

Muistio**SIEPPARI 1 KAAVALUONNOS****Asemakaavamuutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus**

28.3.2023 klo 17.30–18.30

Teams-kokous

1. Tilaisuuden eteneminen

Riihimäen kaupungin kaavasuunnittelija Otto Mäkelä ja Sweco Finland Oy:n kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa olivat tavattavissa Sieppari 1 kaavamuutoksesta keskustelua varten klo 17.30–18.30. Tilaisuuteen ei saapunut yhtään osallista.

2. Tilaisuuden päättäminen

Tilaisuus päättyi klo 18.30.

Muistion laati Otto Mäkelä 28.3.2023.

Liitteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys

Sieppari 1

Asemakaavan muutos 4:47

28.3.2023

Pasi Vierimaa
kaavoitusarkkitehti
arkkitehti SAFA, YKS 492



Agenda

- | | | |
|---|--|----|
| 1 | Tilaisuuden avaus | 3 |
| 2 | Päätökset ja kaavoitusprosessi | 5 |
| 3 | Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet | 8 |
| 4 | Kaavaluonnoksen esittely | 11 |
| 5 | Keskustelua | 13 |
| 6 | Tilaisuuden päättäminen | 14 |

1 Tilaisuuden avaus

Kaavan laadinta

- Asemakaavamuutoksen laadinta tehdään Swecon toimesta.
- Tilaajana maanomistaja H. G. Paloheimo Oy
- Kaavasuunnittelua tehdään Riihimäen kaupungin ohjauksessa, ja kaupungin käytäntöjä ja kaavaprosessia noudattaen.



SWECO



RIIHIMÄKI

2 Päätökset ja kaavoitusprosessi

Päätökset

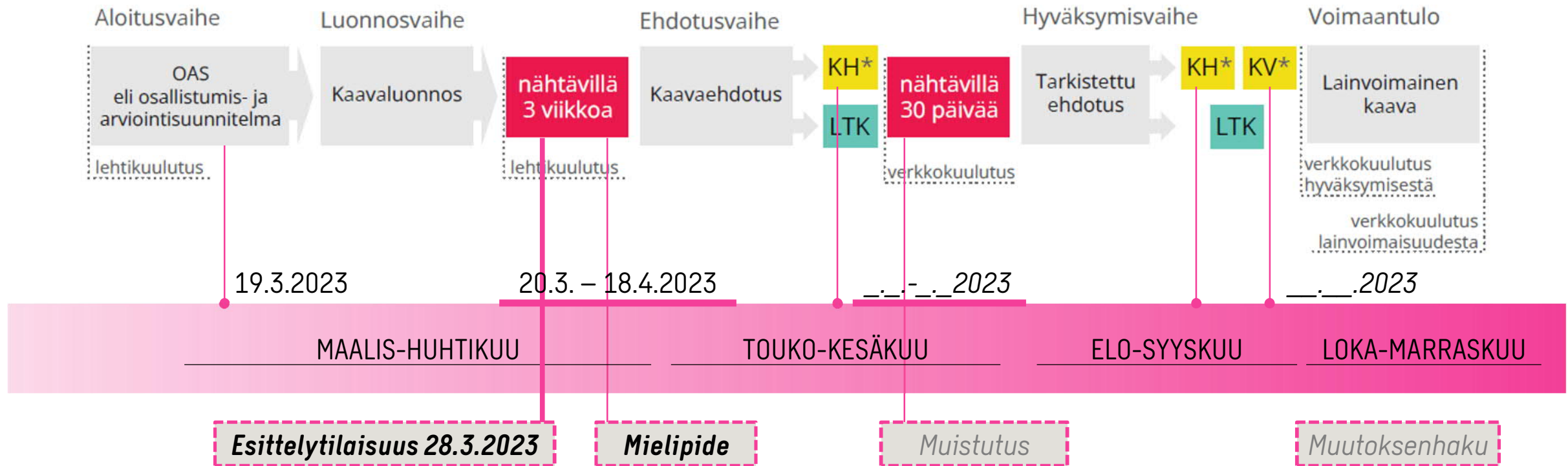
- 2.9.2022 maanomistaja haki kaavamutosta alueelle
- 19.9.2022 kaupunginhallitus päätti, että asemakaavamuutoksen suostutuaan maanomistajan aloitteesta sekä hyväksyi kaupungin ja maanomistajan välisen käynnistämissopimusluonnoksen
- 19.3.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- 19.3.2023 ilmoitettiin kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville tulosta
- 20.3.2023 kaavaluonnos

Sieppari 1 on vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa kohde nro A9.

