

1510023727

Riihimäen kaupunki

VR:n terminaalialueen asemakaava ja asemakaavan muutos

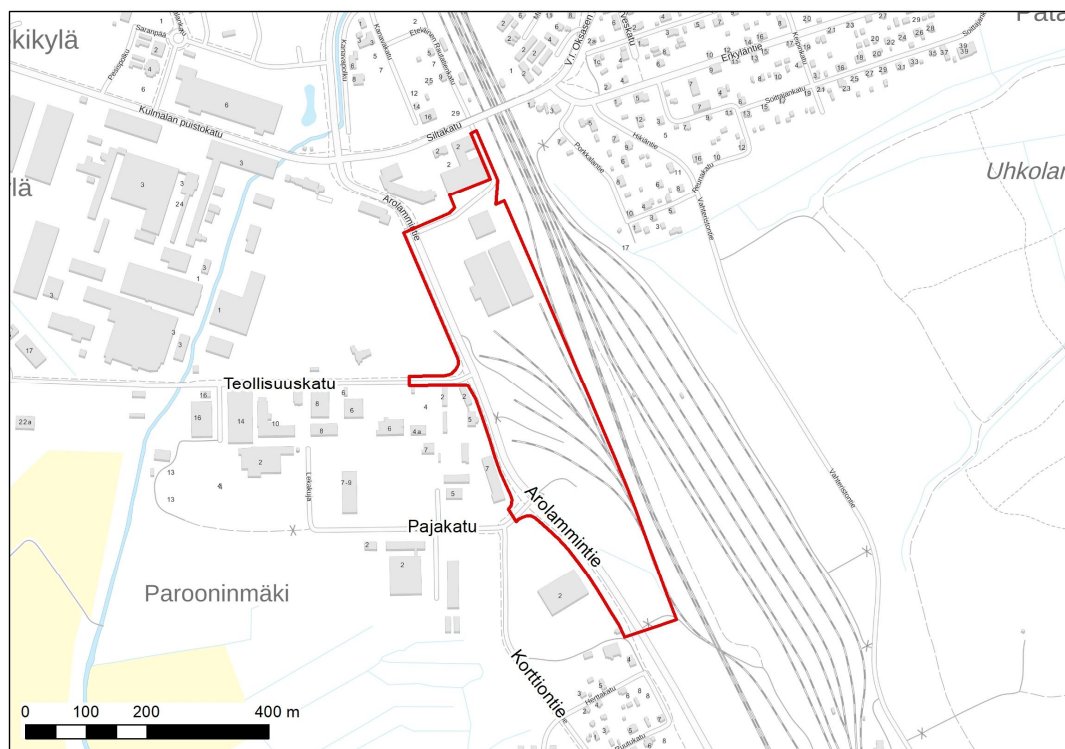
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.6.2016, päivitetty 13.11.2019 ja 24.2.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Aro-lammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 694-411-4-0 sekä siihen liittyvät katu- ja rautatiealueet sekä osa teollisuuskiinteistöstä 694-4-4-6. Alue on pääosin asemakaavoittamatonta ja toimii nykyisin logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena. Alueen länsipuolella on teollisuusaluetta, itäpuolella ratapiha-aluetta. Alueen pinta-ala on noin 12,4 hehtaaria.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen rajaus

2. Asemakaavan tarkoitus ja sisältö

Tarkoituksena on laatia asemakaava VR Yhtymä Oy:n omistamalle kiinteistölle 694-411-4-0 Riihimäen kaupungin kaavoituspäätöksen (Khall 2.5.2016) mukaisesti.

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa alueelle logistiikkahallien sijoittumisen, ja joka sallii erilaiset työpaikkatoiminnot alueelle tulevaisuuden tarpeita silmällä pitäen.

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle tilapäisellä rakennusluvalla jo rakennettujen pressuhallien säilyminen sekä toiminnan mahdollinen laajentaminen rakennusluvan päättymisen jälkeen (2020). Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa lisärakentaminen alueen eteläosaan, alueen läpi kulkevan kaupungin raiteen eteläpuolelle.

Kaavan yhteydessä on tutkittu liikenneyhteyksien järjestäminen Arolammintielle ja kaavassa on osoitettu varaus kiertoliittymälle Arolammintien ja Teollisuuskadun risteykseen. Asemakaavassa on huomioitu katualueen lisätarve, liittymien mahdollinen kanavointitarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet ja niille tarvittavat alueet.

