

16.8.2023

Ilveskatu 2, Sako

Asemakaavamuutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus

Aika Keskiviikko 16.8.2023 klo 17.30-18.25

Paikka Riksula
Eteläinen Asemakatu 2, Riihimäki

Osallistujat Elisa Lintukangas, Riihimäen kaupunki, kaavasuunnittelija
Niina Matkala, Riihimäen kaupunki, kaavoituspäällikkö
Lotta Syväniemi, Sitowise
Satu Rätty, Sitowise
Sanna Matkaselkä, Sitowise (Teams)

Osallisia 2 kpl

1 Tilaisuuden avaus ja kaupungin puheenvuoro

Kaavoituspäällikkö Niina Matkala avasi tilaisuuden klo. 17.30. Tilaisuudessa oli paikalla Riihimäen kaupungilta lisäksi Elisa Lintukangas, joka toimii tämän kaavamuutoshankkeen yhteyshenkilönä kaupungin puolelta. Tilaisuuteen osallistui lisäksi kaavaa laativan konsultin osalta kolme henkilöä.

Sovittiin, että tilaisuuden vähäisen osallistujamäärän vuoksi tilaisuus pidettiin keskustelevana ja kysymyksiä pystyi esittämään myös esityksen kuluessa.

Matkala kertoi hankkeen lähtökohtia kaupungin näkökulmasta ja mihin asioihin suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota. Tehdasalue on rakennetun kulttuuriympäristön kohde ja kaupunkikuvallisesti tärkeä sijaintinsa puolesta.

2 Asemakaavamuutoksen esittely

Lotta Syväniemi ja Satu Rätty esittelivät kaavamuutoshankkeen lähtökohdat ja taustan, kaavamuutoksen tavoitteet, alueen kaavoitustilanteen ja laaditut selvitykset. Lopuksi esiteltiin viitesuunnitelma ja sen pohjalta laadittu kaavaluonnoskartta määräyksineen. Lisäksi esiteltiin osallisten vaikutusmahdollisuudet hankkeen eri vaiheissa.

Tilaisuudessa esitetty esitys on tämän muistion liitteenä.

Muistioon on koottu aihealueittain kysymyksiä ja vastauksia tilaisuudessa käydystä keskustelusta.



16.8.2023

Liikenne ja kulkuyhteydet:

Kysymys: Jatkuuko pyöräilykaista kaava-alueen ulkopuolella koko Ilveskadun pituudelta?

Vastaus: Ilveskadun siirron yhteydessä tavoitteena on parantaa jalankulku- ja pyöräilyväylän laatutasoa. Kaavatyön yhteydessä on laadittu katualueiden yleissuunnitelma, jossa on esitetty siirrettävälle osuudelle erotellut jalankulun ja pyöräilyn väylät. Asemakaavassa osoitetaan katualueelle riittävä tilavaraus. Pyöräilyväylän jatko ratkaistaan alueen tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Kysymys: Missä tehtaan pääportti sijaitsee ja mistä vieraat kulkevat?

Vastaus: Vieraat kulkevat alueelle todennäköisesti Sakonkadulta porttirakennuksen/lounasravintolan kautta. Tehdasalueen muu liikenne kulkee Ilveskadulta.

Kysymys: Mistä liikenne kulkee eteläiselle Salkokadun parkkipaikalle?

Vastaus: Ajoyhteys kulkee Ilveskadulta alueen portin kautta, tontin sisäistä ajoyhteyttä itään, Sakon pihasta etelään parkkipaikalle. Liittymä Salkokadulta pysäköintialueelle toimii varayhteytenä, eikä ole jatkuvassa käytössä.

Kysymys: Onko Sakonkadun ja Lasitehtaantien valoristeykseen tulossa liikenneympyrä?

Vastaus: Sakonkatu-Lasitehtaantie risteysen muuttaminen kiertoliittymäksi on edelleen tavoitteena. Kiertoliittymän suunnittelua ei tehdä tämän kaavamuutoksen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt, melu ja häikäisy:

Kysymys: Sakolla on ollut aiemmin käytössä ilmastointilaitteita, joista on syntynyt häiritsevää ääntä. Nykyisin tilanne on melko hyvä, eikä häiritsevää melua ole. Laajennuksen myötä ilmastointilaitteet varmasti lisääntyvät, joten pysyyhän melu samoissa desibeleissä kuin nykyään?

Vastaus: Meluselvityksessä on huomioitu tuleva tilanne ja suunnitellut ilmastointilaitteet sekä muut mahdolliset melunlähteet. Suunnittelun lähtökohtana on, etteivät päivä- ja yömelu ylitä asetettuja ohjearvoja. Rakennusvalvonta varmistaa rakennuslupavaiheessa, että kaavan määräykset täyttyvät, eikä häiritsevää melua synny.