Kaavoitusprosessi

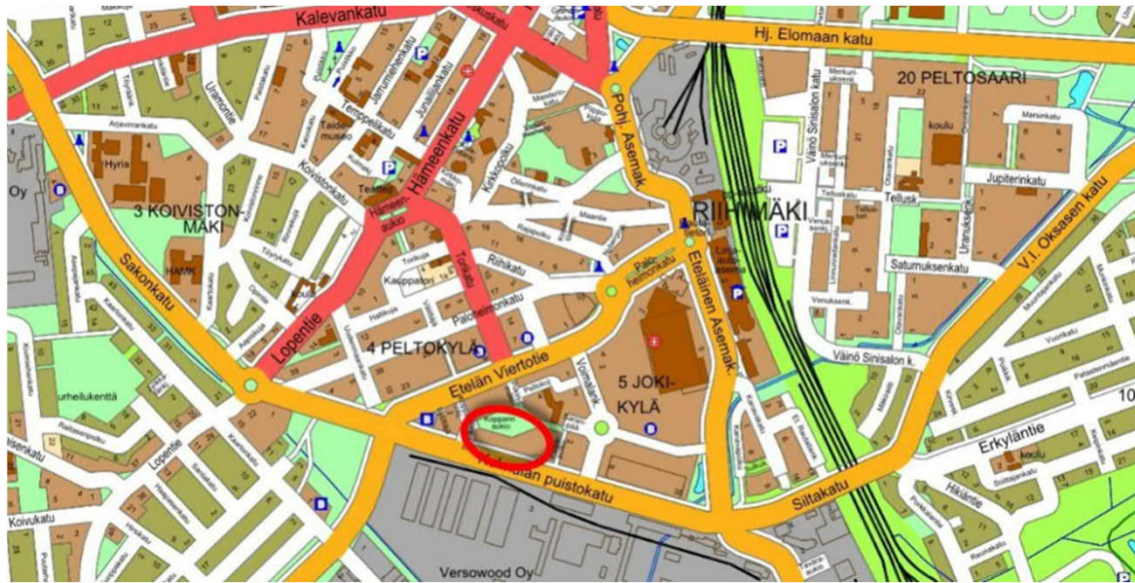
Tavoitteellinen aikataulu, osallisten vaikuttamismahdollisuudet ja kaavamuutoksen arvioidut käsittelypäivämäärät päätöksentekoelementeissä.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



