ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A — Asuinrakennusten korttelialue.

A-1 — Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös ympärivuorokautista palveluasumista.

AO — Erillispientalojen korttelialue.

P-1 — Palvelurakennusten korttelialue. Enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta voidaan käyttää asumiseen.

VL — Lähivirkistysalue.

VL/s-1 — Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueella tulee turvata pohjois-koilliseen suuntautuva liito-oravan kulkuyhteys siten, että yhteydestä muodostuu riittävän leveä, yhtenäinen ja puuston latvuskorkeus soveltuu liito-oravan liikkumiseen.
Alueelle voidaan toteuttaa ura talviaikaan käytettävälle hiihtoladulle.

VK — Leikkipuisto.

E-1 — Erityisalue. Alue varataan asuinalueen keskitettyä jätteiden keräilyä ja/tai energiahuoltoa varten. Alueelle voidaan sijoittaa asuinaluetta palvelevia jätehuoneita, -katoksia tai muita jätteenkeräysjärjestelmiä sekä asuinalueen innovatiivisia energiaratkaisuja palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.

EV — Suojaviheralue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

③ — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

35 — Kaupunginosan numero.

KOKK — Kaupunginosan nimi.

3501 — Korttelin numero.

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

2000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

½ k II — Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I ½ — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0,30 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

mu — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

ytl — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen laitteen laitesuojan.

emt-1 — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa putkimaston, siihen liittyvän laitesuojan sekä puistomuuntamon.
Maston ja laitteiden kokonaiskorkeus saa olla enintään +48,0 m maanpinnasta. Maston ja muiden rakennelmien sijainti, pohjarakenteet ja vesien ohjaaminen on suunniteltava siten, että rakentamisesta ei aiheudu haittaa suopainanteiden (luo) vesiolosuhteille. Rakennelmia varten muokattava maapinta-ala tulee minimoida ja puiden kaatoa tulee välttää maisemallisten haittavaikutusten ehkäisemiseksi.

w-1 — Vesialue. Aluetta voidaan hyödyntää hulevesien hallintaan.

ras — Rasitealue vesihuoltoverkostoa varten.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

yp-1 — Ohjeellinen yhteispihaksi varattu alueen osa. Alueelle voidaan sijoittaa viereisten korttelien yhteiskäyttöön tarkoitettuja vähäisiä rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita kuten piharakennus tai -vaja, jäte- tai muu katos, sadepuutarha ja leikkivälineet. Toimintojen sijoittamisesta ja hallinnasta tulee sopia erikseen kaupungin kanssa.

le-1 — Korttelin yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m² suuruisen kerrosalaan laskettavan korttelin yhteisöllisyyttä edistävän piha-, sauna-, varasto- tai muun rakennuksen. Mahdollisia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

hule — Sijainnittaan ja laajuudeltaan ohjeellinen hulevesien käsittelyyn ja viivyttämiseen varattu alueen osa.

nä — Ohjeellinen näköalapaikaksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

rae-1 — Alueen osa, jonka metsäinen luonne tulee säilyttää. Aluetta tulee hoitaa elinvoimaisena ja alueelle voidaan tehdä olevaan kasvillisuuteen sopivia täydennysistutuksia.

Puin ja pensain istutettava alue.

Istutettava puurivi.

Katu.

jl+pp/h — Joukkoliikenteelle sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Pihakatu.

yl — Alueen osa, joka on suunniteltava valaistuksen, kasvillisuuden ja muiden ominaisuuksien osalta siten, että se mahdollistaa lepakoiden ja liito-oravien liikkumisen alueen yli.

ajo — Ohjeellinen ajoyhteys.

Sijainnittaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

p-1 — Pysäköimispaikka. Vähintään 50 % pysäköintipaikoista on katettava. Alue tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin.

p — Sijainnittaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Avo-ojaa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

jyht — Merkintä osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta kadun liikennemelulta.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen vesitasapainon säilyttäminen on turvattava.

YLEISMÄÄRÄYKSET:
Asemakaavaan liittyy 29.4.2024 päivätty rakentamistapaohje.

