohtainen lähde asemakaavan muutosalueella ovat Hämeenkatua pitkin kulkeva ajoneuvoliikenne sekä energiantuotannon ja teollisuuden päästöt sekä puun pienpoltto. Riihimäen ilmanlaatuselvityksen (2011) mukaan asemakaavan muutosalueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu pistemäisiä ilmanlaatua heikentäviä kohteita lähimpien kohteiden ollessa yli kilometrin etäisyydellä. Selvityksen mukaan (sivut 42 ja 43) energiatuotannon ja teollisuuden aiheuttamat typpidioksipäästöt eivät ylitä asetettuja raja-arvoja Riihimäen keskustan alueella. Samoin selvityksen mukaan (sivut 44-47 ja sivut 59 ja 61) ajoneuvoliikenteen typpidioksidipäästöt

eivät ylitä asetettuja raja-arvoja Riihimäen keskustan alueella. Myöskään edellä mainittujen päästöjen yhteisvaikutus ei ylitä asetettuja raja-arvoja (sivut 48-52 ja sivut 63-65).

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

Ajoneuvoliikenne on uusimman meluselvityksen (Sitowise Oy 17.5.2022) mukaan Hämeenkadulla nykytilanteessa 8 400 – 11 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa v. 2035 9 000 – 12 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. HSY:n suositusetäisyys 10 000 ajoneuvon vuorokausimäärälle on 7 m (8.6.2022, Lähde https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/tietoakaupunkisuunnitteluun/ilmanlaatuvyohykkeet/).

Asemakaavan muutosalueelle rakennettavan itäpuolisen asuinkerrostalon rakennusalan etäisyys Hämeenkadun ajoradan reunasta on lähimmillään 6 metriä (noin 10 m matkalla). Samoin mahdolliseksi liiketilaan liittyväksi mahdolliseksi oleskelualueeksi suunniteltu rakennusmassan ja Hämeenkadun välinen kaistale (esimerkiksi ravintolan terassi) on lähimmillään 6 metrin etäisyydellä ajoradasta. Valtakäyrän liikennemäärä on alle 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten se ei aiheuta toimenpiteitä pienhiukkasten suojavyöhykkeen suhteen. (raja-arvo on 5 000 ajoneuvoa/vrk)

Kaavan ehdotusvaiheessa on asuntojen ilmanlaadun varmistamiseksi lisätty yleinen kaavamääräys, jonka mukaan:

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Valtakadun ja Hämeenkadun suuntaan avautuvien asuinhuoneistojen tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta.

Melu

Asemakaavan muutos ei aiheuta meluhaittaa alueelle.

Meluselvityksen (Sitowise Oy 17.5.2022) mukaan ennustetilanteen v. 2035 liikennemäärät ovat hieman nykytilannetta suurempia ja siten melutasoja mitoittavia.

Meluselvityksen mukaan nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan lähimpänä Hämeenkatua noin 60 dB. Ennustetilanteessa suunnitellut rakennusmassat suojaavat pihaa ja sen leikkialuetta Hämeenkadun liikenteen melulta niin, että siellä alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastus- tai suojausvaikutuksia kaavamuutosaluetta ympäröiviin ulkoalueisiin ja rakennuksiin. Erillisiä meluesteitä ei ole tarpeen rakentaa, mikäli rakennusmassat toteutuvat suunnitellusti.

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat Hämeenkadun lähimpien uudisrakennusten julkisivuilla suurimmillaan päiväaikaan 62…63 dB ja yöaikaan 54…56 dB. Keskiäänitasot ovat katujen puoleisilla julkisivuilla suurempia alemmissa kerroksissa, joissa Hämeenkadun ja Valtakäyrän melun vaikutus on suurempi. Katujen puolella parvekkeiden melutasot ylittävät ohjearvot, joten katujen puolella parvekkeet (ja mahdolliset viherhuoneet) määrätään kaavassa lasitettaviksi. Pihan puolella lasitus ei ole melun vuoksi välttämätöntä.

Raideliikenteen melulla ei ole vaikutusta julkisivun äänitasoerovaatimuksiin. Raideliikenteen melu tai tärinä ei myöskään Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan vaikuta asemakaavan muutosalueelle.

Julkisivujen osalta asemakaavassa riittää ympäristöministeriön asetuksen mukainen vähimmäisäänitasoerovaatimus ΔL 30 dB.

Ympäristön puhtaus

Asemakaavan muutos ei aiheuta vaaraa ympäristön likaantumisesta.

Roskaantuminen

Uudisrakennuksille tulee toimiva jätehuolto ja jätteiden kierrätys.

Haittaeläimet

Jäteastioiden (erityisesti biojäteastian) tyhjennys on suoritettava tarpeeksi usein, että haittaeläimille ei synny mahdollisuutta saada ravintoa jätteistä. Tarvittaessa piharakennukseen sijoittuva jätehuone on suojattava pieneläimiltä esimerkiksi metalliverkolla. Asianmukaisella jätehuollolla haittaeläinten (rotat) lisääntymiselle ei näillä toimenpiteillä syntyne edellytyksiä.

Kunnallistalous

Uusien kerrostalojen rakentamisella kaupungin keskustaan on postitiivinen vaikutus asuntotarjonnan lisääntyessä. Ydinkeskustan tontti, jolla on palvelut vieressä on todennäköisesti kysytty ja sille löytyy ostajat ja myöhemmin asukkaat. Rakennusten maantasokerrokseen sijoittuva liiketila vireyttää osaltaan alueen elinkeinotoimintaa ja kunnallistaloutta.

Kaupunki saa tontin arvonnousuun perustuen 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

Uudisrakentaminen luo työtä ja sillä on positiivista vaikutusta alueen elinkeinotoimintaan. Rakennusten valmistuttua alueelle sijoittuva liiketila vireyttää hieman Riihimäen keskusta-alueen elinkeinotoimintaa.

5.5. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavakartta on selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7. NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostu tarpeita uudelle nimistölle.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Peltonen&Sinisalo, 2021, liite 3

6.2. TOTEUTUKSEN SEURANTA

Riihimäen rakennusvalvonta seuraa alueen toteutumista rakennuslupakäsittelyn keinoin.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Riihimäen kaupunki

Jari Jokivuo	kaavoitusarkkitehti
Elisa Lintukangas	kaavasuunnittelija
Otto Mäkelä	kaavasuunnittelija

Konsultti/kaavanlaatija

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy

Adalbert Aapola	arkkitehti

Riihimäellä 24.10.2022

Kaavoituksen vastuualue

Niina Matkala
kaavoituspäällikkö

RIIHIMÄKI

Dnro TEKLA/997/2018
19.3.2019
17.6.2021
17.8.2022

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

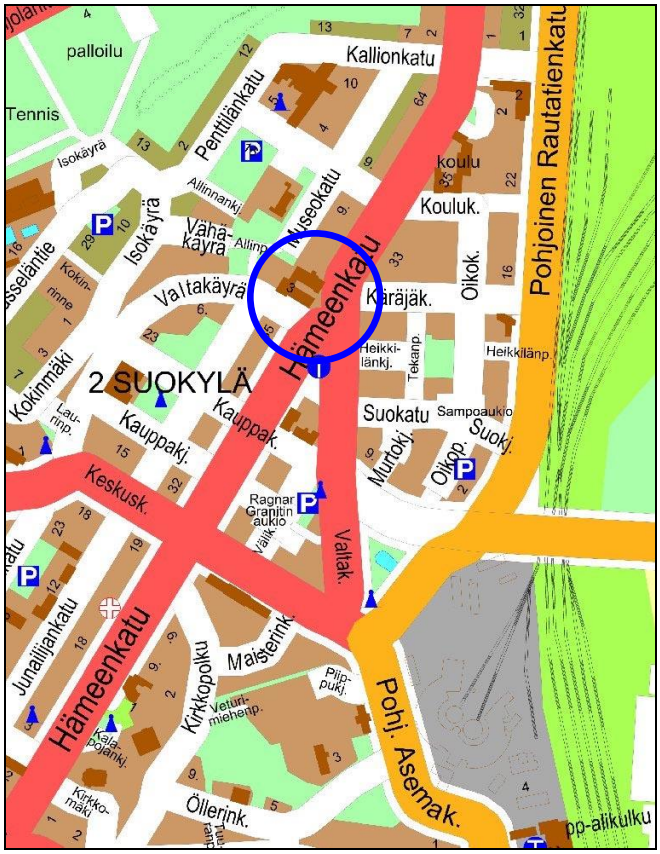
Asemakaavan muutos 1:55
Hämeenkatu 48-50 Rity

ALOITE/HAKIJA

Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-1-9010-20. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa Hämeenkatu 48-50 Rity kaavamuutoksen numero on A16. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto AJAK Oy Helsingistä. Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee 0,7 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa Hämeenkadun, Valtakadun ja Valtakäyrän liittymän tuntumassa. Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48. Tontin nykyinen pinta-ala on 3 084 m^2. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi n. 170 m^2 suuruinen osa katualuetta, jonka hakija on hankkinut omistukseensa.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITE

Tontilla sijainnut nk. ”Rity-talo” on purettu loppuvuonna 2021. Rakennukselle myönnettiin purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontille on tarkoitus rakentaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua kaksi uutta asuinkerrostaloa sekä maantasokerrokseen liiketilaa. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä 4 350 kem^2 ja liiketilan tavoiteltu kerrosala vähintään 150 kem^2. Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoitusmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen tontille. Tavoitteena on täydentää Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle. Rakennusten arkkitehtuurista ja toiminnoista on laadittu alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtituuritoimisto Peltonen ja Sinisalo, T2H Oy) vuonna 2018. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntakaava:
Suunnittelualueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C).