Kysymys: Tehdasalueen parkkipaikan valot ovat aiheuttaneet häikäisyä asuinrakennuksien suuntaan. Miten parkkipaikan ja liikenteen valojen häikäisy on otettu huomioon?

Vastaus: Häikäisyvaikutuksia pyritään ratkaisemaan parkkipaikan nykyaikaisella valosuunnittelulla ja valaistuksen suuntauksella.

Ilveskadun linjauksen muuttuessa myös liikenteen aiheuttamat häikäisyvaikutukset muuttuvat. Häikäisyyn vaikuttaa muun muassa kadun korkeusasema suhteessa asuinrakennuksiin. Vaikutuksia tarkastellaan kaavatyön yhteydessä.



16.8.2023

Viitesuunnitelma ja asemakaavaluonnos:

Kysymys: Tuleeko Salkokadun pohjoispuolelle istutuksia?

Vastaus: Asemakaavaan tulee velvoitteita istutusalueista, puustoisista alueista ja säilytettävistä puista. Istutusalueet tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Kysymys: Alueella on paljon muun muassa risukkoa ja epäsiistejä alueita.

Annetaanko kaavalla määräyksiä alueen siisteyteen ja kunnossapitoon?

Vastaus: Nykytilanteessa rakentumattomat alueet tulevat pääosin rakentumaan kaavan toteuttamisen myötä. Asemakaavalla ei anneta määräyksiä kunnossapitoon. Rakennusvalvonta valvoo katselmuksillaan muun muassa ympäristön siisteyttä.

Kysymys: Kuinka korkea alueen korkein rakennus tulee olemaan?

Vastaus: Kaavaluonnoksessa suurin sallittu kerrosluku alueella on kolme (III).

Tehdasrakennuksen laajennuksesta on suunniteltu 1–2 kerroksista. Huomioitavaa on kuitenkin, että tehdasrakennusten kerroskorkeus voi olla suurempi kuin asuinrakennusten. Viitesuunnitelmassa esitetyllä rakennuksen korkeuden vaihtelulla on pyritty välttämään muurimaista vaikutelmaa.

Asemakaavaprosessi ja arvioitu aikataulu:

Kysymys: Milloin alueen rakennustyöt ovat valmiita?

Vastaus: Sakon tavoitteena on aloittaa laajennuksen rakentaminen mahdollisimman pian. Käytännössä kaavamuutoksen mukainen rakentaminen aloitetaan uuden Ilveskadun rakentamisella, jonka valmistuttua liikenne voidaan siirtää uudelle katuyhteydelle. Tämän jälkeen voidaan aloittaa tehdasrakennuksen laajennukseen liittyvät työt.

Todettiin myös, että kaavatyö on nyt luonnosvaiheessa, jonka jälkeen aletaan työstää kaavaehdotusta. Kaavaehdotus tulee arvion mukaan nähtäville loppusyksystä/loppuvuodesta ja kaava on hyväksymiskäsittelyssä vuoden 2023 lopulla. Kaavatyön jälkeen tehdään tarvittavat katusuunnitelmat, jotka tulevat myös nähtäville. Kadun rakentaminen voi alkaa, kun katusuunnitelma on lainvoimainen.

Kysymys: Mitä tapahtuu, jos joku valittaa kaavaehdotuksesta?

Vastaus: Hämeenlinnan hallinto-oikeus käsittelee mahdolliset valitukset. Käsittely viivästyttää prosessia arviolta noin vuodella.

Muut kysymykset:

Kysymys: Onko kaava-alueen länsipuoliseen asemakaavaan tullut muutoksia?

Vastaus: Niin kutsuttu Lasin alueen asemakaava on ennallaan: alueelle on osoitettu asuin- ja kerrostalojen korttelialue. Alue ei ole kaupungin omistuksessa ja se on nykytilanteessa rakentamaton.

3 Tilaisuuden päättäminen

Matkala päätti tilaisuuden klo. 18.25



RIIHIMÄKI

SITOWISE



Ilveskatu 2, Sako, asemakaavan muutos

Kaavaluonnosvaiheen yleisötilaisuus 16.8.2023

16.8.2023

Yleisötilaisuuden ohjelma

RIIHIMÄKI

Yleisötilaisuuden avaus
Kaupungin puheenvuoro
Hankkeen lähtökohdat ja tausta
Kaavamuutoksen tavoitteet
Kaavoitustilanne alueella
Laaditut selvitykset
Viitesuunnitelman esittely
Kaavaluonnoksen esittely
Keskustelua



