

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaava 25:17
Meijerintie 21

ALOITE/HAKIJA

Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä kokouksessaan 11.5.2020. Alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella on herättänyt huomattavaa kiinnostusta eri yritysten keskuudessa. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Riihimäen keskustan ja valtatie 3 lounaispuolella, noin 5 kilometriä rautatieasemasta lounaaseen, Herajoen läntisellä teollisuusalueella, Meijerintien varrella. Alustava suunnittelualue käsittää Riihimäen kaupungin omistuksessa olevan noin 15 ha suuruisen maa-alueen, joka koostuu neljästä eri tilasta sekä Meijerintien katualueesta. Alue on rakentamatonta, pääosin metsävaltaista, rinteistä moreeni-maastoa. Alueen koillisosassa on avoimempi, tasainen, savipohjainen alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Valion välipalatehtaan tonttiin, idässä Meijerintiehen ja lounaassa Retkiojantiehen, joka myös osittain halkoo suunnittelualueetta sen kaakkoisosassa.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti ilmakuvassa punaisella rajauksella.

TAVOITE

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa elinkeinotoiminnan sijoittuminen alueelle. Tavoitetta tukee alueen sijainti hyvien liikenneyhteyksien, Arolammin eritasoliittymän ja valtatie 3:n, läheisyydessä. Asemakaava noudattaa yleiskaavassa osoitettua tavoitetta uuden teollisuus- ja varastoalueen toteuttamisesta Meijerintien länsipuolella. Alustavana tavoitteena on $e=0,5$ tonttitehokkuus. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Retkiojantien yksityistien Meijerintien länsipuolella kulkeva alkuosa on tarkoitus linjata nykyistä etelämmäksi ja osoittaa katualueeksi.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

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. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömuodot. Maakuntakaava 2040:ssä suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Lisäksi alue lukeutuu Kantatien 54 ja valtatie 3 länsipuolelle merkittyyn selvitysalueeseen (Arolampi–Launoson selvitysalue). Suunnittelumääräyksen mukaan ennen selvitysalueen käytön ratkaisemista on selvittävä millaisia edellytyksiä on alueen käyttämiseksi elinkeinotoimintojen ja / tai asumisen tarpeisiin. Samassa yhteydessä on myös selvittävä mahdollisen kehäväylän rooli ja sijoittuminen. Lisätietoa maakuntakaavasta saa Hämeen liitosta (www.hameenliitto.fi).

Yleiskaava:

- **Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu uudeksi teollisuus- ja varastoalueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan teollisuutta ja varastointia varten. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle, sen lounaispuolelle, on linjattu tieliikenteen yhteystarve (läntinen kehätie). Yleiskaavassa suunnittelualue rajautuu pohjoisessa teollisuus- ja varastoalueeseen, lounaassa maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen ja idässä kokoojakatuun (Meijerintie). Kokoojakatu johtaa moottoritille yleiskaavassa osoitetun eritasoliittymän (Arolammin eritasoliittymä) kautta.
- **Kalmun oikeusvaikutteinen osayleiskaava** on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.1.2012. Osayleiskaava sai lainvoiman 8.2.2015. Osayleiskaavassa on esitetty osa suunnittelualueesta. Alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi, jolla suositellaan kiinnitettävän erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Osayleiskaavassa ohjeelliseksi tehokkuudeksi on esitetty $e=0,40$. Retkiojantien itäosa on osoitettu kaduksi. Osayleiskaavassa suunnittelualue rajautuu pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennusten alueeseen ja idässä katualueeseen (Meijerintie). Lisätietoa yleiskaavasta saa osoitteesta www.riihimaki.fi/kaavoitus

Asemakaava:

- Koko suunnittelualue on käytännössä asemakaavoittamaton. Kuitenkin alueen itäreuna käsittää vähäisessä määrin Meijerintien katualuetta, joka on osa **Arolammin eritasoliittymä** 25:14 asemakaavaa (lainvoimainen 30.9.2014). Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja idässä Meijerintien katualue.

Maanomistus:

Suunnittelualue on Riihimäen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pohjoispuolisen teollisuustontin omistaa Valio Oy ja suunnittelualueen lounaispuoliset alueet ovat muussa yksityisessä omistuksessa.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa mm. seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Kalmun osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset:
 - o Selvitys Kalmun alueen maisemasta ja kulttuurihistoriallisista arvoista (Riihimäen kaupunki, Tekninen virasto, 2007)
 - o Riihimäen Kalmun kaava-alueen luontoselvitykset (Faunatica Oy, 2008)
 - o Riihimäen Kalmun linnustoselvitys (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008)
 - o Kalmu-Herajoki hulevesiselvitys ja yleissuunnitelma (Ramboll, 2008)
 - o Kalmun osayleiskaavan liikennesuunnitelma (Sito Oy, 2009)
 - o Riihimäen Kalmun / Herajoen alueeseen liittyvä liikenneselvitys (Sito Oy, 2011)
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Wermundsen Consulting Oy, 2007)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteenlaitos, 2011)
- Riihimäen liikenneselvitys 2035 (Sito Oy, 2011)
- Riihimäen Herajoen läntisen teollisuusalueen liikennejärjestelyjen vaihtoehtoverailu (A-Insinöörit, 2011)