Lisätietoa maankuntakaavasta saa Hämeen liitosta, www.hameenliitto.fi.

Yleiskaava:
Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C, alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten.)

Lisätietoa yleiskaavasta saa osoitteesta Riihimäen kaupungilta, www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus.

Asemakaava:
Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä katualuetta. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueelle rakennusoikeutta 2 297 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme, osalla alueesta yksi. Korttelialueen kaakkoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka ja korttelin koillisreunalle istutettava puurivi. Pysäköimispaikan läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelin läpi kulkee luode-kaakko -suunnassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka jatkuu pysäköintiin varatun alueen kohdalta kapeampana etelään Hämeenkadulle. Alueen koillis- ja lounaisreunoille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Maanomistus:
Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48.

SELVITYKSET

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:
- Riihimäen yleiskaava 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 2011
- Riihimäen liikenneselvitys 2035, Sito Oy, 2011
- Meluselvitys, Sitowise Oy, 2022

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 mm:
- alueen maanomistajat
- muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
  ympäristönsuojelun palvelualue
  rakennusvalvonnan palvelualue
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- 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/asu-ja-rakenna/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Muutoksista ja täydennyksistä ei erikseen julkaista kuulutusta. Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä (liite 1). Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö
Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavamuutos ei liity liikennealueisiin. Uudenmaan ELY -keskukselta ei pyydetä lausuntoa. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä erillistä liikenneselvitystä.
Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Alueen käyttötarkoitus muuttuu ja alueen rakennusoikeus kasvaa. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti.



KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

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

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

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
arkkitehti Adalbert Aapola
Helsinki

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

kaavoitusarkkitehti **Jari Jokivuo**
sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi
Puh: 040-330 4828

kaavasuunnittelija **Otto Mäkelä**
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi
Puh: 050-594 4953

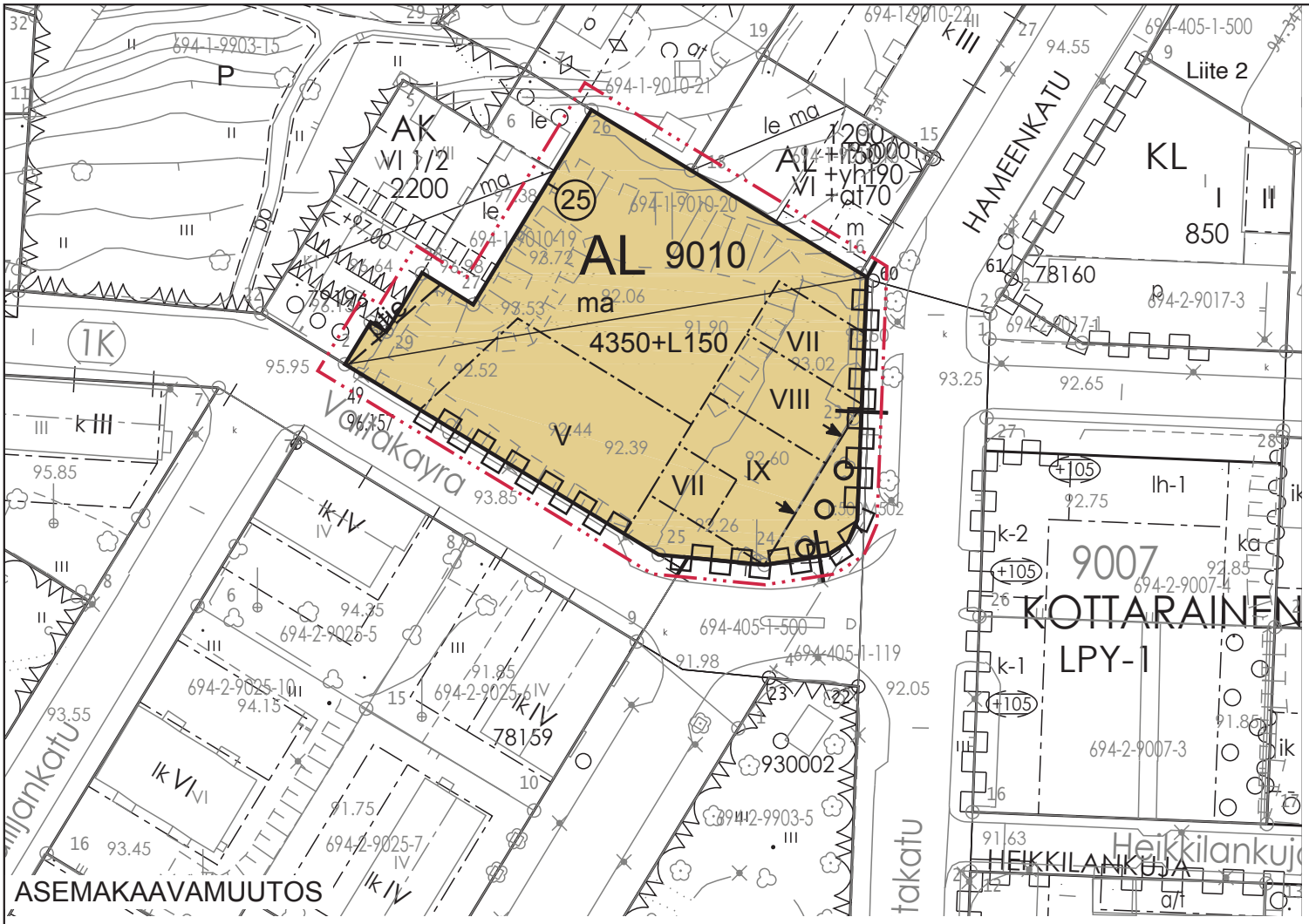
kaavoituspäällikkö **Niina Matkala**
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi
Puh: 050-433 5455

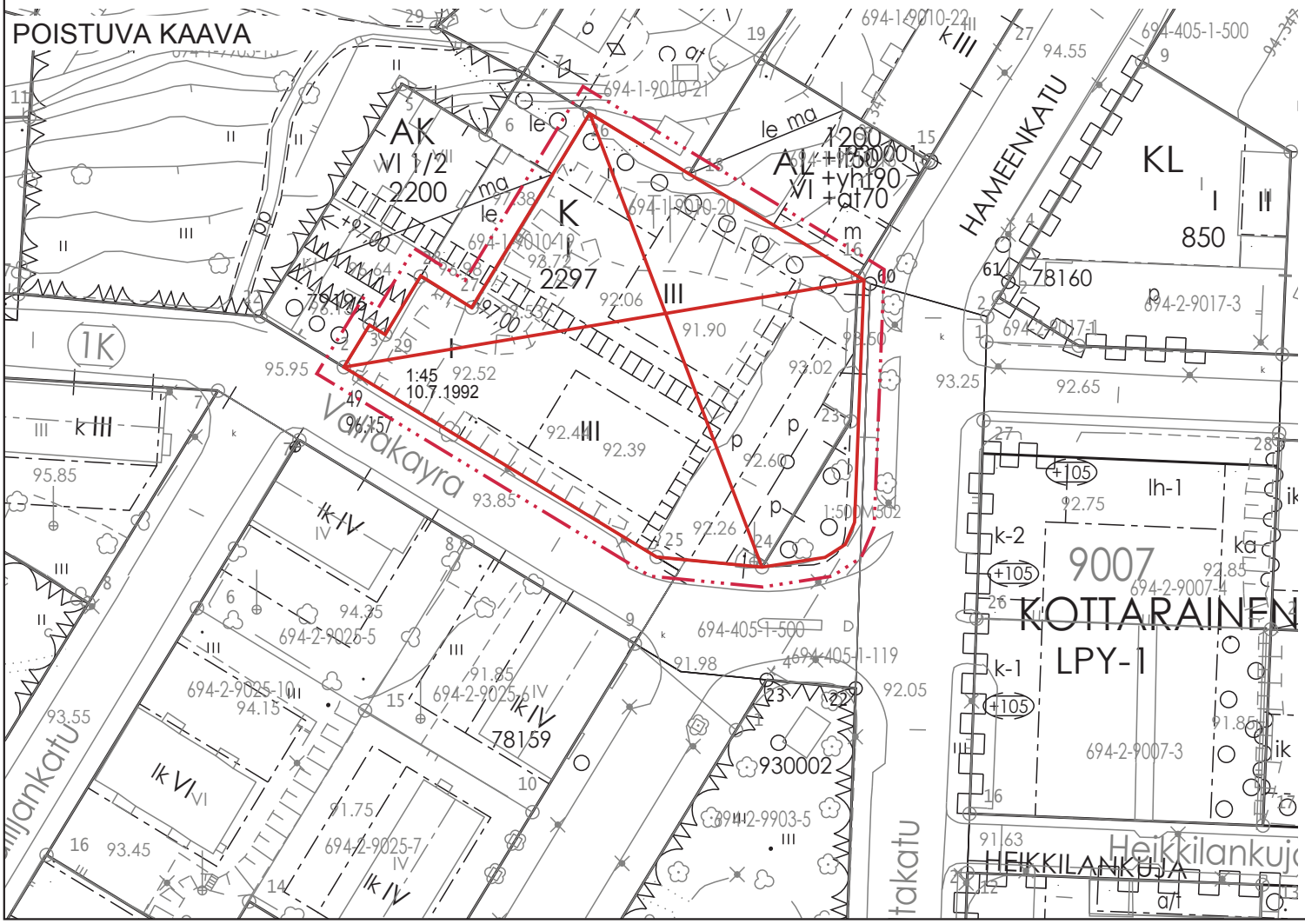
Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