Kaupungin ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus laaditaan sitovana kaavaluonnosvaiheen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijoittuu Riihimäen kaupungin keskustan kaakkois-eteläpuolelle radan ja Arolammintien väliselle alueelle lähelle Parooninmäen teollisuusaluetta. Pääradan länsipuolelle sijoittuvaa ja pääosin asemakaavoittamatonta aluetta käytetään logistiikkatoimintojen alueena sekä raakapuun kuormausalueena.

Kaava-alueen pohjoisosassa on kaksi tilapäisellä rakennusluvalla rakennettua pressuhallia sekä varastorakennus. Rakennukset ovat logistiikkakäytössä. Rakennusluvan mukainen rakennusoikeus pressuhalleilla ja varastorakennuksella on yhteensä 8135 k-m². Alueen keskiosa toimii raakapuun kuormausalueena ja eteläosa on luonnontilaista metsäaluetta. Suunnittelualueeseen kuuluu osia Arolammintien tiealueesta sekä alueen pohjoisosassa, Tavara-aukion päässä sijaitseva rautatiealue. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 12,4 hehtaaria.



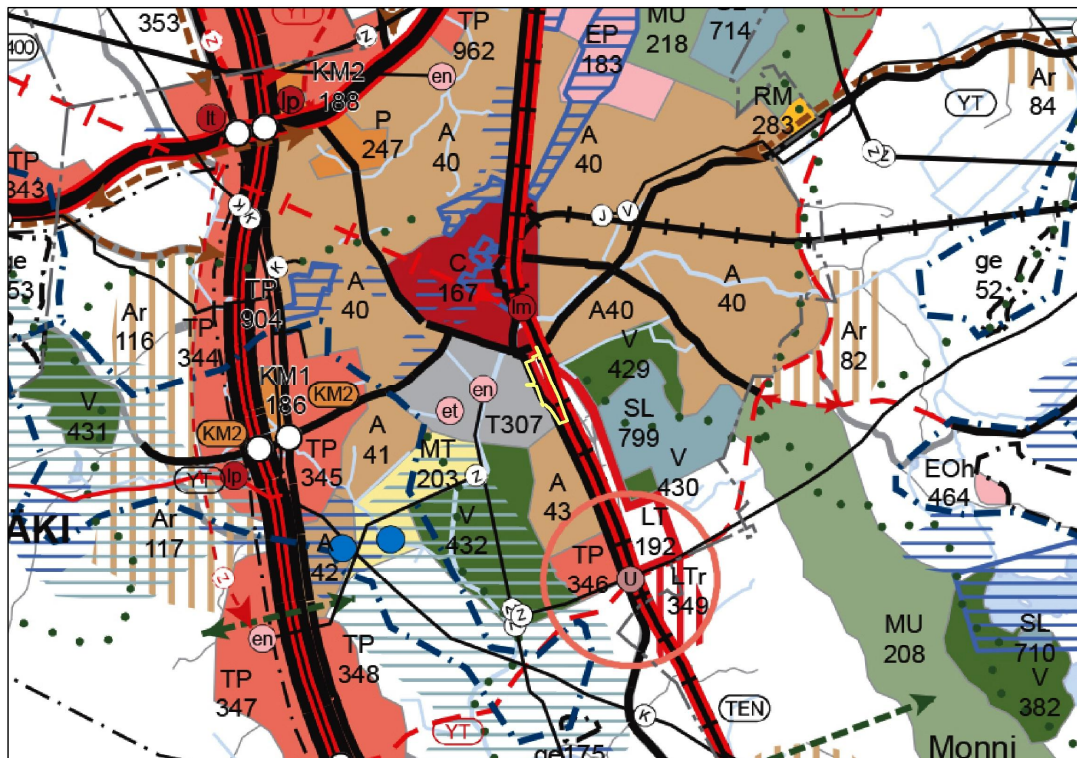
Kuva 2. Alueen ortoilmakuva. (Riihimäen kaupunki)

3.2 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 on voimaan tullessaan kumonnut kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Riihimäen eteläiselle ratapiha-alueen logistiikkakeskittymä (LT192). Arolammintien länsipuolella on Peltokylän teollisuus- ja varastoalue (T307).



Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

3.3 Yleiskaava 2035

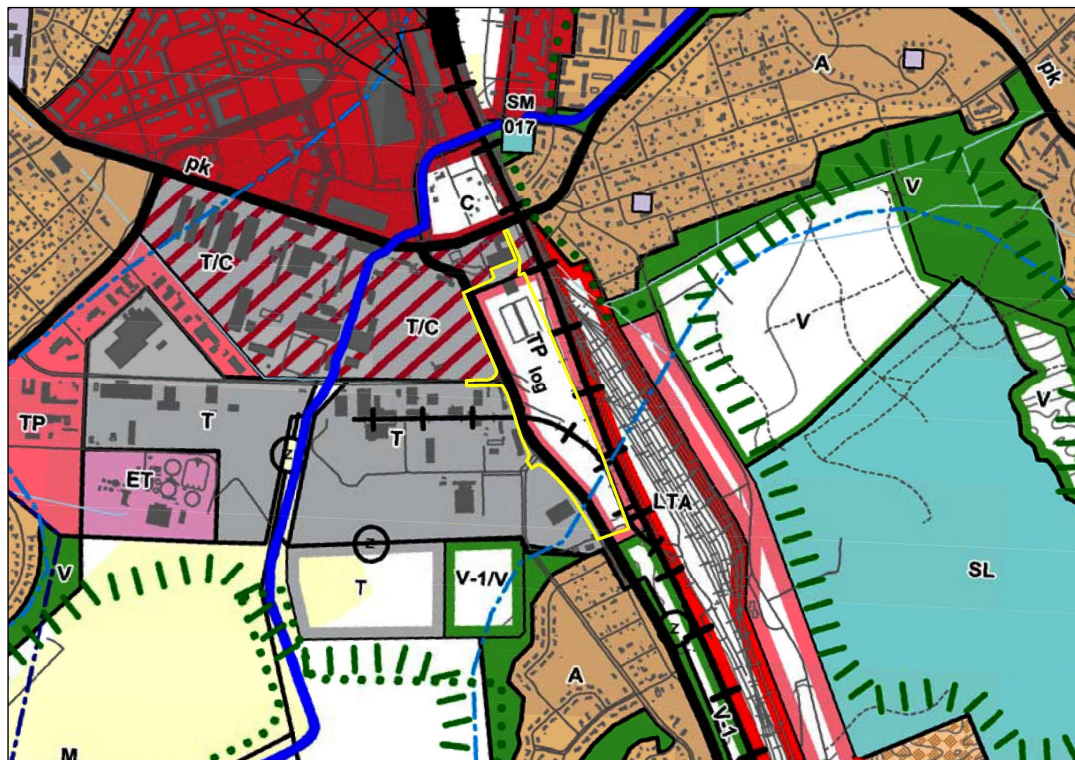
Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 29.5.2017 hyväksymä Riihimäen yleiskaava 2035. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja strateginen yleiskaava, jota on tarkoitus päivittää valtuustokausittain.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä TPlog, Uusi työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteeseen tukeutuvia logistiikka- ja terminaalitoimintoja varten.

Alue rajautuu itäpuolella päärataan ja alueen läpi kulkee yhdysrata/sivurata. Suurin osa alueesta sijoittuu merkittävälle tulvariskialueelle 1/250a. Mahdollisten tulvavahinkojen ja tulvariskien vähentäminen tulee ottaa huomioon, kun alueelle laaditaan asemakaavaa tai muuta tarkempaa maankäytön suunnitelmaa. Vaikeasti evakuoitavia toimintoja ei saa sijoittaa kerran 250 vuodessa (1/250a) toistuvan tulvariskin alueelle. Vakituista asutusta ei saa osoittaa 1/100a toistuvan tulvariskin alueella, ellei rakentamisen tulvankestävyyttä varmisteta tarkemmassa suunnittelussa.

Pääradan itäpuolelle on osoitettu tavaraliikenteen terminaali (LTA). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan raideliikenteen logistiikka- ja liikennetoimintoja varten. Riihimäen ratapiha on Liikenteen turvallisuusviraston (Trafi) määrittelemää vaarallisten aineiden kuljetukseen liittyvä VAK-ratapiha. VAK-suuronnettomuusriskin vaikutusten ulottuvuus (riskivöhykkeet) tulee määritellä.

