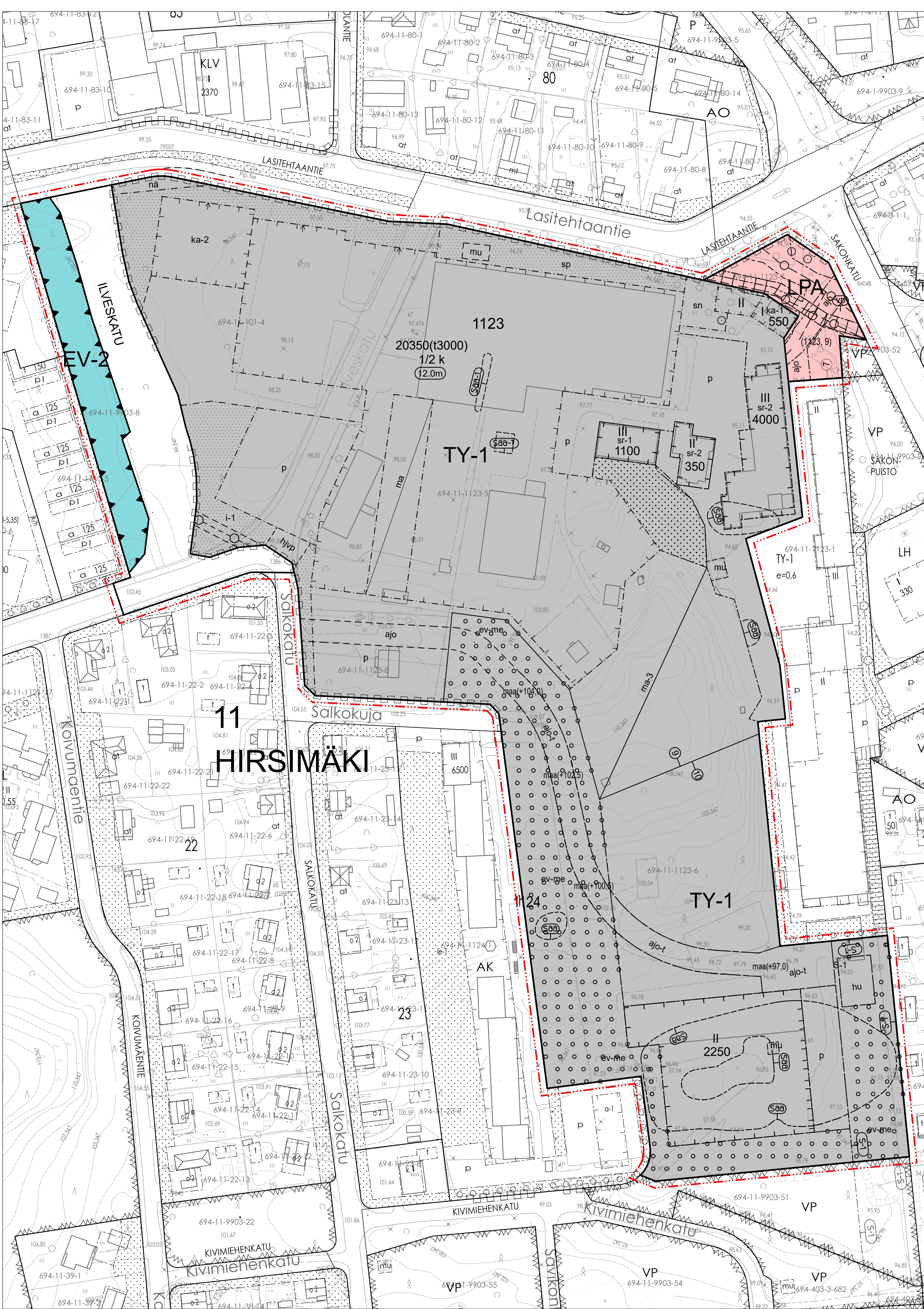




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Ympäristöhaiirioita aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueella ei saa sijoita laitosta, josta aiheutuva melutaso ylittää alueen rajalla päivällä 55 dB(A) ja yöllä 45 dB(A). Alueella ei saa sijoita laitosta tai varastoa, joka aiheuttaa räjähdysvaaraa tai räjähdyshaittaa alueen ulkopuolelle. Alue on aidattava.