3 Kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat



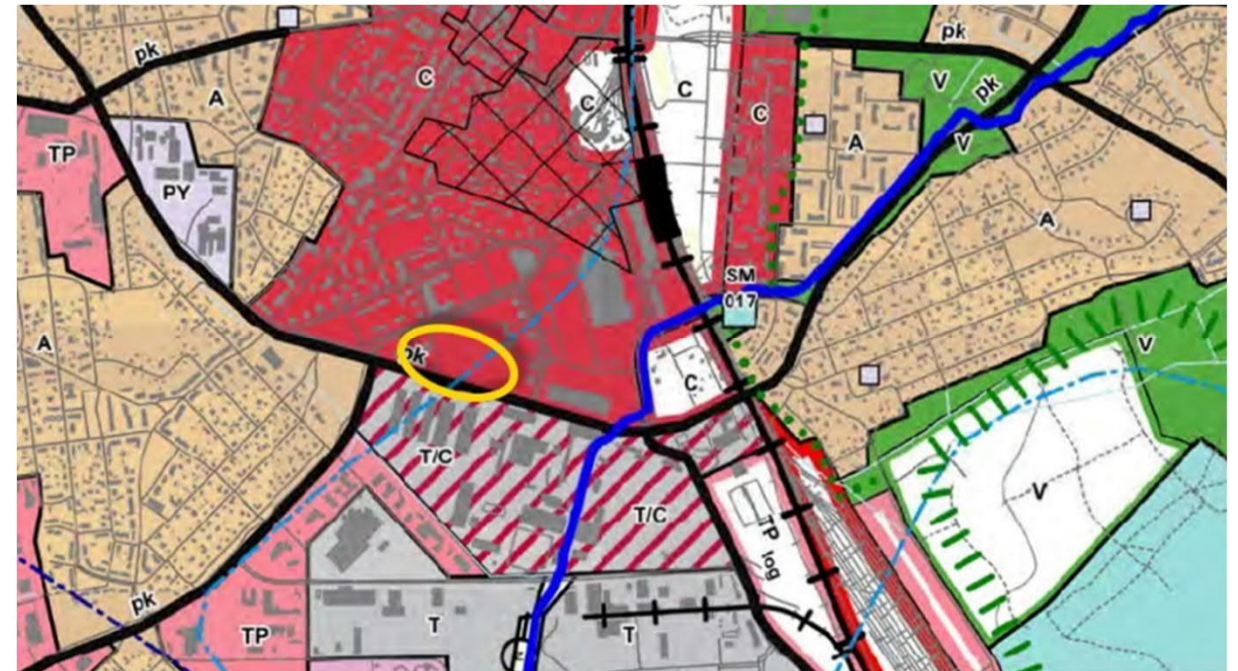
Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Näkymä Kulmalan puistokadulta 11/2022

Lähtökohdat - yleiskaava

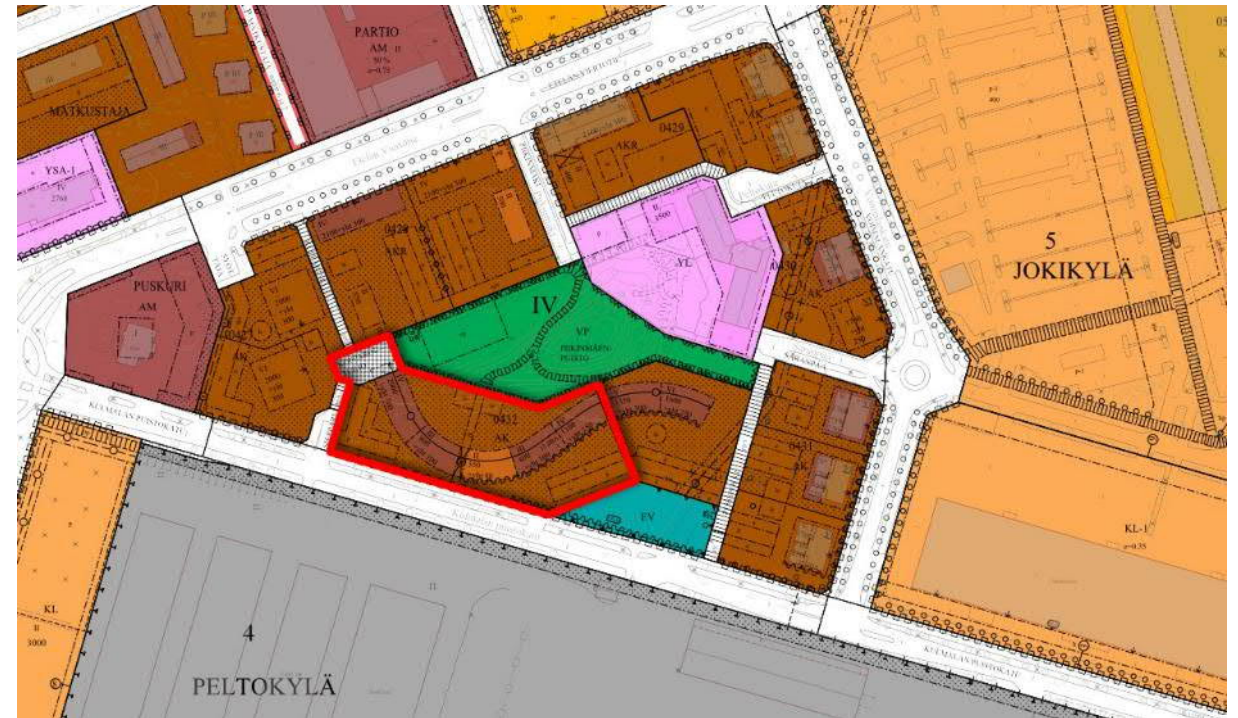
- Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C; punainen).
 - ”...Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.”
- Suunnittelualan itäosa kuuluu merkittävään tulvariskialueeseen 1/250 a (sininen pistekatkoviiva).



Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Lainvoimainen 20.8.2017.

Lähtökohdat - asemakaava

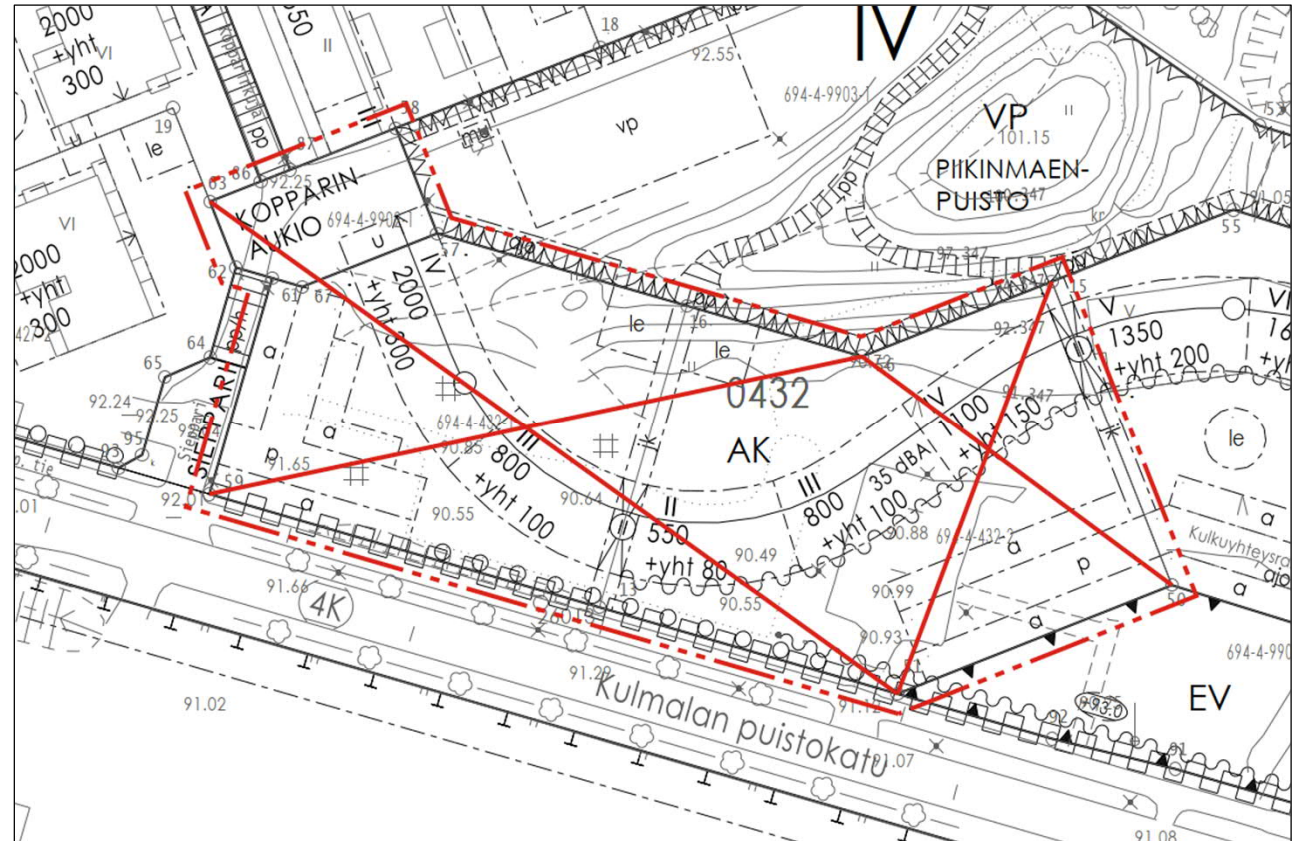
- Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 4:41 vuodelta 2009.
- Pääosa suunnittelualueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
 - Rakennusala jatkuu yhtenäisenä kaarevana tonttien läpi jatkuen idässä kaava-alueen ulkopuolelle.
 - Kerroslukumäärä vaihtelee kahdesta neljään.
 - Rakennusoikeutta kahdella tontilla yhteensä 5980 k-m²:
 - asumiselle 5250 k-m²
 - lisäksi yhteiseen käyttöön varattaville varasto-, huolto-, kerho-, sauna- ja vss-tiloille (+yht) 730 k-m²
- Luoteessa katuaukio/tori, ”Kopparinaukio”.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