Alueen länsipuolella on teollisuus- ja varastoaluetta (T) sekä alueen länsi- ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastoaluetta / uutta keskustatoimintojen aluetta (T/C).



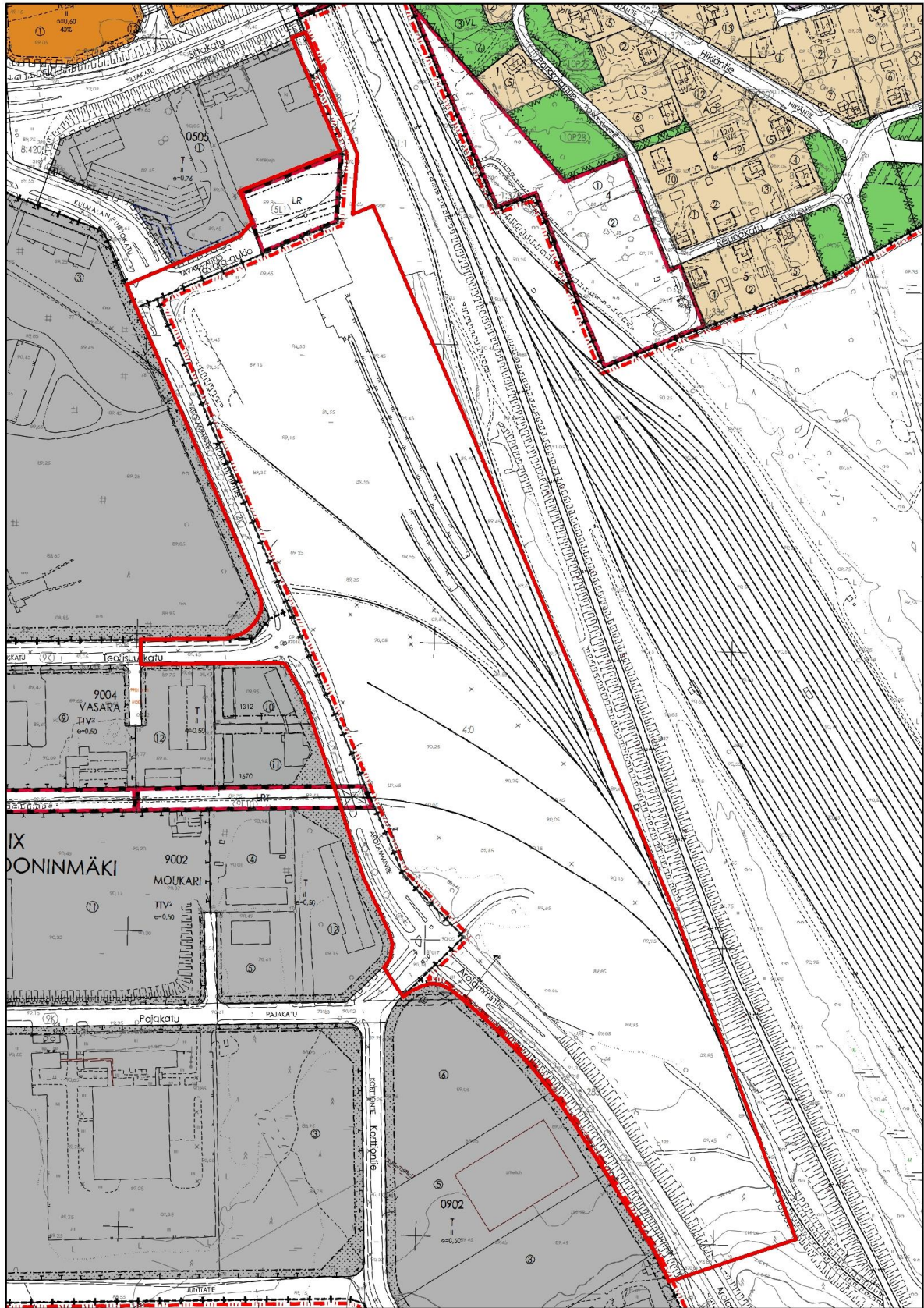
Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaavasta, jossa suunnittelualue näkyy keltaisella rajattuna.