KAIKKIA KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä julkisivu- ja leikkauspiirustus, jossa esitetään suunnitelman sopivuus ympäristöön sekä naapuritonttien ja kadun korkeusasemiin.
Perustamistavat tulee määrittää tonteilla tehtävien rakennuskohtaisten pohjatutkimusten perusteella.
Rakennukset tulee asemoida tontin maastonmuodot huomioiden siten, että rakennukset liittyvät luontevasti ympäristöön. Korkeita erottuvia sokkelipintoja ei tule rakentaa. Pihamaan korkeusaseman ja pinnan muokkaamista on vältettävä. Kullakin tontilla tulee säilyttää/istuttaa neljä suurikokoista tai kookkaaksi kasvavaa puuta tontin jokaista alkavaa 1000 m² kohti.
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai leikki- tai oleskelualueina, on istutettava kasvillisuudeltaan monipuolisena tai säilytettävä metsäisenä.

HULEVESIEN HALLINTA
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten, että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 6–24 tunnin kuluessa.
Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto hallitusti ojaan, hulevesiviemäriin tai tulvareitille. Viherkattoja ei lasketa edellä mainittuun pinta-alaan. Viivytysvelvoite koskee myös rakentamisaikaisia hulevesiä.
Rakennuslupaa hakiessa tulee lupa-asiakirjoihin liittää tontti- tai korttelikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
Kortteleissa 3512, 3513 ja 3517 sekä korttelien 3514, 3515 ja 3518 pohjoisosissa muodostuvat puhtaat hulevedet tulee tonttikohtaisen viivytyksen jälkeen ohjata hallitusti kohti VL-alueen suopainannetta tai kaava-alueen pohjoispuoliselle suoalueelle.

MELUNTORJUNTA
A ja A-1 -korttelialueilla on rakennusluvan yhteydessä esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät sekä ulko-oleskelualueilla, parvekkeilla että sisätiloissa.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT
Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- AO-korttelialueet:
  - 2 ap / asunto
  - Vähintään 50 % pysäköintipaikoista on katettava

- A ja A-1 -korttelialueet:
  - Kerrostalot: 1 ap / 85 k-m² tai 1 ap / asunto + 1 vieraspaikka / 1000 k-m²
  - Rivitalot ja kytketyt pientalot: 1 ap / 80 k-m² + 1 ap jokaista alkavaa 4 asuntoa kohti tai vähintään 1 ap / asunto
  - Erillispientalot: 2 ap / asunto
  - Palveluasuminen: 1 ap / 100 k-m²
  - Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 200 k-m²

  - Vähintään 50 % pysäköintipaikoista on katettava
  - Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muutoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan yhdellä yhteiskäyttöautolla korvata enintään 5 ap

- P-1-korttelialue:
  - Palveluasuminen: 1 ap / 100 k-m²
  - Ympärivuorokautinen palveluasuminen: 1 ap / 200 k-m²
  - Toimistot ja liiketilat: 1 ap / 75 k-m²
  - Päivittäistavarakauppa: 1 ap / 50 k-m²
  - Muut palvelut: 1 ap / työntekijä

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Kerrostalot, rivitalot ja kytketyt pientalot: 1 pp / 30 k-m², kuitenkin enintään 4 pp / asunto. Vähintään 50 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittaviin ja katettuihin tiloihin, loput pyöräpaikat voidaan toteuttaa runkolukittavina.
- Toimistot, liiketilat ja päivittäistavarakauppa: 1 pp / 50 k-m². Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijaittaa katettuihin tiloihin runkolukittavina.