3/2019	**ALOITUSVAIHE** Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu **lehtikuulutuksella** 10.3.2019
3/2019 – 11/2021	**LUONNOSVAIHE** Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupunkikehityksen toimialueen tiloissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä verkkosivuilla www.riihimaki.fi/kaavoitus. Nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan **osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja 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). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
12/2021 – 9/2022	**EHDOTUSVAIHE** Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen perusteella. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Kaupunkikehityksen toimialueen tiloihin (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan **kaupungin verkkosivuilla**. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. **Osallistuminen** Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon kirjeitse (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
10-12/2022	**HYVÄKSYMISVAIHE** Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Hallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto **viranomaisille sekä muistutuksen tehneille, 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.
1-2/2023	**VOIMAANTULO** Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu. **Kuulutuksesta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.**


Liite 2
ASEMAKAAVAMUUTOS
AL 9010
ma
4350+L150
25
AK
VI 1/2
2200
AL +yh190
VI +at70
1200
KL
I
II
850
78160
9007
KOTTARAINEN
LPY-1
HAMEENKATU
Vanhakyra
HEIKKILANKUJA
78159
930002


POISTUVA KAAVA
K
2297
III
1:45
10.7.1992
AK
VI 1/2
2200
AL +yh190
VI +at70
1200
KL
I
II
850
78160
9007
KOTTARAINEN
LPY-1
HAMEENKATU
Vanhakyra
HEIKKILANKUJA
78159
930002

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL — Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

9010 — Korttelin numero.

25 — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4350+L150 — Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusalan rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan ja toinen luku katutasoon vähintään varattavan liiketilan kerrosalan.

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

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

ma — Maanalainen tila.

ptie — Ohjeellinen pelastustiekäyttöön soveltuvaksi rakennettava alueen osa. Naapuritontin pelastusjärjestelyt voidaan toteuttaa myös muulla pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnät ja -määräykset poistuvat.

1:45
10.7.1992 — Poistuvan kaavan tunnus ja voimaantulopäivä.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoittamatta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, kun porrashuoneessa on luonnonvaloa. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennuksiin sekä maanalaisiin tiloihin tontille sijoittaa asukkaiden käyttöön autohalli-, sauna-, kerho-, harrastus-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Tämä tila ei mitoita autopaikkoja eikä väestönsuojaa. Viherhuoneet saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

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

RAKENTAMISTAPAA JA KAUPUNKIKUVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Julkisivujen tulee olla asuinkerrosten osuudella pääosin puuta, tiiltä tai rapattua pintaa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Alimpien yhteiskäytössä olevien kerrosten osalta julkisivujen tulee olla tummimmat. Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Näkyvää betonisokkelia julkisivuissa ei sallita, vaan sokkeli tulee laatoittaa tai käyttää luonnonkiviverhousta. Hämeenkadun puoleisen rakennuksen maantasokerroksen kerroskorkeuden on oltava vähintään 3.5 m.

Julkisivuvärityksen tulee vaihdella rakennuksittain. Liikehuoneistojen julkisivuja tulee elävöittää valaistuksella, katoksilla ja vastaavilla tavoilla.

Hämeenkadun puoleisen maantasokerroksen julkisivujen tulee olla pääosin liiketilatyyppisiä.

Hämeenkadun puoleisen rakennusmassan ylimmän kerroksen tulee muodostaa Hämeenkadun päätettä korostava osa. Korostuksen tulee olla korkealaatuinen ja muodostaa positiivisen ja mielenkiintoisen elementin kaupunkikuvassa. Korostusosan julkisivujen tulee olla väriltään punaisenkirjava tai punertava. Korostusosa saa ulottua ulokkeena rakennusalan ulkopuolelle enintään 1 metrin. Hämeenkadun puoleisessa rakennusmassassa on oltava (muutoin paitsi korostusosan osalta) viisto vesikatto, joka laskee rakennusmassan suuntaisesti koilliseen päin. Viiston katon kaltevuuden tulee olla suunnilleen yhden kerroksen korkuinen koko julkisivun matkalla.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakentamattomilla tontin osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Piharakennukset ja katokset on toteutettava viherkattoisina.

Rakennusten ja katualueen välinen alue Hämeenkadun sivulla tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. Alueelle voidaan sijoittaa pysyviä liiketilojen asiakkaille tarkoitettuja terasseja.

MELUNTORJUNTAA JA ILMANLAATUA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Valtakäyrän ja Hämeenkadun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Valtakadun ja Hämeenkadun suuntaan avautuvien asuinhuoneistojen tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta.

HULEVESIEN HALLINTA

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysjärjestelmän mitoitustilavuus on 1 m^3 / 100 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.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKOITUSTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap / 120 k-m^2
Liike- ja toimistotilat	1 ap / 85 k-m^2

Lisäksi vieraspysäköintiin on varattava 1 ap / 1000 k-m^2

Yksi yhteiskäyttöauto voi vähentää autopaikkavelvoitetta 5 autopaikalla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp / 30 k-m^2
Liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 k-m^2

Polkupyöräpaikoista vähintään 30% on sijoitettava pihatasossa olevaan lukittavaan ulkoiluvälinevarastoon tai katokseen. Autopaikkoja voidaan myöhemmin osoittaa tontin ulkopuolelle mahdollisesti rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 1:55
Hämeenkatu 48-50 Rity
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20.
2. kaupunginosan, Suokylän katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän osa korttelia 9010.

Tonttijaon muutos koskee:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tonttia 20.

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan, Harjukylän korttelin 9010 tontti 25.

käsittely:
OAS MRL 63§ 19.3.2019, tarkistettu 17.6.2021
Kuuleminen MRL 62§ 11.10.-9.11.2021
Kaupunginhallitus 17.8.2022
Nähtävillä MRL 65§ 22.8-27.9.2022
Kaupunginhallitus 24.10.2022
Kaupunginvaltuusto 12.12.2022
Hyväksymispäätös lainvoimainen xx.xx.xxxx

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 24.10.2022

kaavoituspäällikkö Niina Matkala

kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo

kaavasuunnittelija Otto Mäkelä

mittakaava 1:1000
piir.nro 1:55

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

kaupungingeodeetti Ari Vettenterä

ARKKITEHTITOIMISTO AJAK Oy

arkkitehti Adalbert Aapola



Liite 3


1 : 300 Tontinkäyttösuunnitelma
Hämeenkatu
Valtakäyrä
VI
VII
Kt
IV
V
VIII
IX
AK
4350 m²
15 ap
18 ap
2 ap
2 ap
yhteiskäyttö
jäte
Asuntopihat
Asuntopihat
Asuntopihat
LE-AP
leikkialue
oleskelu
tomutus
kuivaus
26
6
18
15
28
27
22
3
29
2
16
60
61
2
2
1
23
7
8
25
24
51
53
52
27
41
26