Suojaviheralue. Aluetta tulee hoitaa puuston osalta niin, että suojajavakuutus säilyy.



Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

11
HIRSIMÄKI

1123

9

ILVESKATU

4000

20350(t3000)

II

(12.0m)

1/2 k

mu

hryp

ev-me

sr-1

sr-2

(s-1)

ma

ma-3

ka-1

ka-2

sp

sn

na

o

katu

f-1

f-2

sp

sn

na

o

katu

f-1

f-2

sp

sn

na

o

Korttelin numero.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta rakennusoikeudesta toteutettavien toimisto- ja liiketilojen enimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrostalun.

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa maantasekerroksen alapuolella olevasta tilasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala. Sakaramerkinnät osoittavat rakennusalan sisäpuolen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Sijainnitaan ohjeellinen muuntamon rakennusala.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa hule- ja jätevesien pumpptaamat.

Suojaviheralueena toimiva alueen osa, joka on säilytettävä pääosin metsäisenä ja/tai hoidettava puustoisena. Alueelle saa sijoittaa alueen pääkäyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja teknisiä laitteita, jotka eivät aiheuta ympäristöhaiirioita.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt on tehtävä rakennuksen alkuperäinen tyyli säilyttäen, eivätkä ne saa vähentää sen kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa.

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaukset ja muutostyöt on tehtävä rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Alueen osa, jolla olevat teollisuushistoriaan liittyvät kivirakenteet säilytetään.

Maanalainen tila.

Maanalaisen tilan rakennusala. Tilaan saa sijoittaa korttelin 1123 tonttiin 9 liittyviä toimintoja. Tilaan saa sijoittaa työskentelytiloja enintään 4000 m². Maanalaisessa tilassa ei saa sijoita laitosta tai varastoa, joka aiheuttaa räjähdysvaaraa tai räjähdyshaittaa alueen ulkopuolelle.

Rakennusala, jonka arkkitehtuurin tulee sopeutua tehdasalueen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Näkyminen säilyttäminen kohti tehdasalueen historiallista kulttuuriympäristöstä tulee varmistaa.

Ohjeellinen alueen osa, jota on kaupunkikuvallisen merkityksen vuoksi rakenteellisesti korostettava muusta rakennusalaasta erotuun katkorkeuden, julkisivukäsittelyn tai ikkunajalon muutoksin.

Alueen osa, jolla oleva puusto säilytettään.

Alueen osa, jonka kohdalla näkymäyhteys Lasitehtaantien suunnasta kohti maakunnallisesti arvokasta tehdasaluetta on säilytettävä.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa, jolla puusto tulee säilyttää. Alueen puustosta tulee ylläpitää ja täydentää niin, että alueella säilyy useita latvuseroksia.

Näkemäalueeksi varattava tontin osa.

Säilytettävä puu.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1123, 9

ajo-t

ajo

maa(+102.5)

vp

p

hu

saa

saa-1

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Korttelialueiden sisäiselle ajoneuvoliikenteelle ja yhdyskuntatekniselle huollolle varattu, sijainnintaan ja laajuudeltaan ohjeellinen alueen osa.

Ajoyhteys.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema kortteli- tai muulla alueella (metriä merenpinnan yläpuolella).

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanpäällistä vesipostia varten varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka. Alue on jaettava istutuskaistoilla tarkoituksenmukaisiin osiin.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen, maaperältään pilaantunut alueen osa.

