



Kuva 1. Ilmakuva Riihimäen matkakeskuksesta. Kuvaan merkitty kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti.
©Riihimäen kaupunki

ETELÄINEN ASEMAKATU 2, MATKAKESKUS

Asemakaavan muutos 5:18

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Riihimäen matkakeskuksen kehittäminen on tullut ajankohtaiseksi kaupungin ja Hämeen ammatti-korkeakoulun (HAMK) tarpeista. Kaupunginvaltuuston vuonna 2020 hyväksymässä Riihimäen ase-manseudun yleissuunnitelmassa on matkakeskuksen yhteydessä todettu olevan potentiaalia moni-puolisille palveluille ja tällä hetkellä monet liiketilat ovat tyhjillään.

HAMKin tavoitteena on panostaa vahvasti Riihimäen kampuksen kehittämiseen, tarjoten modernit ja muotoilulähtöistä oppimista tukevat tilat kasvavalle opiskelijamäärälle. Sopivat tilat voidaan esiselvi-tysten perusteella toteuttaa Riihimäen matkakeskuksen alueelle.

ALOITE

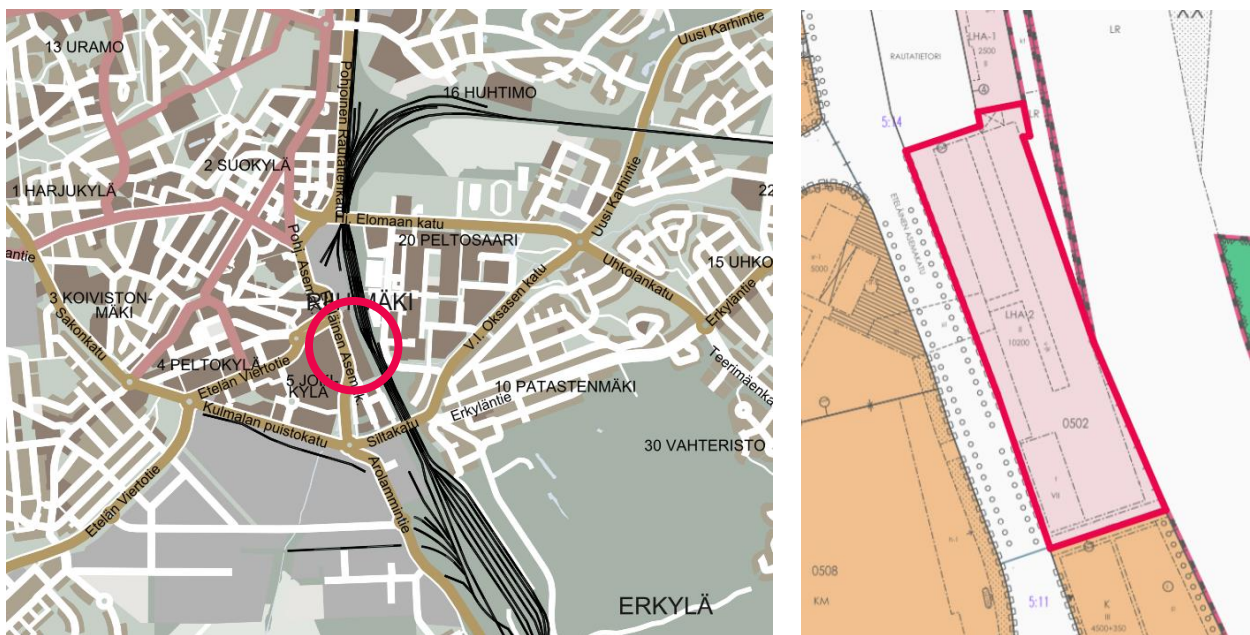
Hämeen ammattikorkeakoulu, Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy ja Kiinteistö Oy Riihimäen Matkakeskus hakevat yhteisellä hakemuksella asemakaavamuutosta omistamalleen tontille. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 15.9.2025. Asemakaava laaditaan ONE Architects toimesta kaupungin ohjauksessa.