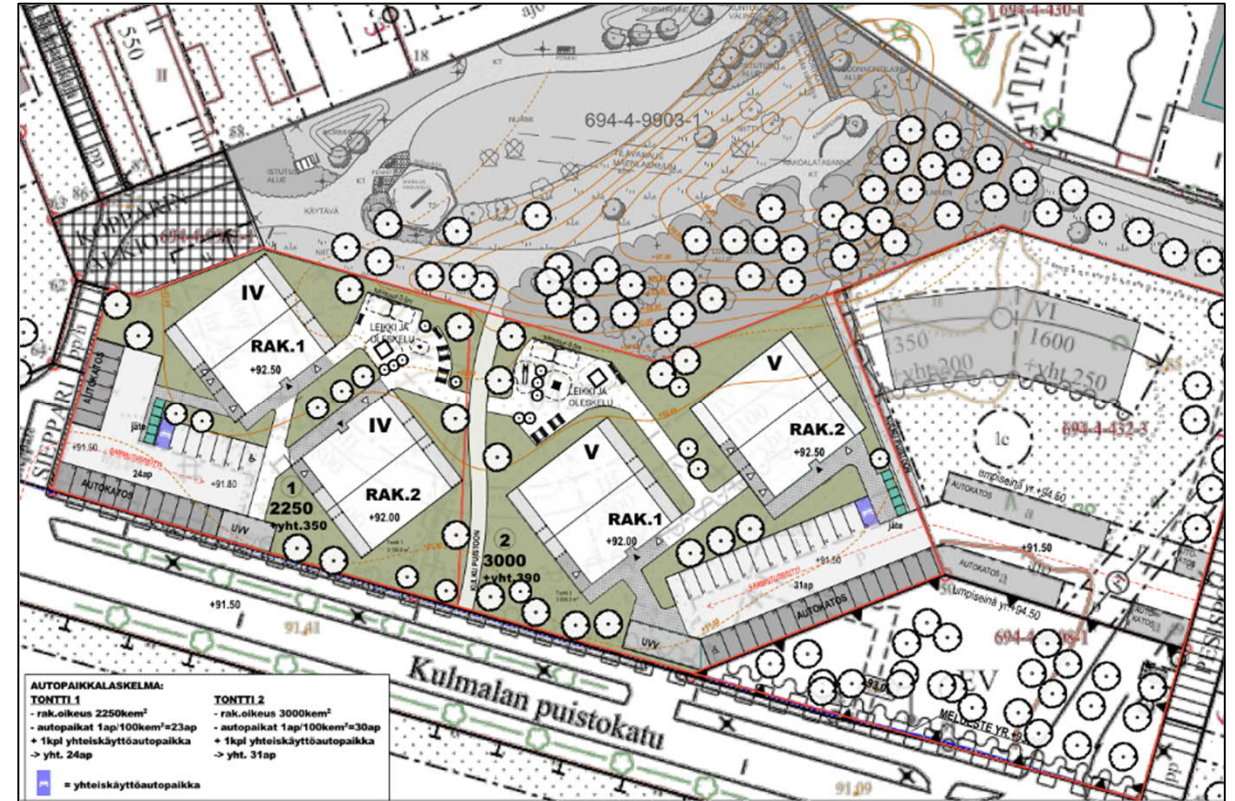
Tavoitteet

- Vuonna 2009 vahvistuneen asemakaavan mukainen tontinkäyttö on osoittautunut haastavaksi, eikä tontteja ole saatu myytyä asuntorakentamisen toteuttamiseksi.
- Maanomistajan tavoitteena on kaavamuutos, jonka pohjalta tonttien rakentamisen taloudellinen yhtälö olisi toteutuskelpoisempi.
- Kaupunkikuvalliset tavoitteet huomioitava.
- Maanomistaja on teettänyt tontinkäyttöluonnoksen, joka toimii kaavamuutoksen viitesuunnitelmana.
- Kopparinaukiolla tavoitteena poistaa ulokemerkinä (u), joka liittyy voimassa olevassa kaavassa osoitettuun, aukion reunaan jatkuvaan rakennusalaan. Aukio ei muutu.



Viitesuunnitelma

- Maanomistajan teettämä viitesuunnitelma:
 - neljä uutta asuinkerrostaloa kahdelle tontille, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 5 990 k-m² → rakennusoikeus kasvaa vain 10 k-m²
 - rakennusten kerrosluku on lännessä neljä ja idässä viisi
 - rakennusten sijoittelussa on kiinnitetty huomiota meluntorjuntaan
 - ajo- ja pysäköintijärjestelyt, puistoon johtava kävely-yhteys sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittuminen mukailevat voimassa olevan asemakaavan mukaisia ratkaisuja



Viitesuunnitelman tontinkäyttö. Sweco Finland Oy, 2023.