3.4 Yleiskaava 2040

Yleiskaavatyö 2017–2021 käynnistämisestä on tehty päätös 29.5.2017 samalla kun hyväksyttiin Yleiskaava 2035. Yleiskaava toteuttaa Riihimäki-strategiaa 2030 ja ilmentää kaupungin strategisia linjauksia maankäyttöä koskevien tavoitteiden osalta. Yleiskaavatyötä jatketaan tarkistamalla ja syventämällä yleiskaavaa 2035. Yleiskaavatyö ohjelmoidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vuoden 2019 lopulla.

3.5 Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kiinteistöllä 694-411-4-0 ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Arolammintie Pajakadun risteuksen eteläreunaan asti ja Tavara-aukio ovat asemakaavoitettuja katuja ja Tavara-aukion päässä on rautatiealuetta (LR). Arolammintien ja Teollisuuskadun kulmassa sijoittuu kaava-alueelle pieni pala yhdistettyjen teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV1). Tavara-aukion pohjoispuolella on teollisuusrakennusten korttelialue (T). Arolammintien risteää tasossa teollisuusraiteen alue (LRT). Arolammintien länsipuolella on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Alueen itäpuoli on asemakaavoittamatonta.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta ja alustava kaava-alueen raja-
aus.

3.6 Päätökset

Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193

Kokouksessaan kaupunginhallitus päätti hyväksyä VR Yhtymä Oy:n Terminaalialueen asemakaavahakemuksen, ja että tilan 694-411-4-0 alueelle laaditaan asemakaava seuraavien lähtökohtien pohjalta:

- Tulevien tonttien/kortteleiden käyttötarkoitukseksi osoitetaan logistiikka ja/tai työpaikkatoiminta. Alueen läpi kulkevaa raidetta varten varataan tarvittava alue. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon katualueen leventämistarve, liittymien sijainti sekä tarvittavat näkemäalueet.
- Tavoiteltava rakennusoikeus alueen pohjoisosassa on yhteensä noin 10 000 – 15 000 kem² ja eteläosassa noin 7 200 kem².
- Kaavoituksen aikana tutkitaan mahdollista rakentamista osittain kahteen kerrokseen, jolloin rakennusoikeutta tulee vastaavasti lisää.

Alueelle on myönnetty määräaikainen rakennuslupa 24.9.2015, ja se on voimassa viisi vuotta.

Alueetta koskevat seuraavat päätökset pilaantuneen maaperän puhdistamisesta: Hämeen Ympäristökeskus, Dnro HAM-2008-Y-230-114 ja Hämeen ELY-keskus, 3.6.2015, Dnro HAMELY/982/2015

4. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. (MRL 9 §)

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan seuraavat vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- maisemaan
- asumiseen
- palveluihin
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan ja yrityksiin
- sosiaaliseen ympäristöön ja lapsiin
- virkistykseen
- liikenteeseen
- meluun, tärinään
- tekniseen huoltoon
- kunnan talouteen
- terveyteen ja turvallisuuteen

- luontoon ja luonnonympäristöön
- maaperään
- pinta- ja pohjavesiin
- tulvariskien hallintaan
- VAK-ratapihaan

Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään lähtötietojen lisäksi osallisten mielipiteitä ja kommentteja, mutta varsinainen arviointi tehdään asiantuntijatyönä. Vaikutusarviointi kirjataan kaavaselostukseen.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset ja muu lähdemateriaali

- Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016-2021. Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2015.
- Tulvakarttapalvelu. SYKE ja Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus: <http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat/SL/Viewer.html?Viewer=Tulvakarttapalvelu>
- Riihimäen kaupungin rakennusjärjestys (tullut voimaan 1.2.2012)
- Riihimäen meluselvitys 2008.
- Riihimäen tavara-asema – Maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 26.2.2015)
- Riihimäen liito-oravainventointi 2013 (Teppo Häyhä, 18.6.2013)
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen, Wermundsen Consulting Oy)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 –kohdekuvaukset vuoden 2013 laskentojen osalta (Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala)
- Riihimäen linnustoselvitys 2013-2014 – loppuraportti, Riihimäen kaupunki, Tekniikan ja ympäristön toimiala / Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry 1/2015.
- Riihimäen yleiskaavan ekologiset vaikutukset, selvitys (Sito 17.6.2016)
- Riihimäen kaupunkiseudun maankäytön ja kehittämisen suunnitelma – Yhteenve-to vaiheista I ja II (Trafix 6/2016).