Hämeenkatu 48
RIIHIMÄKI

RO 4350 kem²

Porrashuoneiden 15 kem² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

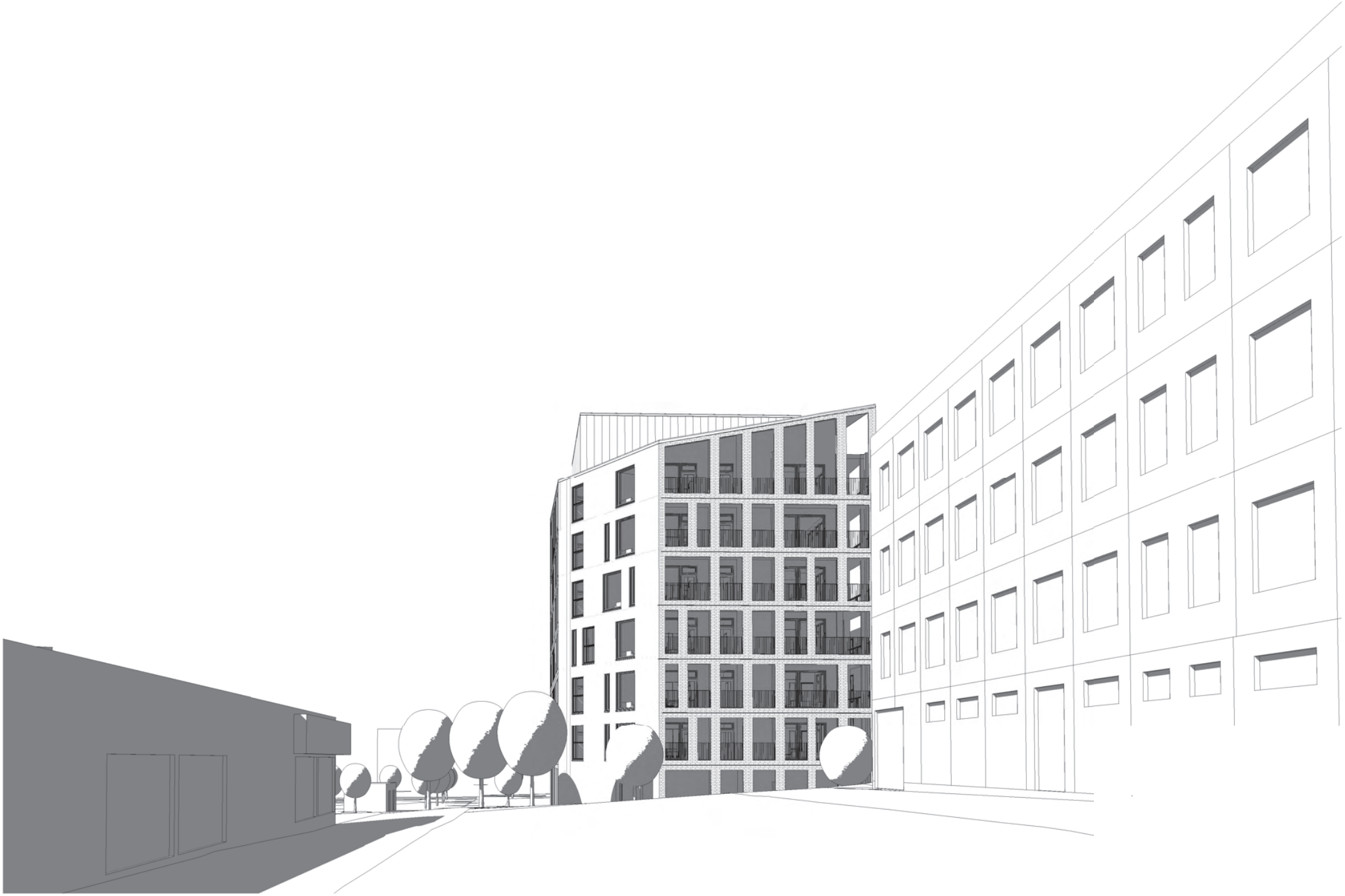
Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja 250 kem².

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin saa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, yhteiskäyttö- ja teknisiä tiloja enintään 20% rakennuspaikan rakennusoikeudesta.

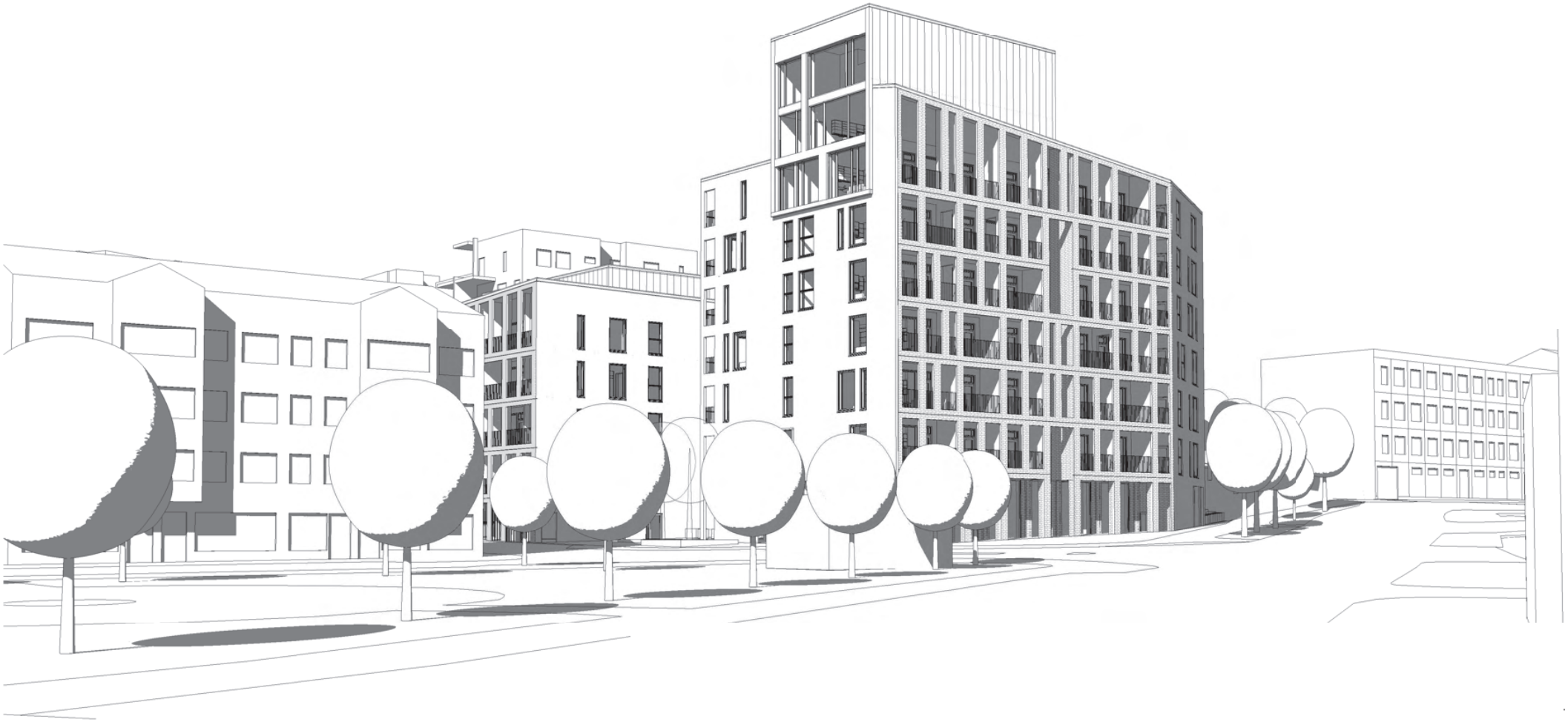




NÄKYMÄ HÄMEENKATUA POHJOISEEN



NÄKYMÄ HÄMEENKATUA ETELÄÄN

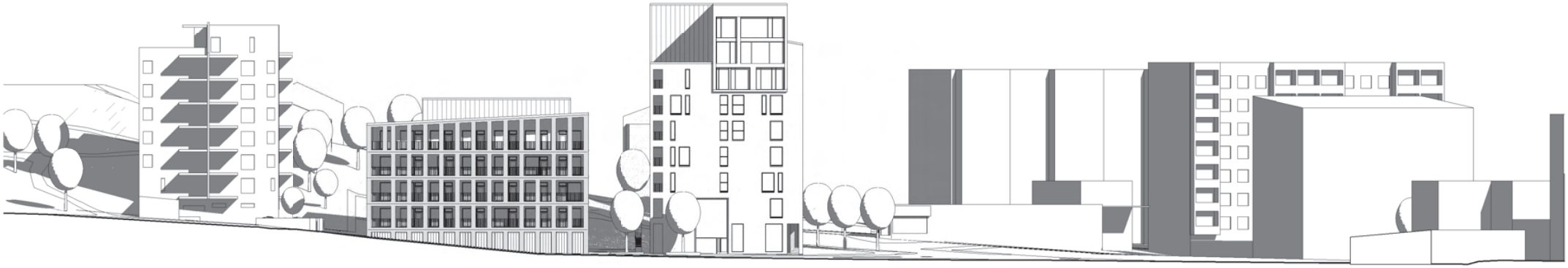


NÄKYMÄ VALTAKATUA POHJOISEEN





1 : 500 KATUJULKISIVUT



KATUJULKISIVU VALTAKÄYRÄ 1:500



KATUJULKISIVU HÄMEENKATU 1:500


2 h
9 - 17
19 - 151






2 h
9 - 17
(9 - 15)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	694 Riihimäki	**Täyttämispvm**	13.10.2022
Kaavan nimi	Hämeenkatu 48-50 Rity		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	17.08.2022
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.03.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	694 1:55
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3254	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3254

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3254**	**100,0**	**4500**	**1,38**	**0,0000**	**2203**
A yhteensä	0,3254	100,0	4500	1,38	0,3254	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3084	-2297
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0170	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**		**0**	

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3254**	**100,0**	**4500**	**1,38**	**0,0000**	**2203**
A yhteensä	0,3254	100,0	4500	1,38	0,3254	4500
AL	0,3254	100,0	4500	1,38	0,3254	4500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3084	-2297
K					-0,3084	-2297
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0170	
Kadut					-0,0170	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**		**0**	
Asemakaava	0		0	
Ei-asemakaava				

HÄMEENKATU 48-50 RITY
ASEMAKAAVAN MUUTOS

TIIVISTELMÄ LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ VASTINEET

Kaavatyön aikana saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten sisältö on tiivistetty tähän asiakirjaan. Alkuperäiset lausunnot, mielipiteet ja muistutukset ovat suunnittelijan ja päättäjien käytössä. Vastineissa on kerrottu, miten saatu palaute on vaikuttanut/huomioitu kaavan valmistelussa.