Sijainnitaan ja laajuudeltaan ohjeellinen, maaperältään pilaantunut alueen osa, joka on kunnostettu teollisuus- ja varastotoimintaa varten riittävälle tasolle.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

RAKENTAMISTAPA JA KAUPUNKIKUVA

Korttelialueilla olevien rakennusten ja rakennelmien tulee olla tonttikohtaisesti yhteensopivia. Uudisrakentamisen arkkitehtuurin tulee olla korkealaatuaista ja sopeutua rakennettuun kulttuuriympäristöön. Uudet rakennukset tulee sijoittaa niin, että alueen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Uudisrakennusten julkisivut on selvästi jaoteltava esim. julkisivupintojen porrastuksin, sisäsnvedoin tai kerroskorkeuden vaihteluin. Pisin yhtäjaksoinen julkisivun osa saa olla enintään 45 metriä. Julkisivun osat on lisäksi jaoteltava pystysuuntaisilla aihella, kuten väreillä, materiaaleilla tai ikkuna-aukokuksilla. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa kiviainesta. Lisäksi voidaan käyttää tehostemateriaalina tiiltä tai puuta.

Ennen rakennus- tai toimenpideluvun myöntämistä tulee hakemuksesta pyytää museoviranomaisen lausunto.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää rakentamisen aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma sekä tontin hulevesien hallinnan suunnitelma.

Hulevesien hallintaan tarvittavat rakenteet tulee toteuttaa ennen rakennustöiden aloittamista ja viimeistellä sekä puhdistaa rakennustöiden valmistuttua.

Tontilla 9 ja 7 hulevesiä tulee viivyttää siten, että jokaista sataa päällystettyä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vähintään 1,5 kuutiometri viivytystilavuutta (1,5 m³ / 100 m²).

Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Määrällisessä ja laadullisessa hulevesien hallinnassa suositetaan ensisijaisesti kasvipetteisiä rakenteita ja biosuodatusrakenteita. Pysäköinti-, liikenne- ja lastausalueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla luontopohjaisella, kuten suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti hiekan- ja öljynerottimella.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei tarvita välttämättömäksi kulkuväyläksi, varastointi-, lastaus-, purku- tai pysäköintialueeksi on istutettava tai pidettävä luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa.

YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Korttelin 1123 tonttien 9 ja 10 maaperän ja pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä, ja pilaantuneeksi todetut maamassat on käsiteltävä vastaavan ympäristöviranomaisen määräämällä tavalla ennen rakennus- ja kaivuutöiden aloittamista.

PYSÄKOINTI

Korttelin 1123 tontilla 9 rakennusoikeutta saa käyttää myös rakenteelliseen pysäköintiin.

Autopaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti: varastotilat 1 ap / 400 k-m² tuotantotilat 1 ap / 200 k-m² toimisto- ja liiketilat 1 ap / 75 k-m² suojellut rakennukset 1 ap / 120 k-m²

Pyöräpaikkoja on rakennettava toteutettavaa kerrosalaa kohti vähintään seuraavasti: tuotanto- ja varastotilat 1 pp / 500 k-m² toimisto- ja liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Vähintään 30 % pyöräpaikoista on sijoitettava katettuihin tiloihin ja runkolukittavina.

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 11:63

Ilveskatu 2, Sako
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:
11. kaupunginosan, Hirsimäen korttelia 1117 ja osaa korttelista 1123 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
11. kaupunginosan, Hirsimäen osa korttelista 1123, osa katualueesta ja erityisalue.

Tonttijaon muutos koskee:
11. kaupunginosan, Hirsimäen korttelin 1117 tonttia 1 ja korttelin 1123 tonttia 5, 6 ja 8.

Sitovalla tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu:
11. kaupunginosan Hirsimäen korttelin 1123 tontit 9 ja 10.

käsittely:
OAS MRL 63§ 07.08.2023
Kuuleminen MRL 62§ 07.08.-28.08.2023
Kaupunginhallitus 09.10.2023
Nähtävillä MRL 65§ 16.10.-14.11.2023
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx
Hyväksymispäätös lainvoimainen xx.xx.xxxx

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALUE

Riihimäellä 09.10.2023

kaavoituspäällikkö Niina Matkala
kaavasuunnittelija Elisa Lintunkangas

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

KAAVANLAATIJAT
Sitowise Oy, Linnoitustie 6 D
02600 Espoo
Sanna Matkaselkä YKS-700
etunimi.sukunimi@sitowise.com
Lotta Syväniemi
etunimi.sukunimi@sitowise.com

SITOWISE