Kaupungin puheenvuoro

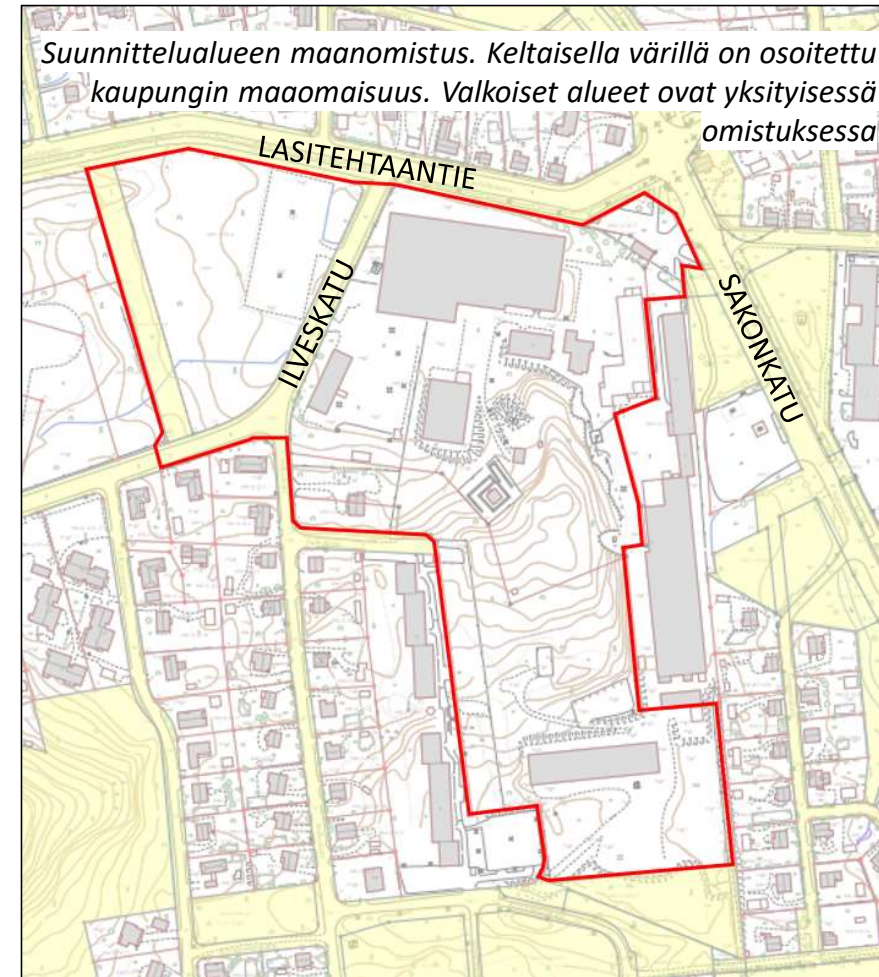
16.8.2023

Kaavamuutoshankkeen lähtökohdat ja tausta

RIIHIMÄKI

- Alueella on voimassa Riihimäen yleiskaava 2035 (hyväksytty 2017)
- Voimassa oleva asemakaavat vuodelta 2017, 1997 ja 1994
- Suunnittelualan pinta-ala on noin 9,2 ha
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (MRKY) Sako Oy:n teollisuusalue
- Kaavamuutosalueen maat ovat Sako Oy:n ja Riihimäen kaupungin omistuksessa