LUONNOSVAIHEESSA SAAPUNEET LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ VASTINEET

Luonnosvaiheessa (nähtävilläolo 11.10.2021 –9.11.2021) saatiin seitsemän lausuntoa ja neljä mielipidettä.

Hämeenlinnan kaupunginmuseo, 8.11.2021, lausunto

Museovirasto on aiemmassa lausunnossaan todennut, että uudisrakentamisen toteutukseen sekä ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen Keskusliikekadun valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön tuntumaan. Suunnittelualueen korkealla rakennusryhmällä on huomattavia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo pyytää vaikutusten arvioinnissa kiinnittämään huomiota alueen kaavahistoriaan sekä suunnittelussa nykyisen rakennetun ympäristön mittakaavaan, massoitteluun ja sijoitteluun.

Museolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausuntoon

Kaavaselostukseen lisätään omana kappaleenaan kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa on myös visuaalista aineistoa.

Kanta-Hämeen pelastuslaitos, 5.11.2021, lausunto

Ei huomautettavaa. Pelastustie- ja muut turvallisuuteen liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Vastine Kanta-Hämeen pelastuslaitoksen lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

Riihimäen Vesi Oy, 11.10.2021, lausunto

Ei lausuttavaa asemakaavan muutoksesta.

Vastine Riihimäen Vesi Oy:n lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

Riihimäen kaupunki / ympäristönsuojelu, 14.10.2021, lausunto

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittava meluselvitys ja kaavamääräyksiä on täsmennettävä laaditun selvityksen perusteella.

Rankkasateiden lisääntyessä on tärkeää, että hulevesiä pidätetään ja viivytetään mahdollisimman tehokkaasti myös kaupungin keskustassa. Mahdolliset ratkaisut, esimerkiksi viherkatot tulee selvittää kaavoituksen kuluessa. Vireillä olevassa hankkeessa asiaa ei ole selvitetty riittävästi eikä asiasta anneta kaavaluonnoksessa riittäviä määräyksiä. Määräyksiä tulee tältä osin täydentää.

Hulevesien hallinnan tavoitetaso ja mahdolliset keinot täytyy (kaavassa olevan yleismääräyksen lisäksi) tunnistaa ja määrätä asemakaavassa.

Vastine Riihimäen kaupungin ympäristönsuojelun lausuntoon

Meluselvitys on laadittu keväällä 2022. Selvityksen perusteella kaavamuutoksen kaavamääräyksien melua koskevia yleismääräyksiä muutetaan muotoon:
”Valtakäyrän ja Hämeenkadun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava.”

Kaavamääräyksien yleismääräyksissä on kohta, jonka mukaan:

”Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.”

Määräystä on täydennetty siten, että rakentamattomilla tontin osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja että piharakennukset ja katokset on toteutettava viherkattoisina.
Määräyksellä pyritään osaltaan myös viivyttämään hulevesiä. Lisäksi yleismääräysten mukaan:
”Rakennuslupaan on liitettävä istutussuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.”

Kaavamääräyksiä on täydennetty hulevesien hallinnan osalta seuraavasti:
”Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Toissijaisesti hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytysjärjestelmän mitoitustilavuus on 1 m³ / 100 m² 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.

Telia Finland Oyj, 19.10.2021, lausunto

Ei lausuttavaa.

Vastine Telia Finland Oyj:n lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä 21.10.2021, lausunto

Ympäristöterveys pitää tärkeänä, että asemakaavassa huomioidaan THL:n ja Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen (HSY) pienhiukkasten ja muiden liikenteen terveyshaittojen vähentämiseksi määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet.

Myös myöhemmin laadittavassa meluselvityksessä mahdollisesti ilmenevät meluntorjuntatoimenpiteet tulee huomioida kaavamääräyksissä.

Radonin esiintyminen alueella ja sen mahdollinen torjuntatarve tulee huomioida kaavamääräyksissä ja rakennusluvissa.

Vastine Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymän lausuntoon

Lisätään yleisiin kaavamääräksiin kohta:
”Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Valtakadun ja Hämeenkadun suuntaan avautuvien asuinhuoneistojen tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta.”

Meluselvitys on laadittu keväällä 2022. Selvityksen perusteella kaavamuutoksen kaavamääräysien melua koskevia yleismääräyksiä muutetaan muotoon:
”Valtakäyrän ja Hämeenkadun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet ja viherhuoneet on lasitettava.”

Riihimäen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rakentamisessa on otettava huomioon maaperän ja käytettävien materiaalien mahdollinen radonpitoisuus. Asiasta ei ole tarpeen erikseen määrätä asemakaavassa.

Caruna Oy, 8.11.2021, lausunto

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.
Alueen sähkönkäyttö kasvaa käyttötarkoituksen muuttumisen ja rakennusoikeuden kasvun myötä. Otamme sähkönjakeluun kantaa tarkemmin kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Vastine Caruna Oy:n lausuntoon

Merkitään tiedoksi.

Mielipide 12.10.2021

Tontin poikki nykyisessä kaavassa osoitettu jalankulkuyhteys on tarpeellinen ja tulee säilyttää.

Tontin koillisrajalla nykyisessä kaavassa merkitty puurivi tulee säilyttää sekä määrätä istutettavia puita myös Valtakäyrän puolelle. Nykyinen puustoinen tilanne tontin koillisreunalla saattaa muuttua, jos koillispuolelle rakennetaan nykyisen kaavan mahdollistama asuinkerrostalo.

Kaavamuutokseen tulisi sisällyttää katualuetta, johon merkittäisiin myös kadunvarsipuut säilytettävänä puurivinä.

Vastine mielipiteeseen

Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muuttuu työväenyhdistyksen käytöstä yksityisen asuinkerrostaloyhtiön käyttöön. Ei ole tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista ohjata jalankulun yhteyttä yksityisen asuinkerrostalotontin läpi. Tällaisen yhteyden osoittaminen toisi mm. kunnossapitovelvollisuuksia tontin omistajalle. Yhteyden osoittaminen yksityisen asuinkerrostalotontin poikki vaatisi erittäin painavat syyt, esimerkiksi hyvin suuret käyttäjämäärät ja vaihtoehtoisten reittien puutteen tms. Tässä tapauksessa poistuva yhteys voidaan järjestää alueen katuverkkoa pitkin kiertämällä kaavamuutoksen kohteena oleva tontti. Nykyisessä kaavassa oleva jalankulkuyhteys Valtakadun ja Allinpuiston välillä ei myöskään ole toteutunut luoteessa sijaitsevan kerrostalon vuoksi.

Kaavamääräyksien yleismääräyksissä on kohta, jonka mukaan:
”Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita.”
Näin ollen istutettavia puurivejä ei ole tarkoituksenmukaista erikseen määrätä. On kuitenkin totta, että riittävät pysäköinti- ja piha-alueet rajoittavat istutettavien alueiden määrää. Riippuen rakennusten lopullisesta sijoittumisesta myös Valtakäyrän puolelle saattaa olla mahdollista toteuttaa istutuksia. Asia ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.
Kaavakartalla istutettava/säilytettävä puurivi on osoitettu Hämeenkadun/Valtakadun puolelle, tontin itäreunaan. Myös katualueen puusto säilyy Hämeenkadulla/Valtakadulla.

Tontin itärajalla, Valtakadun/Hämeenkadun varressa on täysikokoista kadunvarsipuustoa, johon kaavamuutos ei vaikuta, koska se rajautuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Mielipide 29.10.2021

Rakennus vaikuttaa suhteettoman kookkaalta ympäristöön nähden eikä sulaudu maisemaan. Katon punainen väri korostaa vaikutelmaa.

Vastine mielipiteeseen

Kaava mahdollistaa viisi-/kahdeksankerroksisten asuinkerrostalorakennusmassojen rakentamisen. Tontti sijoittuu Riihimäen keskustaan ja tontille haetaan kaupunkikuvallista korostusta muodostavaa rakennusta Hämeenkadun päätteeksi. Rakennuksen ympäröivää rakentamista korkeampi rakennusmassa ja sen erottuvuus mm. värityksen osalta on siten perusteltua. Kaavamääräyksiin merkitty ”Punaisenkirjava” (se voi olla myös esim. ruosteenpunainen) väri sisältää muistuman tontin aiempaan työväentalohistoriaan. Lisäksi lähiympäristössä (Riihimäen lukiolta Valtakäyrälle) on paljon punertavakattoisia rakennuksia.

Kaavakarttaa tarkistetaan siten, että yhdeksänkerroksista rakennusalueen osaa pienennetään ja korkeamman rakennuksen pohjoisosassa rakennuksen kerroslukua madalletaan enintään seitsemänkerroksiseksi. Muutoksilla pyritään varmistamaan, että toteutus noudattaa viitesuunnitelman mukaisia ratkaisuja mm. mahdollisen viiston kattolinjan ja yhdeksänkerroksisen osan koon osalta.

Mielipide 4.11.2021

Suunnitelluista rakennuksista kahdeksankerroksinen on aivan liian korkea ja muodostaisi toteutuessaan epäonnistuneen maamerkin.