Eteläinen Asemakatu 2, Matkakeskus asemakaavan muutos on Riihimäen kaavoitusohjelman 2025 mukainen kohde A10. Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutos koskee HAMKin, KOY:n (Kiinteistö Oy Riihimäen Matkakeskus) ja RTOy:n (Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy) omistamaa tonttia 694-5-502-3. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Eteläinen Asemakatu 2 ja sen pinta-ala on 13 276 m².

Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkastellaan kaavatyön edetessä ja alueeseen voidaan ottaa tarpeen mukaan tonttiin rajautuvia osia yleisistä alueista (katu- ja puistoalueet), mikäli niihin kohdistuu kaavallisesti tarkennettavaa.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti merkittynä opaskarttaan ja asemakaavan.
©Riihimäen kaupunki

TAVOITE

Nykyinen HAMKin Riihimäen kampuksen pohjaratkaisu ei tarjoa mahdollisuutta muuttaa tiloja nyky-päivän tarpeisiin sopivaksi. Sopivat tilat voidaan esiselvitysten perusteella toteuttaa Riihimäen matkakeskuksen alueelle, johon voidaan luoda monikäyttöiset oppimisympäristöt, jotka vastaavat nyky-aikaisen koulutuksen tarpeisiin. Uusi näkyvämpi ja helpommin saavutettava sijainti ovat myös tärkeä vetovoimatekijä opiskelijoiden houkuttelemisessa.

Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mukaisen rakennusalan laajentaminen niin, että se mahdollistaa kampuksen vaatiman lisärakentamisen. Myös suurimman sallitun kerrosluvun nostamista tutkitaan. Kerrosalaa lisätään siten, että nykyinen rakennuskanta voidaan säilyttää ja mahdollistaa lisärakennusosan toteuttaminen. Tontin tavoitteellinen uusi kerrosala on enintään noin 20 000 k-m². Nykyisen toimistotornin toiminnot pidetään ennallaan.

Tontille esitetään toimitila- ja koulutusrakennusten korttelialuetta, jossa rakennuksiin voidaan sijoittaa toimisto- ja liiketiloja, korkeakoulun opetus-, koulutus- ja tutkimustiloja, julkisia palvelutiloja sekä pysäköintilaitoksen. Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa pääkäyttötarkoitusta tukevia kokoontumis-, liikunta-, vapaa-ajan-, näyttely-, kahvila- ja ravintolatiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Autopaikkamääräykset muutetaan Riihimäen pysäköintiohjelman mukaisiksi ja pyöräpysäköintiä koskevat määräykset tarkistetaan. Osa autopaikoista osoitetaan liityntäpysäköinnin käyttöön. Nykyinen linja-autoliikenne siirretään pois tontin alueelta.

Asemakaavamääräyksiä tarkistetaan ja annetaan ajantasaiset määräykset muun muassa kaupunkikuvasta ja hulevesien hallinnasta. Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu osa-alue poistetaan sekä ohjeellinen jalankulkusillan osa-alue muutetaan tai poistetaan. Tutkitaan julkisivumääräyksen muuttamista etenkin punatiilen osuuden kannalta koskien lisärakennusosaa. Tutkitaan mahdollisuuksia kaupunkiympäristön parantamiseen lisäistutusten kautta.

Kaavatyössä huomioidaan tarpeen mukaan myös tonttiin rajautuvat osat yleisistä alueista (katu- ja puistoalueet), mikäli niihin kohdistuu kaavallisesti tarkennettavaa. Muutokset voivat koskea esimerkiksi tontin rajautumista suhteessa jo toteutuneisiin yleisiin jalankulku- ja pyöräilyväyliin sekä kampuksen pihatoimintoihin ja hulevesien hallinnan alueisiin.