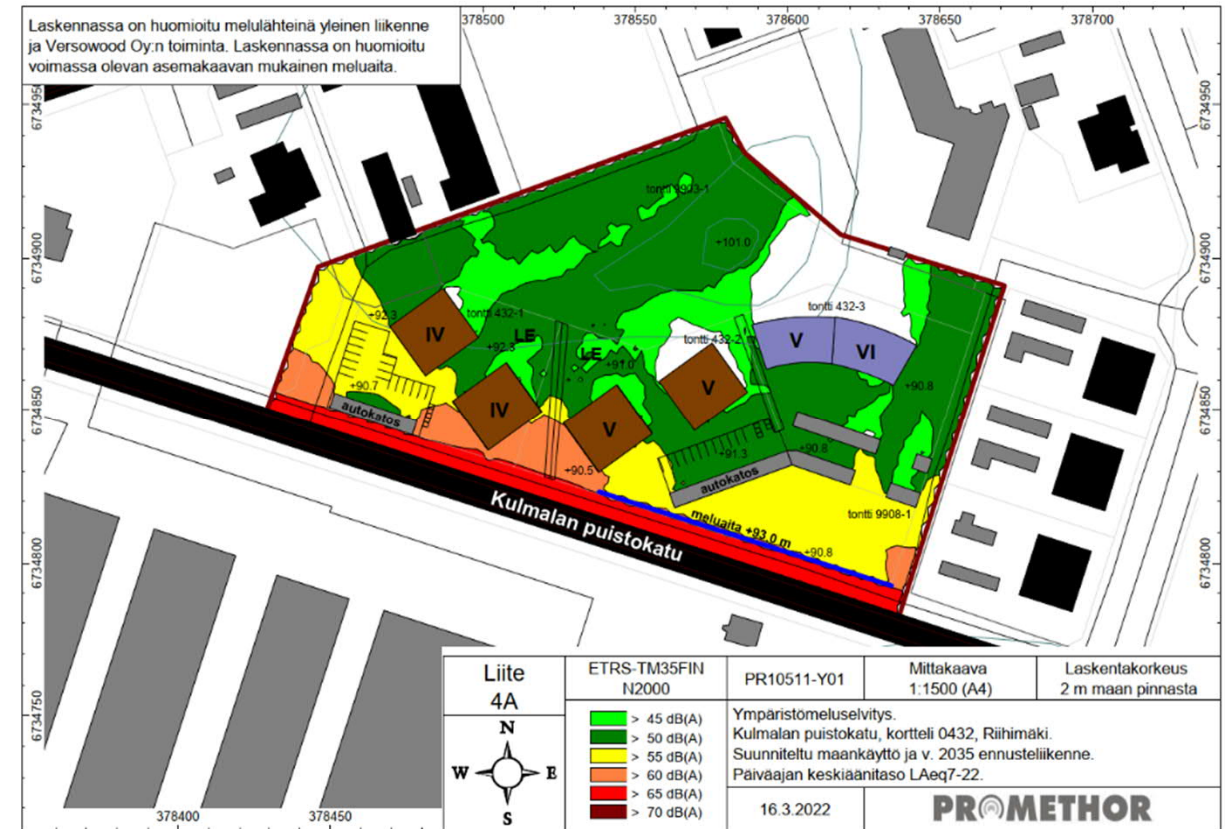
Viitesuunnitelma



Näkymät Kulmalan Puistokadulta ja Piikinmäen puistosta. Sweco Finland Oy, 2023.