Riihimäen tavara-aseman pohjoisosa – Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppu-raportti. Ramboll 14.3.2016.

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavan yhteydessä laaditaan seuraavat erillisselvitykset:

- Pilaantuneiden maiden selvityksen päivitys
- Liikenneselvitys
- Kaupunkikuvallinen selvitys
- Tontinkäyttösuunnitelma
- Tulvariskitarkastelu
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
- Vesihuoltoselvitys
- Melu- ja tärinäselvitys
- VAK-suuronnettomuusriskien selvitys

5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

5.1 Tiedottaminen sekä mielipiteiden, huomautusten ja muistutusten vastaanotto

Kaavoja valmistelevilla viranomaisilla on vuorovaikutus- ja tiedottamisvelvollisuus. Kaa-voituksesta tiedotetaan siten, että niillä joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaa-voitusta ja vaikuttaa siihen.

Kaavojen nähtävilläpidosta, yleisötilaisuuksista ja vaikuttamismahdollisuuksista tiedote-taan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Virallisen tiedottamisen lisäksi kaavoitusyksikön nettisivuilla tiedotetaan ajankohtaisista kaavahankkeista. Sivuilla on esillä myös kaavoitushankkeisiin liittyvää aineistoa.

5.2 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (MRL 62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä kaikki ne henkilöt, joiden asu-miseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Li-säksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitel-lään.

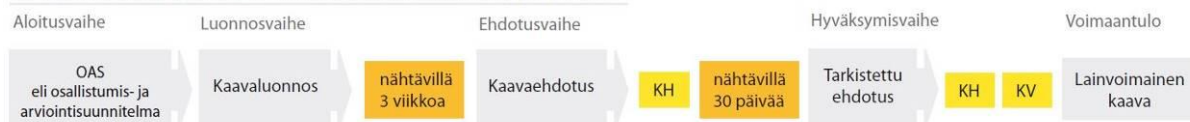
Osallisia Riihimäen VR:n terminaalialueen asemakaavassa ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelu
- Riihimäen rakennusvalvonta
- Riihimäen kaupunkitekniikan keskus
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Riihimäen kaukolämpö
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Traficom
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Versowood
- Muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomatta-vasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa kä-sitellään.

6. Asemakaavan vaiheet, vuorovaikutuksen järjestäminen ja aikataulu

Kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja kaavoitusprosessi etenee alla olevan kuvan mukaisesti:

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Ajankohta	Vaihe
kevät-syksy 2016	ALOITUSVAIHE (asemakaavoituksen vireilletulo ja OAS) Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on päätetty Riihimäen kaupunginhallituksessa 2.5.2016 § 193. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella ja kaupungin ilmoitustaululla 3.7.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaavan vireille tulosta lähtien. Sitä voidaan päivittää suunnittelun edetessä. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 16.8.2016.
syksy 2016-talvi 2020	LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen ja luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakko kuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Materiaalit lisätään kaavatyön verkkosivuille. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat antaa kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti nähtävillä oloaikana. Mielipiteet voi jättää sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@riihimaki.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
kevät-syksy 2020	EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan luonnosvaiheessa saadut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupunkikehityksen toimialueen tiloihin (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamuposti –lehdessä ja kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.

	Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kaupungin kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2) tai sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@riihimaki.fi. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on muuttunut oleellisesti luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
syksy 2020	HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa. Osallistuminen Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
syksy 2020	VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5 – 2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.

Yhteystiedot

Riihimäen kaupunki

Eteläinen Asemakatu 2

11130 Riihimäki

Yhteyshenkilöt:

vs. Kaavoituspäällikkö

Jari Jokivuo

puh. 040 330 4828

jari.jokivuo@riihimaki.fi

Kaavasuunnittelija

Elisa Lintukangas

puh. 050 500 1611

elisa.lintukangas@riihimaki.fi

Ramboll Finland Oy

Niemenkatu 73

15140 Lahti

Projektipäällikkö

Pirjo Pellikka

puh. 040 532 2380

pirjo.pellikka@ramboll.fi

Kaavasuunnittelija

Tiina Heikkilä

puh. 040 139 5193

tiina.heikkila@ramboll.fi