- Valio Oy Riihimäen meijeri ja Herajoen läntinen teollisuusalue, ympäristömeluselvitys (Promethor Oy, 2011)
- Valio Oy Riihimäen meijeri ja Herajoen läntinen teollisuusalue, liikenneselvitys (A-Insinöörit, 2012)
- Valio Oy Riihimäen meijeri ja Herajoen läntinen teollisuusalue, hulevesiselvitys (A-Insinöörit, 2013)
- Riihimäen liito-oravainventointi (Teppo Häyhä, 2013)
- Riihimäen maisemaselvitys (Riihimäen kaupunki, 2013)
- Retkiojantien maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll, 2013)
- Riihimäen linnustonselvitys 2013–2014, (Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry)
- Arolammin eritasoliittymä valtatiellä 3, liikennetarkastelu (Pöyry Finland Oy, 2014)
- Riihimäen Arolampi 1 ja Herajoki eteläinen alueiden luontoselvitykset 2016 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy)
- Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitukset (2004–2017)
- Mt 130 liikenneselvitys välillä Linnatuuli–Hyvinkää (Trafix Oy, 2017)
- Arolampi I ja II asemakaavan selvityksiä (Sitowise Oy, 2018)
- Riihimäen meluselvitys 2019, (Ramboll Finland Oy)
- Meijerintie 5–17 asemakaavan hulevesitarkastelu (Riihimäen kaavoitus, 2019)
- Meijerintie 5–17 ympäristömeluselvitys (Promethor Oy, 2019)

Kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset:

- Liito-orava- ja luontoselvitys
- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys
- Maatutkaluotaus

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62 §)

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän kaavatyön osallisia ovat:

- Alueen maanomistajat
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - o ympäristönsuojelu
 - o rakennusvalvonta
 - o kunnallistekninen suunnittelu
- Riihimäen Vesi
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Adven Oy
- Valio Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Paalijärven-Retkiojan-Köykkälän yksityistien tiekunnan osakkaat
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä (liite 1). Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa (liite 1).

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (MRL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutuksia arvioidaan soveltuvin osin:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen

- luontoon ja maisemaan
- terveyteen ja viihtyvyyteen
- asumiseen
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

Konsultointivyöhyke

Suunnittelualueen itäosa on hieman alle 500 m etäisyydellä moottoritien itäpuolella sijaitsevasta Würth Oy:n logistiikkakeskuksesta. Kyseinen Würth Oy:n lupalaitos kuuluu EU:n direktiivin 2012/18/EU mukaisiin laitoksiin, joiden onnettomuusvaaran huomioon ottaminen on otettava huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa. Würth Oy:n laitoksen konsultointivyöhyke on säteeltään 0,5 km. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista laitoksen konsultointivyöhykkeelle on kaavaa laadittaessa pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunto.

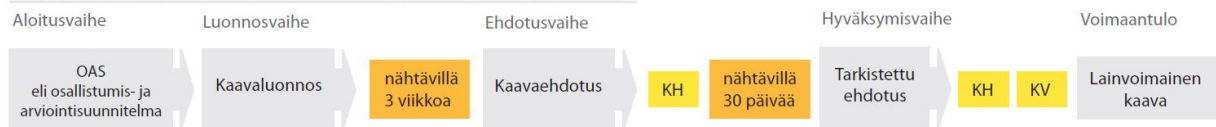
Toinen lähialueella oleva lupalaitos on rakennuskemikaaleja varastoiva Basf Oy, mutta kyseisen laitoksen säteeltään 0,2 km laajuinen konsultointivyöhyke ei ulotu moottoritien länsipuolelle saakka.

Myös suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Valio Oy:n välipalatehdas on aiemmin kuulunut EU:n direktiivin 2012/18/EU mukaisiin laitoksiin. Välipalatehtaan 0,5 km laajuinen konsultointivyöhyke on aiemmin ulotunut suunnittelualueen pohjoisosaan.

PROSESSI

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä, koska kyseessä on ensimmäinen alueelle laadittava asemakaava. Kaava käsittää pinta-alaltaan melko laajan alueen ja asemakaavan myötä muodostuu merkittävästi uutta rakennusoikeutta. Näin ollen kaavoitusprosessi etenee alla olevan kaavion mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaproessin eteneminen Riihimäellä.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue / Kaavoitus

PL 125, 11101 Riihimäki (käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

Kaavasuunnittelija Otto Mäkelä
 sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi
 Puh: 050 594 4953

Kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo
 sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi
 Puh: 040 330 4828

Vt. Kaavoituspäällikkö Niina Matkala
 sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi
 Puh: 050 433 5455

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Tavoitteellinen aikataulu, mikäli kaavasta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

6-8/2020	<p>ALOITUSVAIHE Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 14.6.2020.</p>
9/2020-7/2021	<p>LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululla (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus). Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdessä ja verkkosivuilla.</p> <p>Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Mielipiteen voi toimittaa myös sähköpostitse: kirjaamo@riihimaki.fi. Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.</p>
8-10/2021	<p>EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Riihimäen kaavoituksen ilmoitustaululle (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistellee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen olennaisia muutoksia, kaava etenee vastineineen hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa kaupunginhallitus asettaa muutetun kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville.</p> <p>Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon kirjeitse (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Muistutuksen voi toimittaa myös sähköpostitse: kirjaamo@riihimaki.fi. Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.</p>
11-12/2021	<p>HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen sekä esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto muistutuksen tehneille ja viranomaisille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta ja jättäneet yhteystietonsa.</p> <p>Osallistuminen Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusajana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.</p>
1/2022	<p>VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.</p>