Keskeisimmät selvitykset

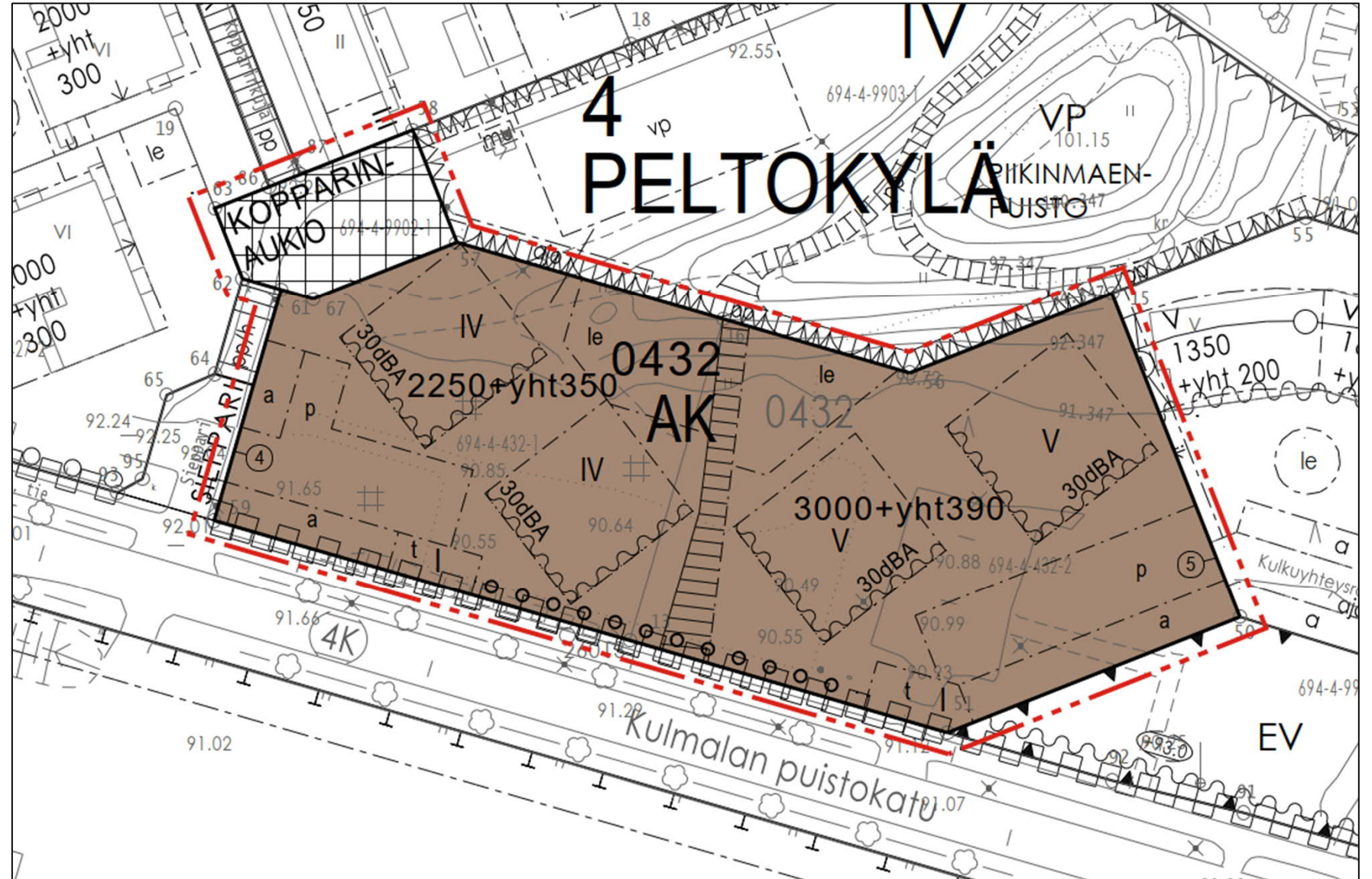
- Meluselvitys, Promethor Oy (2022).