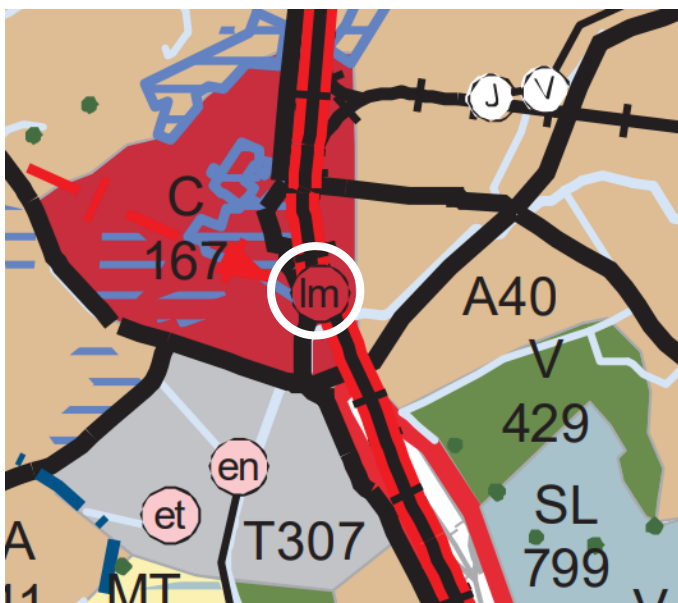
SUUNNITTELUN TAUSTATietoA

Aluetta koskevat seuraavat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 sai lainvoi-

man 21.10.2021. Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on maakuntakaavassa 2040 osoitettu merkinnällä C, keskustatoimintojen alue. Lisäksi suunnittelualueella on kohdemerkintä Im, joka tarkoittaa joukkoliikennekeskusta tai matkakeskusta. Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi

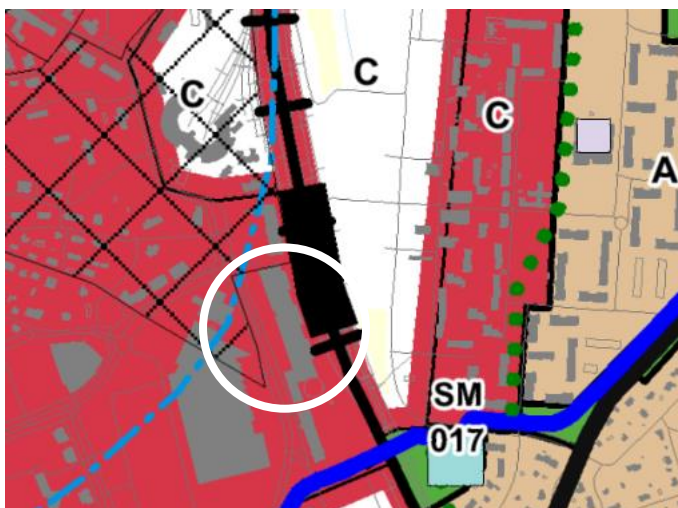


Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Valkoisella ympyrällä merkitty suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Hämeen liitto

Yleiskaava

Yleiskaava 2035

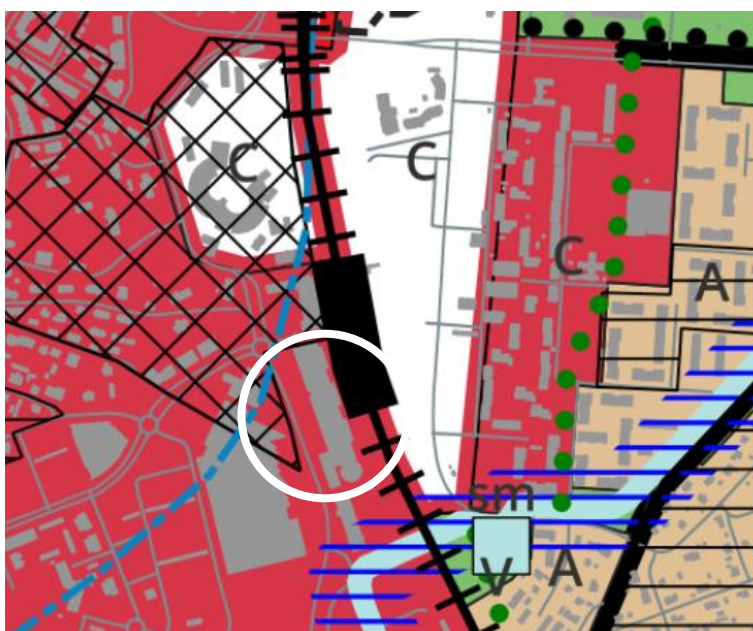
Riihimäen oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 2035 (lainvoimainen 20.8.2017) tontti sijaitsee keskustatoimintojen alueella (merkintä C). Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueen itäpuolella on päärata ja liikennepaikka. Alueen pohjoispuoli ja osa länsipuolesta on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tontti sijaitsee tulvariskialueella 1/250a. Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaava 2035. Valkoisella ympyrällä merkitty suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Riihimäen kaupunki