Suunniteltu suuri huoneistomäärä merkitsee merkittävää lisäystä lähialueen autoliikenteeseen ja pysäköintiin, millä on negatiivinen vaikutus alueen liikenneturvallisuuteen.

Jalankulkijoiden ja varsinkin koululaisten liikenneturvallisuuden parantamiseksi Valtakäyrän Rity-talon puoleiselle reunalle on rakennettava jalkakäytävä/pyörätie.

Kiinteistö Allinnan Helmen mahdollinen pelastustoiminta tulee turvata rakentamalla kaavamuutoksen kohteena olevan uuden kiinteistön parkkipaikka siten, että pelastuslaitoksen tikasauto pääsee riittävän lähelle kiinteistöämme.

Vastine mielipiteeseen

Kaavamuutosalue sijoittuu Riihimäen keskustaan. Kaupungin tavoitteena on tiivistää ja tehostaa keskusta-aluetta uudenaikaisella kerrostaloasumisella. Rakennuksen korkeus on perusteltu suhteessa sen keskeiseen sijaintiin sekä sijaintiin Riihimäen keskeisen liikekadun, Hämeenkadun näkymäpäätteenä. Rakennuksen suunniteltu ja viitesuunnitelmassa esitetty arkkitehtuuri edustaa nykyaikaista asuinkerrostaloarkkitehtuuria. Kaavamääräyksissä edellytetyllä, rakennuksen huipulla olevalla korostusosalla haetaan kaupunkikuvallista huomiotaherättävyyttä ja korkealaatuista toteutusta.

Uuden asuinrakennuksen pysäköintipaikat sijoittuvat tontille eli rakennuksen sisäpihalle tai vaihtoehtoisesti rakenteellisina maan/pihakannen alle. Uuden rakennusoikeuden mahdollistama asuntomäärä, esimerkiksi noin 100 uutta asuntoa (=keskipinta-ala noin 45 kerrosneliömetriä) ei vielä merkittävästi lisää alueen liikennemäärää. Hämeenkadun vuorokausittainen liikennemäärä Keskuskadun ja Valtakäyrän välillä on nykytilanteessa 17.5.2022 teetetyn meluselvityksen mukaan noin 11 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja suunnittelualueelta Hämeenkatua pohjoiseen noin 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Mahdollinen jalkakäytävä/pyörätie sijoittuu katualueelle, jossa on nykyisin kadunvarsipysäköintiä vinopysäköintinä. Jalkakäytävän/pyörätien rakentaminen edellyttäisi todennäköisesti vinopysäköinnistä luopumista tai sen muuttamista kadun suuntaiseksi kadunvarsipysäköinniksi. Tämä on kuitenkin erillinen kysymys, joka voidaan ratkaista kaupungin katusuunnitelmissa riippumatta kaavamuutoksesta.

Lähtökohtaisesti kiinteistön pelastusajo ja mahdolliset pelastusautojen nostopaikat tulee sijoittaa ensisijaisesti omalle tontille ja toissijaisesti esimerkiksi katualueelle. Naapurikiinteistöä ei voida katsoa velvoitettavaksi sovittamaan rakennussuunnitelmia siten, että pelastusajo sen naa-

purikiinteistölle toteutuu. Rakennuslupavaiheessa arvioidaan pelastusajon toteutuminen kaavamuutoksen kohteena olevan tontin osalta ja tässä yhteydessä tai myöhemmin erikseen voidaan tarvittaessa tarkastella myös mielipiteen jättäjän kiinteistön pelastusajon toteutumista. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, jonka mukaan pelastustie- ja muut turvallisuuteen liittyvät asiat ratkaistaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Mielipide (ei pvm)

Asemakaavojen laatiminen keskusta-alueelle vaatisi kokonaistarkastelua yleiskaavatasolla.

Hankkeen kaupunkikuvalliset vaikutukset tulisi selvittää ja perustella.

Tonttiliittymän paikka tulisi siirtää Hämeenkadun puolelle.

Kaavahankkeessa tulisi huomioida pohjoisenpuoleisen taloyhtiön pelastusjärjestelyjen toteutuminen**.**

Kaavahankkeessa on noudatettava puolueetonta käsittelytapaa.

Vastine mielipiteeseen

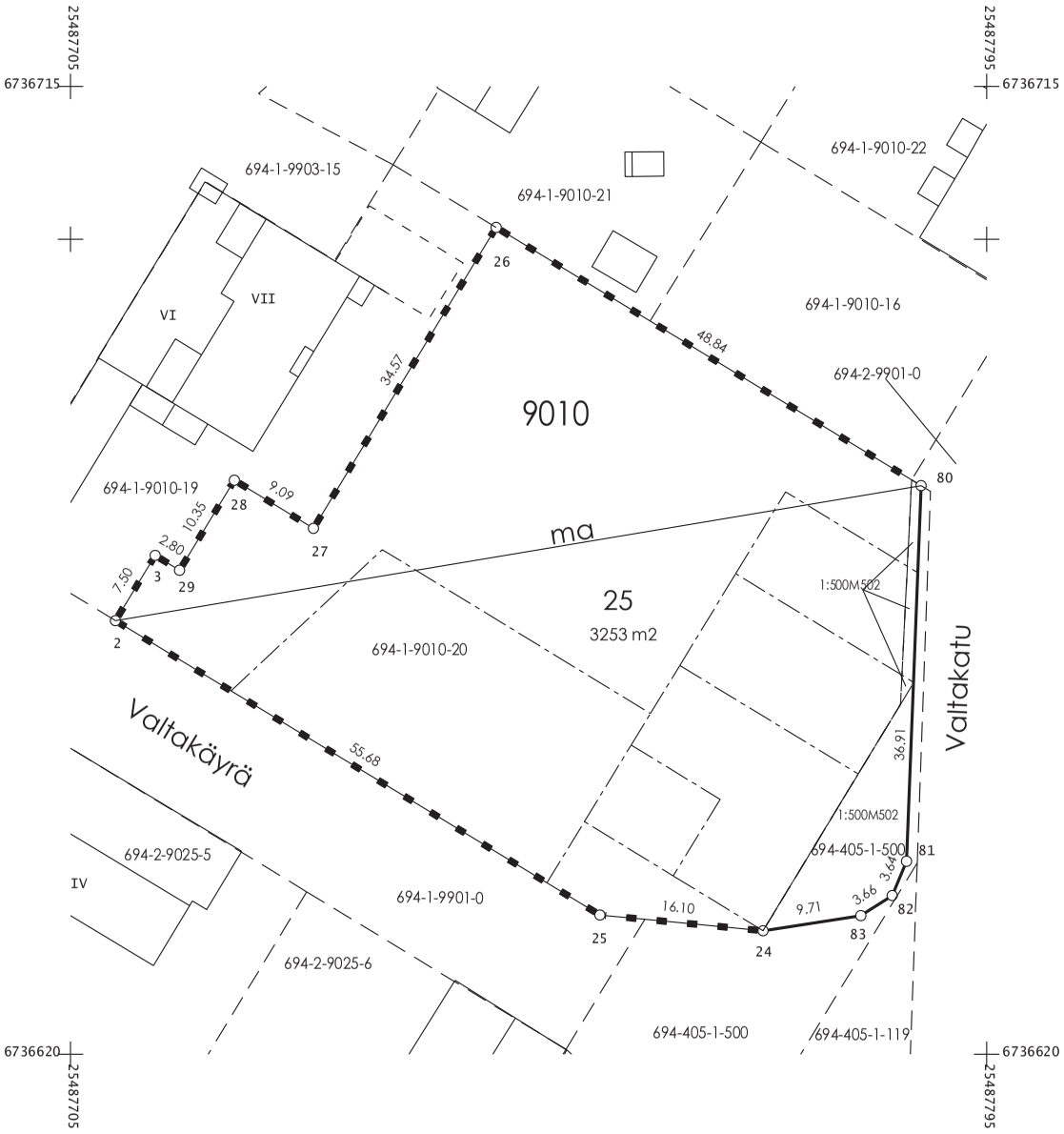
Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava (2035) on melko vastikään eli vuonna 2017 saanut lainvoiman. Uuden yleiskaavan laatiminen on laaja ja pitkäkestoinen prosessi eikä sen käynnistämistä voida perustella yksittäisellä asemakaavamuutoksella. Eikä toisaalta voida pitää kohtuullisena tai tavoiteltavana, että keskustaa kehittävät ja elinvoimaa ylläpitävät kaavamuutoshankkeet joutuisivat odottamaan vuosia kestävää uutta yleiskaavatyötä.
Vaikka yleiskaavaa ei ole kyetty päivittämään tavoitellusti eli valtuustokausittain, on yleiskaava keskustan osalta ajantasainen ja asemakaava on laadittu yleiskaavan tavoitteet huomioiden. Lisäksi kaavamuutoksen mukainen asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistää RakasRiksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta siten, että arki on sujuvaa ja palvelut ovat lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä.

Kaavaselostukseen lisätään omana kappaleenaan kaupunkikuvallinen tarkastelu, jossa on myös visuaalista aineistoa.

On luontevaa, että tonttiliittymä on sijoitettu Valtakäyrän puolelle, jossa liikennemäärät ovat vähäisemmät kuin Hämeenkadulla ja liittyminen näin ollen turvallisempaa.