Ote meluselvityksestä, liitekartta 4A.

4 Kaavaluonnoksen esittely

Kaavaluonnoskartta



Kaavamääräykset – 1/2



Asuinkerrostalojen korttelialue.



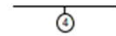
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

4

Kaupunginosan numero.

PELT

Kaupunginosan nimi.

0432

Korttelin numero.

KOPPARIN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2250+yht350

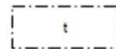
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku asukkaiden yhteiseen käyttöön varattavan varasto-, huolto-, kerho-, sauna- ja vss-tilojen kerrosalan neliömetrimäärän.

IV

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



Rakennusala.



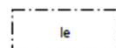
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



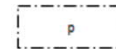
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katuaukio/tori.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Jalankulkuyhteys tulee varustaa valaistuksella.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kaavamääräykset – 2/2

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Tämä tila ei mitoiteta autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Rakennusten maantasokerros tulee varustaa ikkunoin. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Asuinkerrostalojen kattomuodon tulee olla harjakatto.

JULKISIVUT:

Rakennusten julkisivut on suunniteltava kaupunkikuva huomioiden. Rakennuslupaa haettaessa katujulkisivupiirustuksissa on esitettävä viereisten rakennettujen kortteleiden/korttelinosien katujulkisivut.

Asuinkerrostalojen julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiallisesti vaaleaa kiviaineista materiaalia, rappausta tai rappauksenomaisia kiviaineita. Julkisivuja tulee elävöittää värikkäiden kenttämaisten pintojen ja yksityiskohtien avulla. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Jos IV-konehuone sijoitetaan rakennuksen katon julkisivun puoleiselle reunalle, on konehuoneiden julkisivu käsiteltävä muun julkisivun tavoin. Konehuoneita saa sijoittaa ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle. IV-konehuone ei saa merkittävästi erottua muusta kattopinnasta.

Pääosan parvekkeista tulee sijaita julkisivupinnan sisäpuolella. Parvekkeet on varustettava avattavalla parvekelasituksella. Tummaa kaidelasitusta ei sallita.

Autotallien ja -katosten sekä talousrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai kiviainesta. Julkisivun värinä tulee käyttää valkoista tai tumman harmaata.

PIHA-ALUEET

Tonttien välistä rajaa ei saa aidata.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen, ja se tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein. Osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä.

Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Rakennusluvan yhteydessä tonteille on esitettävä pihasuunnitelma.

HULEVESIEN HALLINTA

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla.

Toissijaisesti hulevesiä tulee viivyttaa 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.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

MELUNTORJUNTA

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

PILAANTUNEET MAA-ALUEET

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

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 ap / 100 k-m² sekä 1 vieraspaikka / 1000 k-m²

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

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

Asuintilat: 1 pp / 30 k-m², kuitenkin enintään 4 pp / asunto.

Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina.

5 Keskustelua

6 Tilaisuuden päättäminen

Kaavaluonnos nähtävillä: 20.3. – 18.4.2023

www.riihimaki.fi/kaavoitus/peltokyla-sieppari-1

Mielipide kaavaluonnoksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana mieluiten kirjallisena tai sähköpostilla osoitteeseen:

Riihimäen kaupunki

Kaavoitus

PL 125

11101 Riihimäki

kirjaamo@riihimaki.fi

KIITOS!