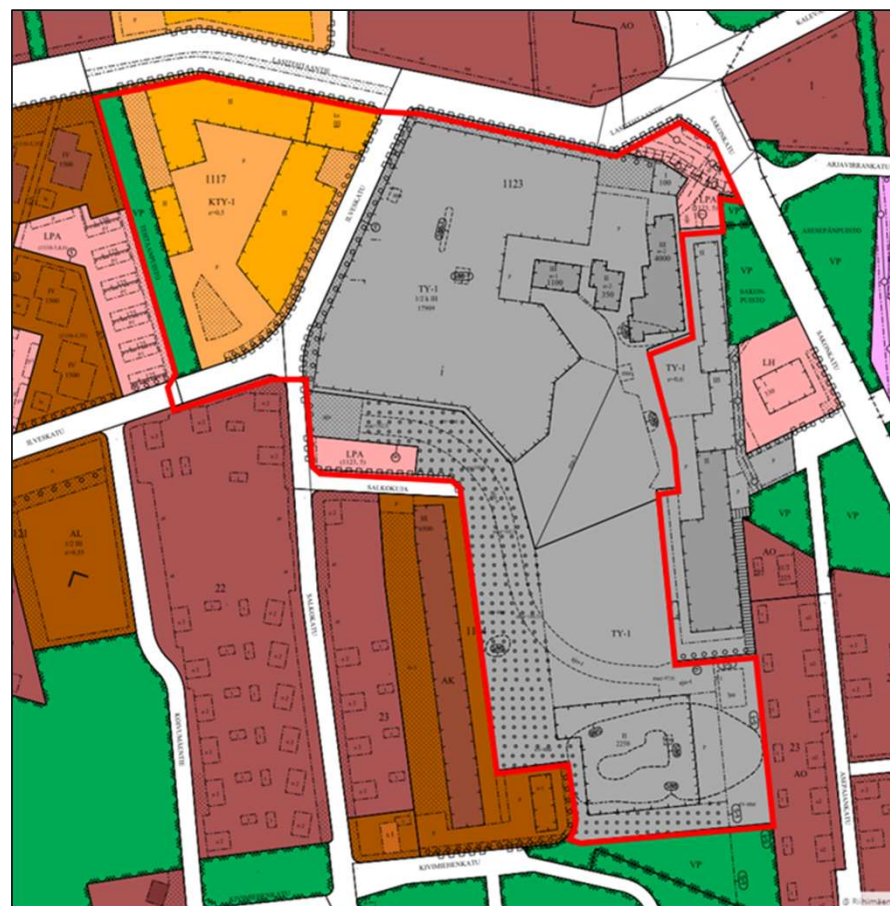
16.8.2023



RIIHIMÄKI

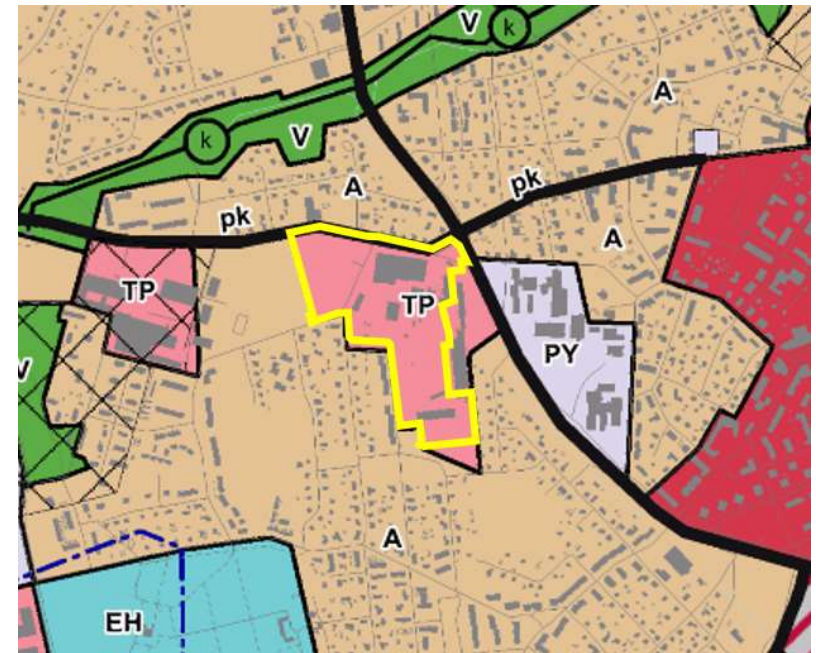
- Tehtaan laajentamismahdollisuudet
- Toimivat liikenneyhteydet
- Riittävät pysäköintitilat
- Uusi porttirakennus, lounasravintola varaus

- Riittävät kaupunkikuvaa ja rakentamisen julkisivuja koskevat laatuvaatimukset
- MRKY-arvojen ja keskeisen sijainnin huomioiminen



Voimassa oleva yleiskaava

- Riihimäen yleiskaava 2035 (lainvoimainen 20.8.2017)
- Alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP) toimistoja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta sekä varastointia varten.



Voimassa oleva asemakaava

RIIHIMÄKI

- Kolme asemakaavaa vuosilta 1994, 1997 ja 2017
- TY-1: rakennusoikeus 25 709 k-m²
- KTY-1: rakennusoikeus tehokkuus $e=0,5$ (n. 8000 k-m²)
- LPA-alueet
- Tehtaanpuisto (VP)
- Suojeltavat rakennukset



Laaditut selvitykset

- Kaavamuutoksen yhteydessä laaditut selvitykset
 - Liikenneselvitys ja katujen alustavat yleissuunnitelmat
 - Meluselvitys
 - Hulevesiselvitys

Meluselvitys

RIIHIMÄKI

- Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin.
- Melulaskennassa on huomioitu melulähteinä yleinen katuliikenne sekä Sako Oy:n toimintaan liittyvät nykyiset ja suunnitellut melulähteet.
- Tehtaan tuotanto tapahtuu sisätiloissa. Toiminnassa ulos ympäristöön aiheutuu melua ilmanvaihdosta, huippuimureista, jäähdytyslaitteista ja muista vastaavista koneista. Laitteiden melupäästöt ovat pääosin pieniä.
- Tehtaan kuljetusliikenne painottuu päiväaikaan, ja niiden meluvaikutus ympäristön asuinrakennuksilla on pieni.
- Laskennan perusteella melutaso nyky- ja ennustetilanteessa alittaa VNp 993/92 ohjearvot pääosalla ympäristön asuinrakennuksia. Kaava-alueen lähiympäristössä merkittävimmät melulähteet ovat alueen vilkasliikenteisten katujen yleinen liikenne (mm. Lasitehtaantie ja Sakonkatu).
- Asemakaavassa ei ole tarpeen esittää melua koskevia määräyksiä. Laskennan perusteella Sako Oy:n toiminnan laajennuksella ei ole vaikutusta ympäristön asuinrakennusten meluun.