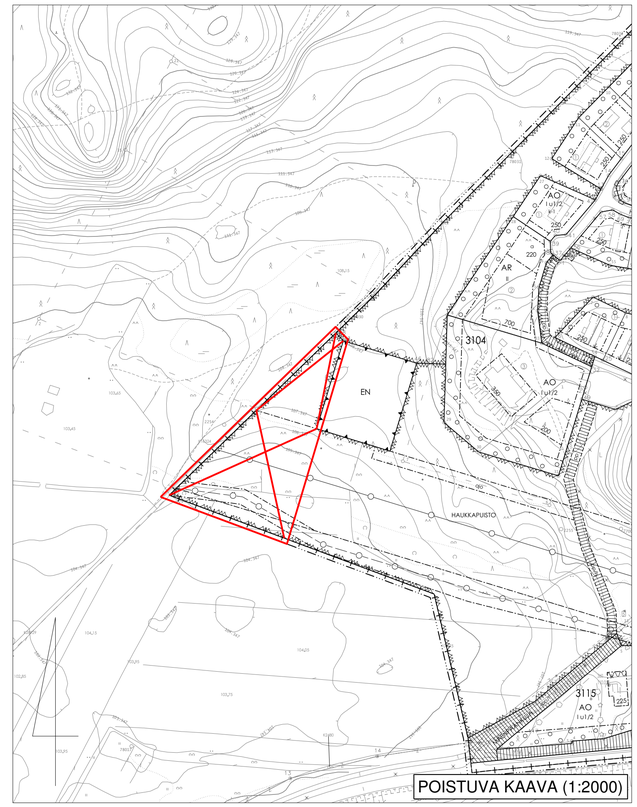
AO-KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:
Rakennusten tulee sijoittua aina vähintään 2 m etäisyydelle naapuritontin rajasta.
Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Istutuksin varustetut kattoterassit ovat sallittuja. Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava jyrkempi tai yhtä suuri kuin 1:3.
Talousrakennuksissa ja katoksissa voidaan käyttää harjakaton sijasta myös pulpettikattoa tai viherkattoista tasakattoa.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai käsinlyötyä poltettua tiiltä. Myös metallijulkisivu on sallittu, mikäli julkisivumateriaali tuottaa laadukkaan ja inhimillisen lopputuloksen. Rakennusten julkisivumateriaalien tekstuuri tulee jättää näkyviin ja toteutuksessa tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen.
Rakennusten julkisivujen tulee ilmentää materiaalin luonnollista väriä tai olla väritykseltään harkittuja ja tasapainoisia. Värisävyjen tulee olla murrettuja.
Asuinkorttelisolukohtaisesti tulee kiinnittää huomiota yhtenäiseen julkisivuväritykseen. Julkisivun ja vesikaton tulee muodostaa yhtenäinen, kappalemainen ja linjakas kokonaisuus. Rakennuksen pääasiallisen julkisivuvärityksen tulee jatkua yhtenäisenä myös vesikatossa, mikäli julkisivumateriaalin luontaista väriä ei ole jätetty esiin. Julkisivumateriaalin luonnollista väriä käytettäessä katon värityksen tulee olla tummanharmaa tai jätetty sinkitylle pinnalle.
Jäteastiat on vähintään aidattava.
Tontille saa rakentaa enintään kaksi erillistä tontin kerrosalaan laskettavaa, enintään 4 m korkeaa talousrakennusta. Talousrakennuksen voi myös rakentaa kiinni asuinrakennukseen. Erillisten talousrakennusten ja katosten yhteenlaskettu peittopinta-ala saa olla enintään 80 m². Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Kortteleita 3508-3527 koskevat määräykset:
Tonttien rajaamisessa tulee suosia vapaasti kasvavia pensasaidanteita, kerroksellista kasvillisuutta ja puita. Rakennusten arkkitehtuuriin sopivaa rakenteellista puuaitaa voidaan hyödyntää vain harkiten yksityisyyden takaavan näkösuojan mahdollistamiseksi. Tonttеja ei saa aidata virkistysalueen suuntaan.
Autokatoksen tai autotallin voi sijoittaa katualueen läheisyyteen rakennusalan estämättä, kuitenkin vähintään 2 m etäisyydelle rajasta.

Kortteleita 3514 ja 3515 koskevat määräykset:
Asuinrakennuksen kattomuodoksi suositellaan harjakattoa, mutta määräys ei ole sitova.
Puun, tiilen tai metallin sijaan julkisivumateriaalina voidaan käyttää myös rappausta, mikäli julkisivussa käytetään mittakaavaa pienentäviä elementtejä tai rapattua julkisivua elävöitetään erilaisilla struktuureilla. Rappauksen värisävyn tulee olla murrettu ja lämmin.