Lähtökohtaisesti kunkin kiinteistön pelastusajo ja mahdolliset pelastusautojen nostopaikat tulee sijoittaa oman kiinteistön alueelle tai katualueelle. Naapurikiinteistöä ei katsota velvoitettavaksi sovittamaan rakennussuunnitelmiaan siten, että pelastusajo naapurikiinteistölle toteutuu. Rakennuslupavaiheessa arvioidaan pelastusajon toteutuminen kaavamuutoksen kohteena olevan tontin osalta ja tässä yhteydessä tai myöhemmin erikseen voidaan tarvittaessa tarkastella myös mielipiteen jättäjän kiinteistön pelastusajon toteutumista.

Kaavahankkeessa noudatetaan voimassaolevien lakien mukaisia kaavanlaatimisen prosesseja, jotka edellyttävät kaavanlaatijalta puolueetonta asioiden käsittelytapaa ja päätöksentekoa.



Tonttijako ja tonttijaon muutos		1:500	Riihimäki
ASEMAKAAVA 1:55	VAHVISTETTU		KARTTALEHDET
EDELLINEN TONTTIJAKO	09.06.1992		TJNRO 69401901006
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA			
	TONTTIJAON LAATI	08.08.2022	KAUP. OSA 1
LASKI EV	KIINTEISTÖINSINÖÖRI		KORTTELI 9010
PIIRSI SA			TONTIT 25
TARK	Ari Vettenterä		MUUTT. TONTIT 20
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			TJ-KARTTA

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P–ALA	OSAPINTA–ALAT	KIINTEISTÖ	OSA	M–ALA	KIINTEISTÖN NIMI
001 9010 0025	3253	3084	001 9010 0020	K		
		169	405 0001 0500	M	0502	

KOORDINAATTILUETTELO

N:O	X	Y
2	6736662.563	25487709.414
3	6736668.967	25487713.317
16	6736676.381	25487787.628
18	6736691.984	25487761.935
24	6736632.118	25487773.033
25	6736633.662	25487757.006
26	6736701.169	25487746.811
27	6736671.623	25487728.861
28	6736676.351	25487721.095
29	6736667.510	25487715.708
80	6736675.819	25487788.553
81	6736638.937	25487787.125
82	6736635.578	25487785.719
83	6736633.604	25487782.634

Liite 6

HÄMEENKATU 48-50 RITY
ASEMAKAAVAN MUUTOS

TIIVISTELMÄ MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET

Kaavatyön aikana saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten sisältö on tiivistetty tähän asiakirjaan. Alkuperäiset lausunnot, mielipiteet ja muistutukset ovat suunnittelijan ja päättäjien käytössä. Vastineissa on kerrottu, miten saatu palaute on vaikuttanut/huomioitu kaavan valmistelussa.

EHDOTUSVAIHEESSA SAAPUNEET LAUSUNNOT JA MUISTUTUKSET SEKÄ VASTINEET

Ehdotusvaiheessa (nähtävilläolo 22.8-27.9.2022) saatiin kaksi muistutusta. Lausuntoja ei saapunut.

Muistutus Asunto Oy Allinnan Helmi 19.9.2022

Kaavamuutosalueelle suunniteltu huoneistomäärä merkitsee merkittävää lisäystä autoliikenteeseen ja pysäköintiin Valtakäyrällä ja lähikaduilla. Huomattavasti lisääntyvä liikenne tulee heikentämään alueen liikenneturvallisuutta. Siksi ehdotamme, että tulevan kiinteistön sisääntuloväylä siirretään Valtakäyrältä Hämeenkadulle.

Jalankulkijoiden ja varsinkin koululaisten liikenneturvallisuuden parantamiseksi Valtakäyran reunalle tulee rakentaa jalkakaytava, jossa on mahdollisuusmyos pyöräilyyn (esim. yhdistetty jalkakäytävä ja pyöratie). Yhdistetty jalkakäytävä tulee suunnitella jommalle kummalle puolelle Valtakäyrää.

Allinnan Helmen mahdollinen pelastustoiminta tulee turvata rakentamalla uuden kiinteistön sisäpiha siten, etta tikasautot pääsevät riittävän lähelle taloyhtiömme rakennusta.

Tulevan kiinteistön autojen paikoitusta varten tulisi rakentaa autohalli pihaparkkeerauksen lisäksi, jotta autopaikkoja olisi riittavasti asukkaiden tarpeisiin.

Tulevan kiinteistön jatehuolto tulisi sijoittaa rakennettavaan autohalliin eikä suunniteltuun kohtaan Valtakäyrän varteen.

Suunnitellun kiinteistön piharakenteen suunnittelussa tulisi huomioida riittävä viherrakentaminen sekä lapsiperheiden tarpeet esitettyä ehdotusta enemmän.

Vastine muistutukseen

Uusia autopaikkoja tulee viitesuunnitelman mukaan tontille enintään 40. Ratkaisu on Riihimäen pysäköintiohjelman ja kaavamääräysten mukainen, kun otetaan huomioon, että kaksi autopaikkaa on esitetty varattavaksi yhteiskäyttöautoille. Valtakäyrän vuorokausittainen ajoneuvomäärä

on Riihimäen kaupungin liikennesuunnittelusta saadun tiedon mukaan (Sitowise 2022) noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennuste=1000 ajoneuvoa vuorokaudessa). Liikennemäärän lisäystä ei voida pitää kovin merkittävänä, etenkin kun tontin kaikki ajoneuvot eivät tule olemaan yhtä aikaa liikenteessä. Pysäköinnin suhteen tontin autopaikkatarve toteutuu tontilla. Vieraspysäköinti ja mahdolliset muut ajoneuvot voivat lisätä pysäköintitarvetta ympäröivillä kaduilla, joilla yleinen pysäköinti on sallittua. Riihimäen pysäköintiohjelman mukaan pysäköintipaikkojen käyttöaste nykytilanteessa suunnittelualueen lähikaduilla (Junailijankatu, Hämeenkatu, Valtakatu) on pääasiassa alle 50 % kaikkina vuorokauden aikoina. Ainoastaan klo 16-17 välillä Hämeenkadun ja Valtakadun käyttöaste on 51-75 %. Hämeenkadun itäpuolella sijaitsevan pysäköintialueen käyttöaste on pääasiassa 51-75 %, mutta aamuisin alle 50 %. Näin ollen vapaiden pysäköintipaikkojen määrän katsotaan olevan jatkossakin riittävä.

Hämeenkadun liikennemäärä on noin kymmenkertainen verrattuna Valtakäyrän liikennemäärään. Sijoittamalla tonttilliittymä Valtakäyrän puolelle vaikutetaan liikenneturvallisuutta edistävästi sekä tonttiliikenteen että Hämeenkadun liikenteen suhteen. Tonttiliittymän sijoittaminen ohjautuen suoraan vilkkaalle Hämeenkadulle ei olisi liikenneturvallisuutta ajatellen perusteltua. Lisäksi Riihimäen keskustan LJS 2040 mukaan tavoitteena on, että suunnittelualueen ympäristön nopeusrajoitukset olisivat tulevaisuudessa 30 km/h, mikä osaltaan edistää liikenneturvallisuutta.

Ehdotus jalkakäytävästä/pyörätiestä Valtakäyrällä on sinänsä hyvä ja tarpeellinen. Katualue sijoittuu kuitenkin kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä asia siksi ole ratkaistavissa tämän kaavamuutoksen yhteydessä. Ajatus on saatettu kaupungin liikennesuunnittelun tietoon.

Kaavakarttaan lisätään merkintä pelastutiekäyttöön soveltuvaksi rakennettavasta alueen osasta kaavamuutosalueen luoteisreunaan. Merkinnän tarkoituksena on varmistaa pelastusajon toiminta. Kaavamääräyksen mukaan:
”Ohjeellinen pelastustiekäyttöön soveltuvaksi rakennettava alueen osa. Naapuritontin pelastusjärjestelyt voidaan toteuttaa myös muulla pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.”

Kaavamuutos edellyttää autopaikkojen rakentamista yleisesti käytössä olevalla pysäköintinormilla, minkä tarkoitus on varmistaa, että tulevalle kiinteistön tontille rakennetaan tarvittava määrä autopaikkoja. Kaavamääräykset mahdollistavat myös maanalaisen pysäköinnin rakentamisen.

Kaavamuutos ei ota kantaa jätehuoneen sijoittamiskohtaan tontilla. Asia ratkaistaan rakennussuunnitteluvaiheessa ja Riihimäen rakennusvalvonta ottaa kantaa rakennuslupapiirustuksiin.

Kaavamuutoksen yleiset kaavamääräykset edellyttävät tarpeellista viherrakentamista. Kaavamääräyksen mukaan:
”Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakentamattomilla tontin osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Piharakennukset ja katokset on toteutettava viherkattoisina.”

Lapsiperheiden tarpeet tulee ottaa rakennussuunnitteluvaiheessa huomioon vähintään rakennussuunnittelua ohjaavien määräysten mukaisesti ja niiden toteutuminen arvioidaan rakennuslupavaiheessa.