Yleiskaava 2050

Vireillä olevassa, valtuuston 26.5.2025 hyväksymässä Riihimäen yleiskaavassa 2050 tontti on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (merkintä C). Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueen itäpuolella on päärata ja liikennepaikka. Alueen pohjoispuoli ja osa länsipuolesta on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Tontti sijaitsee tulvariskialueella 1/250a. Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Kuva 5. Ote Riihimäen yleiskaava 2050. Valkoisella ympyrällä merkitty suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Riihimäen kaupunki

Asemakaava

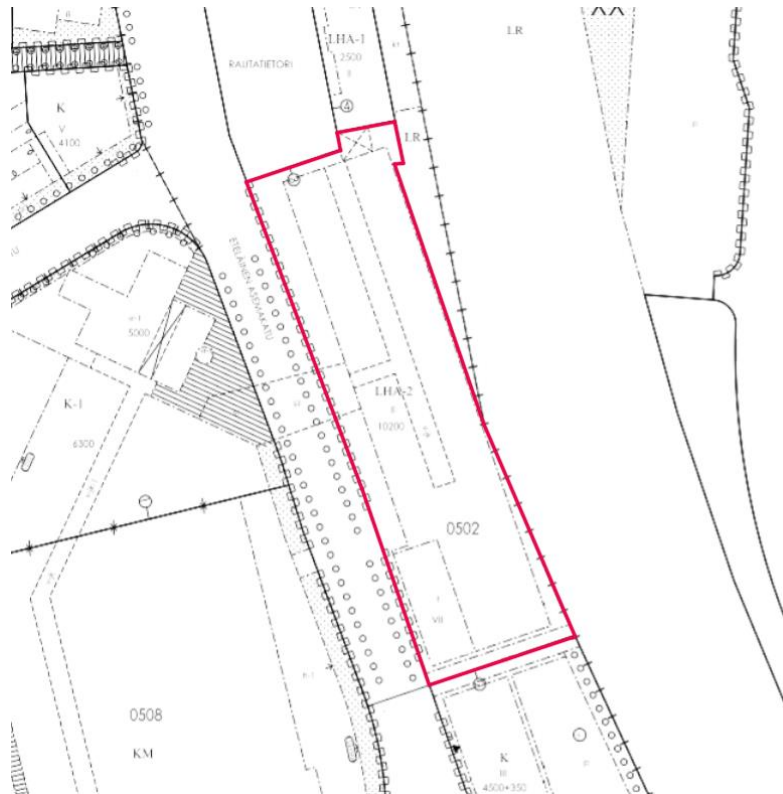
Kiinteistön alueella voimassa oleva asemakaava 5:14 on hyväksytty vuonna 2006. Kiinteistön käyttötarkoitus on LHA-2, Henkilöliikenneterminaalien korttelialue. Alueen kerrosalasta saa käyttää pääkäyttötarkoituksen lisäksi liiketiloja varten enintään 5 500 k-m² ja toimitiloja varten enintään 4 500 k-m². Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Rakennusoikeutta tontille on osoitettu 10 200 k-m². Kerrosluku on tontilla II lukuun ottamatta toimitiloille varattua erillistä rakennusala kerrosluvulla VII. Tontille on toteutettu 5 649 k-m² liiketilaa, 4 218 k-m² toimitilaa ja 491 k-m² muuta tilaa. Tontin rakennettu kerrosala 10 358 k-m² ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden 158 kerrosneliömetrillä.