A JA A-1 -KORTTELIALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:
Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Istutuksin varustetut kattoterassit ovat sallittuja. Asuinrakennusten kattokaltevuuden on oltava jyrkempi tai yhtä suuri kuin 1:3.
Talousrakennuksissa ja katoksissa voidaan käyttää harjakaton sijasta myös pulpettikattoa tai viherkattoista tasakattoa.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikalla muurattua poltettua tiiltä. Myös metallinen tai rapattu julkisivu on sallittu, mikäli julkisivumateriaali tuottaa laadukkaan ja inhimillisen lopputuloksen. Rakennusten julkisivumateriaalien tekstuuri tulee jättää näkyviin ja toteutuksessa tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen.
Rakennusten julkisivujen tulee ilmentää materiaalin luonnollista väriä tai olla väritykseltään harkittuja ja tasapainoisia. Värisävyjen tulee olla murrettuja.
Korttelikohtaisesti tulee kiinnittää huomiota yhtenäiseen julkisivuväritykseen. Julkisivun ja vesikaton tulee muodostaa yhtenäinen, kappalemainen ja linjakas kokonaisuus. Rakennuksen pääasiallisen julkisivuvärityksen tulee jatkua yhtenäisenä myös vesikatossa, mikäli julkisivumateriaalin luontaista väriä ei ole jätetty esiin. Julkisivumateriaalin luonnollista väriä käytettäessä katon värityksen tulee olla tummanharmaa tai jätetty sinkitylle pinnalle.
Kokoojakatujen varteen sijoittuvien rakennusten katujulkisivut tulee jäsentää mittakaavaa pienentävillä elementeillä, kuten sisäänvedoilla tai kattolyhdyillä.
Vaihtoehtoisesti yli 20 metriä pitkät rakennusmassat tulee porrastaa katuun nähden.
Korttelien 3503 ja 3504 pääkokoojakadun puoleisella julkisivulla ei sallita lasitettuja tai julkisivusta merkittävästi ulkonevia parvekkeita.
Tonttien rajaamisessa tulee suosia vapaasti kasvavia pensasaidanteita, kerroksellista kasvillisuutta ja puita.
Jäteastiat on aidattava tai sijoitettava jätehuoneisiin tai -katoksiin.

P-1-KORTTELIALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:
Rakennusten katualueen puoleinen edusta tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja tilankäytöltään yhtenäisenä kokonaisuutena suhteessa viereiseen jalankulkuympäristöön.
Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikalla muurattua poltettua tiiltä. Myös metallijulkisivu on sallittu, mikäli julkisivumateriaali tuottaa laadukkaan ja inhimillisen lopputuloksen. Rakennusten julkisivumateriaalien tekstuuri tulee jättää näkyviin ja toteutuksessa tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen.
Rakennusten julkisivujen tulee ilmentää materiaalin luonnollista väriä tai olla väritykseltään harkittuja ja tasapainoisia. Värisävyjen tulee olla murrettuja.
Julkisivun ja vesikaton tulee muodostaa yhtenäinen, kappalemainen ja linjakas kokonaisuus. Rakennusten pääasiallisen julkisivuvärityksen tulee jatkua yhtenäisenä myös vesikatossa, mikäli julkisivumateriaalin luontaista väriä ei ole jätetty esiin.
Julkisivumateriaalin luonnollista väriä käytettäessä katon värityksen tulee olla tummanharmaa tai jätetty sinkitylle pinnalle. Mahdollinen tasakatto tulee toteuttaa viherkattona.



POISTUVA KAAVA (1:2000)

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

694 35:1

KOKONHARJU

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT:
35. kaupunginosan, Kokon korttelit 3501-3527, erityisalueet, katualueet ja virkistysalueet.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
31. kaupunginosan, Metsäkorven osaa virkistysalueesta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVAT:
35. kaupunginosan, Kokon osa katualuetta ja osa virkistysaluetta.

SITOVALLA TONTTIJAOLLA MUODOSTUVAT:
35. kaupunginosan, Kokon korttelien 3501-3527 tontit.

käsittely:

Vireille 03.09.2023
OAS MRL 63 § 03.09.2023
Kuuleminen MRL 62 § 11.12.2023 - 09.01.2024
Kaupunginhallitus 11.03.2024
Nähtävillä MRL 65 § 15.03.2024 - 15.04.2024
Kaupunginhallitus 29.04.2024
Kaupunginvaltuusto 06.05.2024
Hyväksymispäätös lainvoimainen 25.06.2024

RIIHIMÄEN KAUPUNKI ELINVOIMAN TOIMIALA

Riihimäellä 29.04.2024

kaavoituspäällikkö — Niina Matkala

kaavasuunnittelija — Otto Mäkelä

mittakaava 1: 1000

piir.nro 694 35:1

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

kaupungingeodeetti — Ari Vettenterä