Muistutus 26.9.2022

Kaupungin yleiskaava 2035 vuodelta 2017 on oikeusvaikutteinen ja valtuustokausittain tarkistettava.
Se edellyttää asemanseudun ja vanhan keskustan yleissuunnitelmia. Tarkistusta ei ole tehty eikä keskustan yleissuunnitelmaa laadittu.

Kaavamuutosalueelle on myönnetty liikaa rakennusoikeutta ja rakennustehokkuus muodostuu liian suureksi.

Asiaan kuuluville mielipiteille ja osallisuudelle ei ole annettu vaikutusmahdollisuutta.

Kaavaselostus ei sisällä laajempia tarkasteluja tai arviointia vaikutuksista mm. keskustan rakennuskannan kehitysmahdollisuuksiin eikä katuverkkoon ja liikenneinfrastruktuuriin.

Kaavaselostukseen liitetty viitesuunnitelman visuaalinen esittelyaineisto ei ole riittävää kuvaamaan hankkeen vaikutuksia kaupunkiympäristöön.

Tonttiliittymän siirtoa Valtakäyrän/Valtakadun puolelle tulisi tutkia. Liikenneoloja ei ole selvitetty tonttiliittymän sijaintia harkitessa. Valtakäyrän liikenteen välityskykyä ja teknistä liikenneturvallisuutta on tarkasteltava kaavan tonttiliittymää määrättäessä.

Yhdenvertaisuuden vuoksi kaavamuutoksessa tulisi määrätä pysäköinnin halliratkaisu pakolliseksi kuten kaavamuutosalueen luoteispuoleisella tontilla on tehty. Paikoituksen halliratkaisu nostaisi kohteen arvostusta ja sosioekonomista vetovoimaa.

Piha-alueen määräyksillä tulee edistää sulautumista Allinnan puiston vehreään rinnemaisemaan ja edellyttää laadukasta lasten leikkialuetta.

Rakenteelliset pelastustoimet eivät huomioi Allinnan Helmen ikääntyneiden eikä liikuntarajoitteistan asukkaiden pelastautumista.

Vastine muistutukseen

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava (2035) on melko vastikään eli vuonna 2017 saanut lainvoiman. Uuden yleiskaavan laatiminen on laaja ja pitkäkestoinen prosessi eikä sen käynnistämistä voida perustella yksittäisellä asemakaavamuutoksella. Eikä toisaalta voida pitää kohtuullisena tai tavoiteltavana, että keskustaa kehittävät ja elinvoimaa ylläpitävät kaavamuutoshankkeet joutuisivat odottamaan vuosia kestävää uutta yleiskaavatyötä. Tästä huolimatta uuden yleiskaavan laatiminen on kuitenkin tarkoitus aloittaa loppuvuonna 2022. Kaupungin kaavoituskatsauksen mukaan Keskustan yleissuunnitelman laadintaan on alustavasti varauduttu vuosien 2023-2024 aikana. Asemanseudun yleissuunnitelma on laadittu vuonna 2020.

Vaikka yleiskaavaa ei ole kyetty päivittämään tavoitellusti eli valtuustokausittain, on yleiskaava keskustan osalta ajantasainen ja asemakaava on laadittu yleiskaavan tavoitteet huomioiden. Lisäksi kaavamuutoksen mukainen asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistää RakasRiksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kau-

pungin tavoitetta siten, että arki on sujuvaa ja palvelut ovat lyhyen kävely- ja pyöräilymatkan päässä.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3254 m2 ja rakennusoikeutta on 4500 kerrosneliömetriä. Aluetehokkuus muodostuu enimmillään 1.38:an. Asemakaavamuutokseen myönnetty rakennusoikeus on harkittu ja perusteltu kaavamuutokselle asetettujen tavoitteiden kautta.

Kaavamuutosprosessi on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n edellyttämällä tavalla. Kaavaan osallistuminen ja vaikutusmahdollisuudet on esitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Kaavaan tehdyistä mielipiteistä ja lausunnoista annetaan kaavanlaatijan perustellut vastineet luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Kaavaprosessin aikana saadun palautteen perusteella kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkistettu. Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa näkemyksiä vaihdettiin aktiivisesti puolin ja toisin.

Kaavaselostuksessa on arvoitu kaavamuutoksen vaikutukset kaavamuutoksen kokoon ja merkittävyyteen nähden olennaisella laajuudella, kuten maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä edellytetään. Liikenteelliset vaikutukset on esitetty kaavaselostuken kohdassa 5.4.1 Liikenne. Kaavaselostuksen taustaselvityksiin on lisätty Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 -raportti (Destia Oy, 2021)

Kaavaselostukseen lisätty visuaalinen aineisto hankkeen kaupunkikuvallisista vaikutuksista on laadittu nimenomaan siksi, että sen avulla voidaan tarkastella hankkeen vaikutusta kaupunkikuvaan. Katutasosta laaditut valokuvasovitukset eri suunnista antavat havainnollisen kuvan kaavamääräysten mukaisesti rakennetusta rakennuksesta ympäristössään.

Riihimäen kaupungin liikennesuunnittelusta saadun tiedon mukaan ja Riihimäen meluselvityksen 2019 mukaan (Sitowise 2022) Hämeenkadun vuorokausittainen ajoneuvojen liikennemäärä on Valtakäyrään nähden noin kymmenkertainen. Sijoittamalla tonttilliittymä Valtakäyrän puolelle Hämeenkadun sijaan vaikutetaan liikenneturvallisuutta edistävästi sekä tonttiliikenteen että Hämeenkadun liikenteen suhteen. Tonttiliittymän sijoittaminen ohjautuen suoraan vilkkaalle Hämeenkadulle ei olisi liikenneturvalllisuutta ajatellen perusteltua.

Kaavamuutos estää edellä mainituin perustein tonttiliittymän sijoittamisen Hämeenkadun puolelle kokonaan ja lisäksi suurelta osin Valtakäyrän osalta. Jäljelle jäävät vaihtoehdot tonttiliittymän sijaintiin ovat Valtakäyrällä tontin länsikulmassa ja lounaisreunalla lähempänä Hämeenkadun risteystä. Näillä sijoituspaikoilla tonttiliittymän sijoittaminen on kaavanlaatijan käsityksen mukaan liikenteellisesti mahdollisimman sujuvaa ja turvallista.

Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 -raportin (Destia Oy, 2021) sivu 11, kohta 2.4 mukaan Riihimäen keskustan keskeisissä liittymissä liikenteen toimivuus on yleisesti ottaen hyvää. Valtakäyrän ja Hämeenkadun liittymää ei ole ko. selvityksen mukaan pidetty liikennemäärältään tai muutoin niin merkittävänä, että sen toimivuutta olisi tutkittu erikseen. Valtakäyrän ja Hämeenkadun risteyksen lähellä ei myöskään ole raportoitu liikenneonnettomuuksia v. 2015-2019 (kohta 2.14 sivu 21). Erillisen tutkimuksen teettäminen Hämeenkadun ja Valtakäyrän liikenteen toimivuudesta ei kaavamuutoksen tuoman liikennemäärän lisäyksen vähäisyyden (kaavamuutosalueelle tulevat noin 40 uutta autopaikkaa) vuoksi ole perusteltua.

Kaavamuutos sallii pysäköinnin rakentamisen myös maanalaisena. Maanalaista pysäköintiä ei ole haluttu määrätä pakolliseksi, jotta kaavamuutoksen toteutuminen ei kustannussyistä vaarantuisi. Kaavamuutosalueen vaatima autopaikkamäärä on merkittävästi suurempi kuin luoteispuolen kiinteistöllä. Lisäksi kaavamuutosalueen maasto on tasaisempaa ja tuleva tontti suurempi, mikä mahdollistaa myös maantasopysäköinnin. Luoteispuolen kiinteistöllä on niinikään käytössä maantasopysäköinti huolimatta kaavan mahdollistamasta maanalaisesta pysäköinnistä.

Maanalaisen pysäköinnin rakentaminen on kaavamuutoksen mukaisesti rakennushankkeen suunnittelijan/toteuttajan harkinnassa.

Kaavamuutosalueen mahdollistaman rakennushankkeen sulautumista Allinnan puiston maisemaan on edesautettu yleisellä kaavamääräyksellä, jonka mukaan:
”Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä liikenteelle, tulee istuttaa runsaasti puita ja pensaita. Rakentamattomilla tontin osilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Piharakennukset ja katokset on toteutettava viherkattoisina.”

Kaavamuutos ei suoraan ota kantaa tulevan rakennushankkeen leikkipaikan ominaisuuksiin. Rakentamismääräykset (Suomen rakentamismääräyskokoelma G1) täyttävän leikkipaikan toteutuminen arvioidaan rakennuslupahakemuksen käsittelyn yhteydessä.

Kaavakarttaan lisätään merkintä pelastutiekäyttöön soveltuvaksi rakennettavasta alueen osasta kaavamuutosalueen luoteisreunaan. Merkinnän tarkoituksena on varmistaa pelastusajon toiminta. Kaavamääräyksen mukaan:
”Ohjeellinen pelastustiekäyttöön soveltuvaksi rakennettava alueen osa. Naapuritontin pelastusjärjestelyt voidaan toteuttaa myös muulla pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.”