Hulevesiselvitys

RIIHIMÄKI

- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.
- Työssä esitettiin ehdotukset hulevesien hallinnan toimenpiteistä, niiden viitteellisistä sijainneista ja tilavarauksista.
- Nykyisellään suunnittelualueen läpäisemättömän pinnan osuus 43 % ja maankäytön muutoksen jälkeen 63 %.
- Riihimäen kaupungin hulevesiohjelma: hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ja määrällisesti ennen niiden purkamista yleiseen hulevesiverkostoon.
- Hulevesiä viivytetään tontilla ennen vastaanottavaan verkostoon johtamista. Suunnittelualueelle on suositeltu luontopohjaisia ratkaisuja niille alueille, jossa se on tilan ja vesien johtamisen puolesta mahdollista.
- Asemakaavan yleismääräyksiin lisätty hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa koskevia määräyksiä.

16.8.2023

Liikenneselvitys

RIIHIMÄKI

- Tehdasalueen synnyttämä autoliikenne on pääasiassa työntekijöiden ja vierailijoiden pysäköintiliikennettä sekä huolto- ja logistiikkaliikennettä. Ravintolatoiminnan synnyttämä liikenne on pääasiassa asiakasliikennettä.
- Henkilöautot ja raskas liikenne saapuvat tehdasalueelle Ilveskadulta, ja uudelle ravintolalle saavutaan Sakonkadulta. Lasitehtaantielle tulee toteuttaa erillinen vasemmalle kääntymiskaista Ilveskadulle yleisesti lisääntyneen ja kaavamuutoksen tuoman liikenteen vuoksi.
- Tehdasalueen ennustetilanteessa synnyttämä kokonaisautoliikenne on noin 724 ajon./vrk, joista uusien toimintojen tuottama liikenne on n. 340 ajon./vrk (47 %).
- Tehdasalueelle sijoittuvien pysäköintipaikkojen määrää lisätään nykyisestä palvelemaan alueen uusia toimintoja. Yhteensä autopaikkoja on 245, joista ravintolan yhteyteen sijoittuu 21. Pyöräpysäköintipaikkoja sijoitetaan alueelle 142, joista 12 on ravintolan yhteydessä.

Liikenneselvitys

RIIHIMÄKI

- Tehtaan laajentuminen edellyttää Ilveskadun linjauksen siirtämistä nykyisen kadun länsipuolelle välillä Salkokatu-Lasitehtaantie.
- Kadulle esitetään 40 m/h nopeusrajoitusta.
- Ilveskadun keskivaiheille sijoittuva Sako Oy:n uusi ajoväylä toimii tehdasalueen pääporttina ja sisäänkäyntinä.
- Ilveskadulla varaudutaan joukkoliikennevuoron (bussi) liikennöintiin sijoittamalla tehdasalueen liittymän molemmin puolin ajoratapysäkki.
- Kadun etelä- ja itäreunalle sijoitetaan eroteltu jalankulun ja pyöräliikenteen väylä, jota erottaa ajoradasta puukujanne.