LHA-2-korttelialueella tulee olla yhteensä vähintään 430 autopaikkaa, joista 225 kpl henkilöliikenneterminaalien liityntäpysäköintipaikkoja. Tällä hetkellä tontilla on 223 liityntäpysäköintipaikkaa ja 213 asiakaskäyttöön tarkoitettua pysäköintipaikkaa.

Kiinteistön pohjoiskulmaan on merkitty sijainniltaan ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuyhteys. Rakennusalan keskelle on merkitty merkinnällä v-jk sijainniltaan ohjeellinen korttelialueen osa,

jolle tulee rakentaa yleiselle jalankululle varattu kulkutila, jossa on luonnonvaloa. Kiinteistön länsipuolella on merkintä sil, joka tarkoittaa sijainniltaan ohjeellista aluetta, jolle saa rakentaa jalankulkusillan.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

Asemanseudun yleissuunnitelma

Riihimäen asemanseudusta on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2020, jonka mukaan:

"Asemanseudun ja keskustan kehittäminen ovat Riihimäki-strategian 2030 kärkihankkeita. Riihimäen keskustan painopiste siirtyy tulevaisuudessa vahvemmin lähemmäs rautatieasemaa. Keskustaa määritetään uudelleen ja yhteyksiä asemanseudun ja vanhan liikekeskustan välillä parannetaan. Asemanseudun ja keskustan alueella varaudutaan noin 5 000 asukkaan lisäykseen tulevien vuosikymmenien aikana. Asemanseudun ja keskustan maankäytön tavoitetila määriteltiin helmikuussa 2019 hyväksytyssä visiotyössä (KV 4.2.2019 § 5). Siinä on tunnustettu keskustan laajentuminen kohti rautatieasemaa ja kaupallisen ydinkeskustan siirtyminen asemanseudulle. Visiotyössä bulevardimainen keskuskehä sitoo helminauhamaisesti yhteen tärkeät paikat asemanseudulla ja keskustassa. Keskuskehä määrittää myös liikkumisympäristöä rajaamalla sisälleen hitaan liikkumisen alueet. Keskuskehä yhdistyy koko kaupunkia kiertävään kulttuurin, luonnon, virkistysalueiden ja koulutuksen reittiin. Samalla kaupungin eri osa-alueiden identiteettiä vahvistetaan ja selkeytetään."

Maanomistus

Hämeen ammattikorkeakoulu, Kiinteistö Oy Riihimäen Matkakeskus ja Riihimäen Tilat ja Kehitys Oy omistavat tontin 694-5-502-3.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. (AKL 9 §, MRA 1 §)

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

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

SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Viitesuunnitelma

Laajennusosan suunnittelun sekä kaavatyön yhteydessä laaditaan koko tonttia koskeva viitesuunnitelma, joka toimii kaavamuutoksen lähtökohtana. Viitesuunnitelma havainnollistaa, millaisia HAMKin tulevat tilat ja laajennuksen arkkitehtuuri voi olla.

Viitesuunnitelmassa hahmotetaan pihatoiminnot, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja niiden liittyminen ympäristöön, ajoneuvoliikenteen reitit, pysäköintiin varattavat alueet (ajoneuvo- ja polkupyörä) ja hulevesien hallinnan alueet. Kiinnitetään erityistä huomiota lisärakentamisen laatutasoon ja kaupunkitilan viihtyisyyteen.

Kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset

- Tärinä- ja runkomeluselvitys
- Meluselvitys
- Hulevesitarkastelu

Muut selvitykset ja suunnitelmat

Lisäksi käytettävissä on muun muassa seuraavat koko kaupunkia koskevat selvitykset:

- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt (Riihimäen kaupunki, 2020)
- Kävelyn ja pyöräilyn tavoiteverkko 2050 (Riihimäen kaupunki, 2023)
- Riihimäen pysäköintiohjelma (WSP ja Riihimäen kaupunki, 2019)
- Riihimäen kaupungin hulevesiohjelma (Afry Oy ja Riihimäen kaupunki, 2022)
- Riihimäen pienvesiselvitys (Riihimäen kaupunki, 2020)
- Riihimäen meluselvitys (Ramboll ja Riihimäen kaupunki, 2019)
- Asemanseudun ja keskustan visio (Lundén Architecture Company, 2019)
- Asemanseudun yleissuunnitelma (LSV-Jolma-TUPA, 2020)
- Veturitallien, rautatieaseman ja matkakeskuksen viitesuunnitelma (LSV-Jolma-TUPA, 2020)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteen laitos, 2023)

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset

Alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (AKL 62 §)

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - ympäristönsuojelu
 - rakennusvalvonta
 - suunnittelu ja toiminnanohjaus
 - Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Väylävirasto
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo)
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa ehdotusvaiheen nähtävillä asettamiseen saakka.

Osallistumismahdollisuudet kaavatyön eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaaviossa sivulla 10. Yhteystiedot on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla. Kaavoitusprosessin aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa esitetään myös, millä tavoin palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

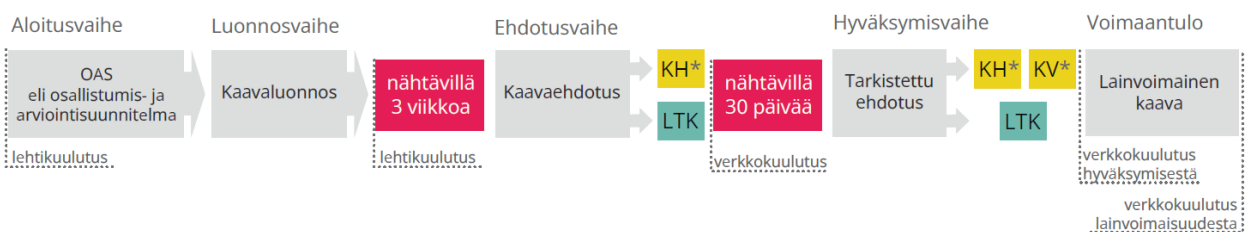
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Asemakaavasta järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 26 §). Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 15.9.2025. Asemakaavamuutosalueen kokonaiskerrosala ylittää 3 000 k-m² ja kohde sijaitsee Riihimäen yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella. Näin ollen asemakaavan muutos etenee kaupunginhallituksen käsittelyjen kautta valtuuston hyväksyttäväksi (hallintosääntö luku 2, 4 §, mom. 3).

Kaava-alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle sijainnille ja merkittävään liikenteelliseen solmu-kohtaan. Lisäksi kaava-alueen pohjoispuoli ja osa länsipuolesta on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Edellä mainituista syistä asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä eli ei-vähäinen.

VAIKUTUKSELTAAN EI-VÄHÄISET ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Kuva 7. Asemakaavaprosessin eteneminen. * -merkinnällä merkityt kohdat kuuluvat tähän prosessiin.

Asemakaavamuutoksen alustava aikataulu ja osallistumismahdollisuudet on esitetty kaaviossa:



PALAUTTEEN ANTAMINEN

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa osoitteeseen:

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon: Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimäki.fi.

Muistutus kaavaehdotuksesta osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon: Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimäki.fi.

YHTEYSTIEDOT

Kaavoituspäällikkö

Riihimäen kaupunki, Elinvoiman toimiala

Niina Matkala, p. 050 433 5455

niina.matkala@riihimäki.fi

Kaavasunnittelija

Riihimäen kaupunki, Elinvoiman toimiala

Otto Mäkelä, p. 050 594 4953

otto.makela@riihimäki.fi

Asemakaavaa laativa konsultti

ONE Architects Oy

Anni Reinikainen, p. 040 744 7590

anni.reinikainen@onearchitects.fi