*Kuvaote liikennesuunnitelmasta ja
Ilveskadun katujärjestelyistä.*



Liikenneselvitys

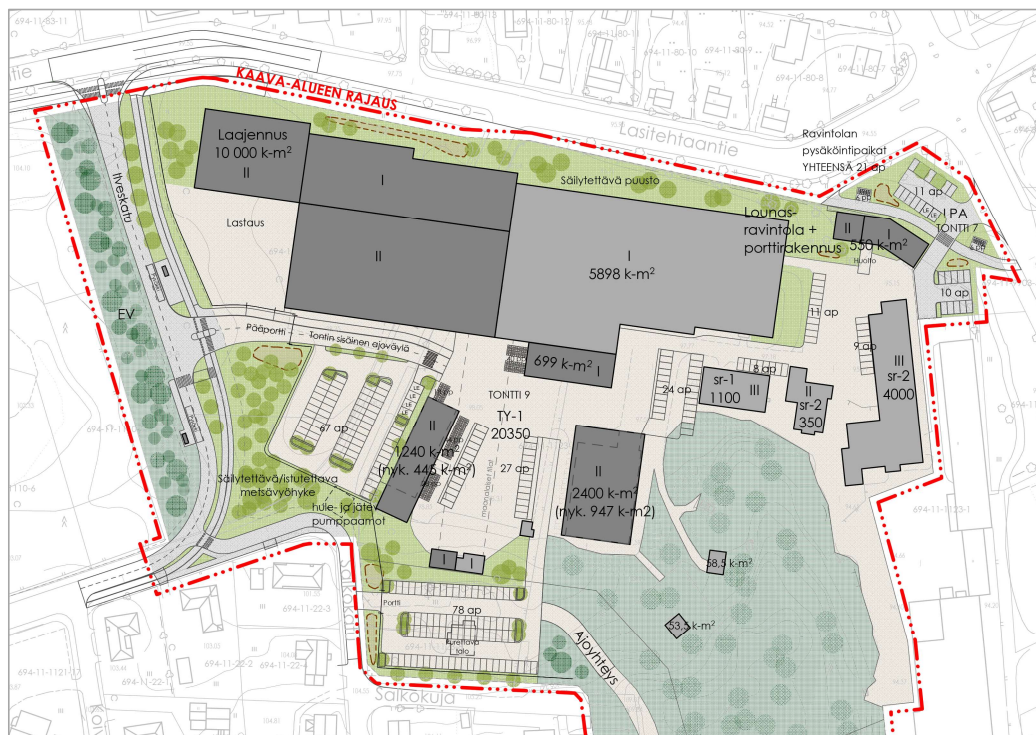
RIIHIMÄKI

- Salkokatua jatketaan nykyisen Ilveskadun katulinjauksen kohdalla lännen suuntaan uuteen Ilveskatuun asti. Salkokatu on vähäliikenteinen tonttikatu.
- Kadulle esitetään 30 km/h nopeusrajoitusta (nykytila).
- Kadun alkuosuudella käyttöön jää nykyinen jalkakäytävä, joka yhdistyy uuteen Ilveskatuun. Loppuosuudella sekä jalankulku että pyöräliikenne sijoittuvat ajoradalle.
- Salkokadulta on tehdasalueelle vain **varayhteytenä** käytettävä tonttiliittymä. Normaalitilanteessa liittymää ei käytetä.

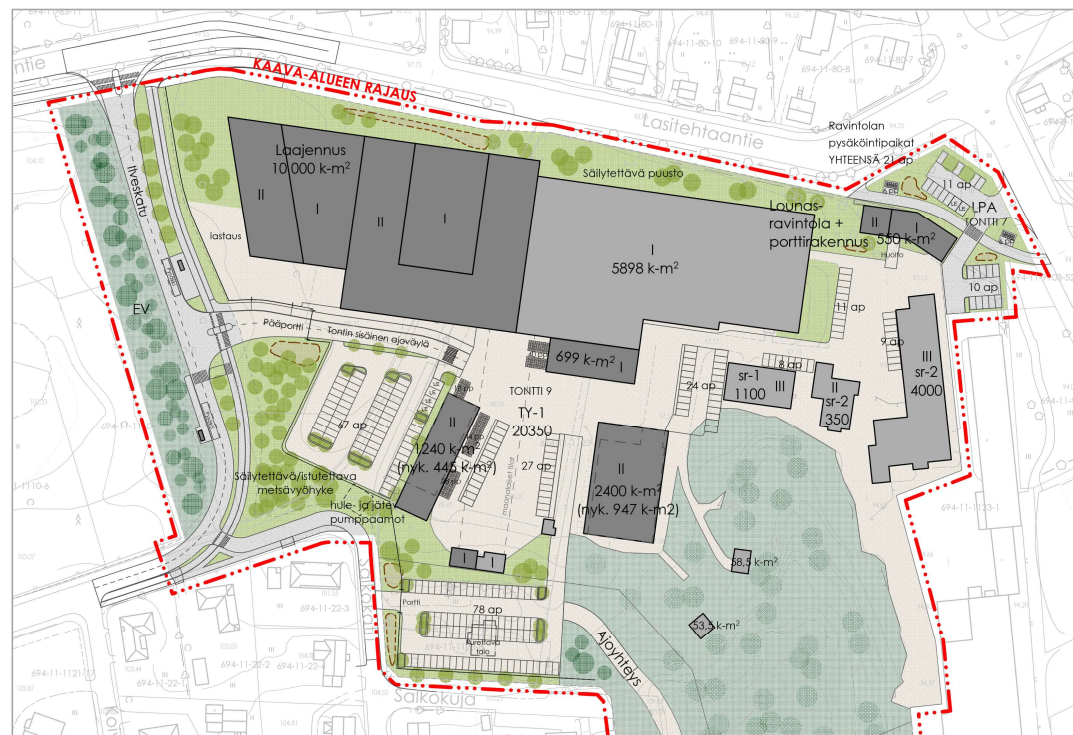
*Kuvaote liikennesuunnitelmasta ja
Salkokadun katujärjestelyistä.*



Viitesuunnitelma



Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

16.8.2023

Havainnekuvat

RIIHIMÄKI



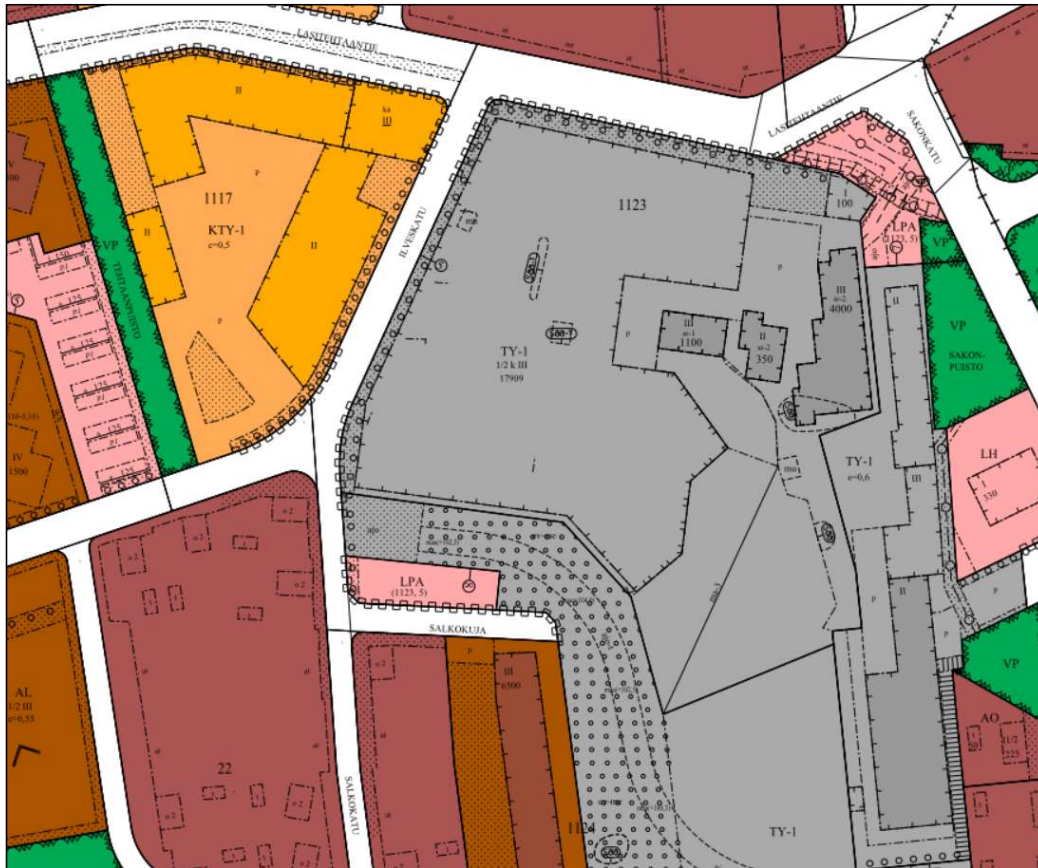
Vaihtoehto A



Vaihtoehto B

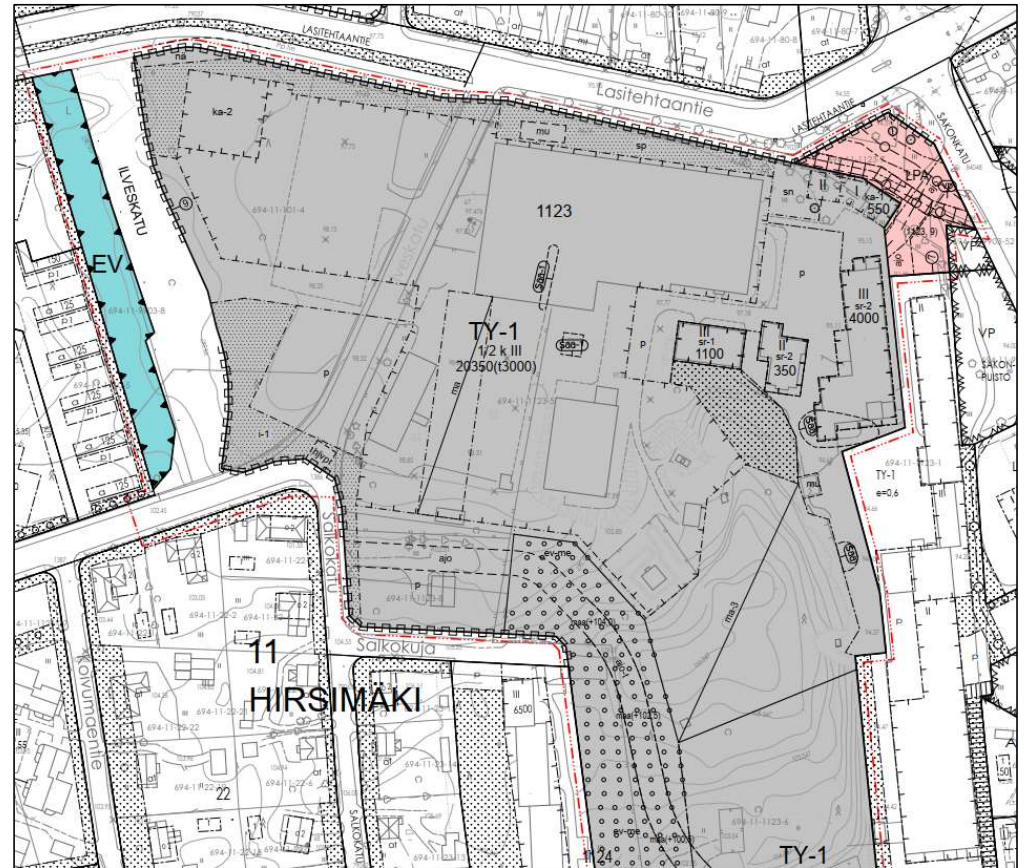
16.8.2023

Asemakaavan muutos



16.8.2023

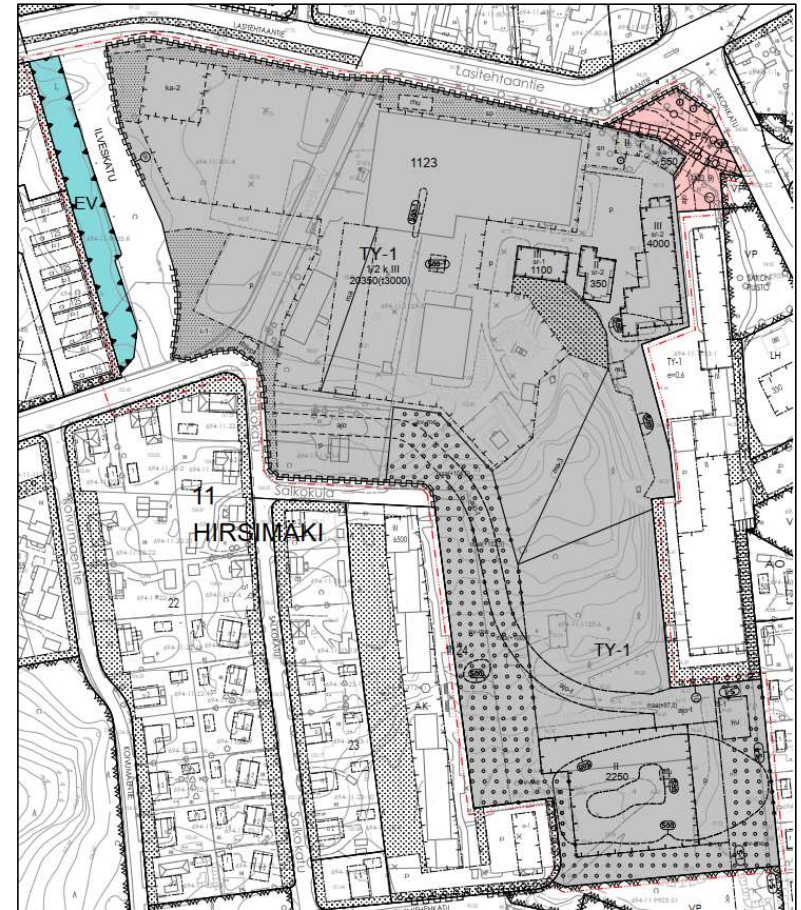
Voimassa oleva asemakaava



Asemakaavaluonnos 7.8.2023

Asemakaavaaluonnos

- TY-1, EV, LPA
- Rakennusoikeus 28 600 k-m²
- Porttirakennus ja lounasravintola 550 k-m²
- Suojeltavat rakennukset (sr-1, sr-2)
- Pysäköintialueet ja istutettavat alueet
- Kaupunkikuva (ka-1, ka-2, sn)
- Eteläisen tontin ajoyhteys



Kaavoitusprosessin eteneminen ja aikataulu

- Kaupunginhallitus on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 16.1.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 7.8.2023 alkaen kaupungin verkkosivuilla ja Virastokeskus Veturissa
- Kaavaluonnos nähtävillä 7.8.-28.8.2023 kaupungin verkkosivuilla ja Virastokeskus Veturissa
- Mieli pide tulee toimittaa nähtävillä olon aikana kirjaamoon osoitteeseen Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi.



Yhteyshenkilöt

Riihimäen kaupunki:

Elisa Lintukangas
Kaavasuunnittelija
050 5001 611
elisa.lintukangas@riihimaki.fi

Niina Matkala
Kaavoituspäällikkö
050 433 5455
niina.matkala@riihimaki.fi

Sitowise Oy, kaavaa laativa konsultti:

Sanna Matkaselkä
Kaavanlaatija
044 427 9931
sanna.matkaselka@sitowise.com

Lotta Syväniemi
Arkkitehti, kaavasuunnittelija
044 427 9867
lotta.syvaniemi@sitowise.com

Keskustelua

16.8.2023

R

R

R

KIITOS

R

R

R

16.8.2023