

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 2:78 Peukaloinen, Suokylä

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

ALOITE

Alue kuuluu osana Asemanseudun yleissuunnitelmaa vuodelta 2020. Kortteliin esitettiin kaakkoon rautatiemelon suuntaan umpinaisempaa asuinkerrostalorakentamista sekä luoteeseen avonaisempaa ja matalampaa asumista. Yleissuunnitelmassa tutkittiin täydennysrakentamista maanomistusoloista riippumatta.



Kaupunginvaltuuston hyväksymän yleissuunnitelman perusteella järjestettiin syksyllä 2020 yleinen arkkitehtuurikilpailu kaupungin omistamista korttelinosista. Tavoitteena oli kerrostalorakentaminen kaupungin keskustaan.

Tammikuussa 2021 voittajaksi valittiin NCC Suomi Oy:n ja Arkkitehtisuunnittelu Oy:n muodostama yhteenliittymä.

Neuvottelujen jälkeen päätettiin laatia asemakaavamuutos Peukaloisen kortteliin voittajatyön ajatusten toteuttamiseksi.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A6. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

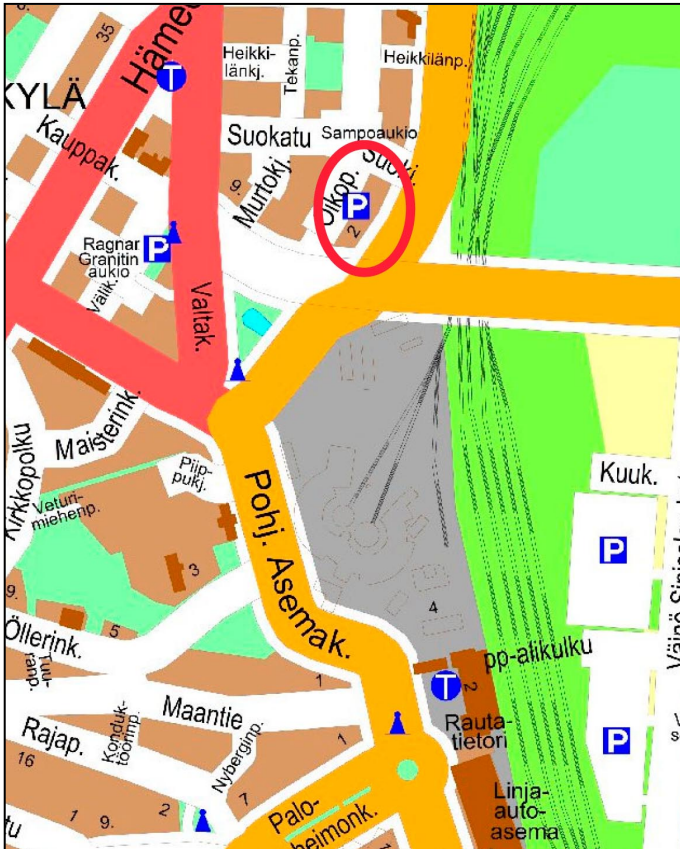
Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Ote asemanseudun yleissuunnitelmasta 2020.



Voittajaehdotuksen asemapiirros 2021.

SUUNNITTELUALUE

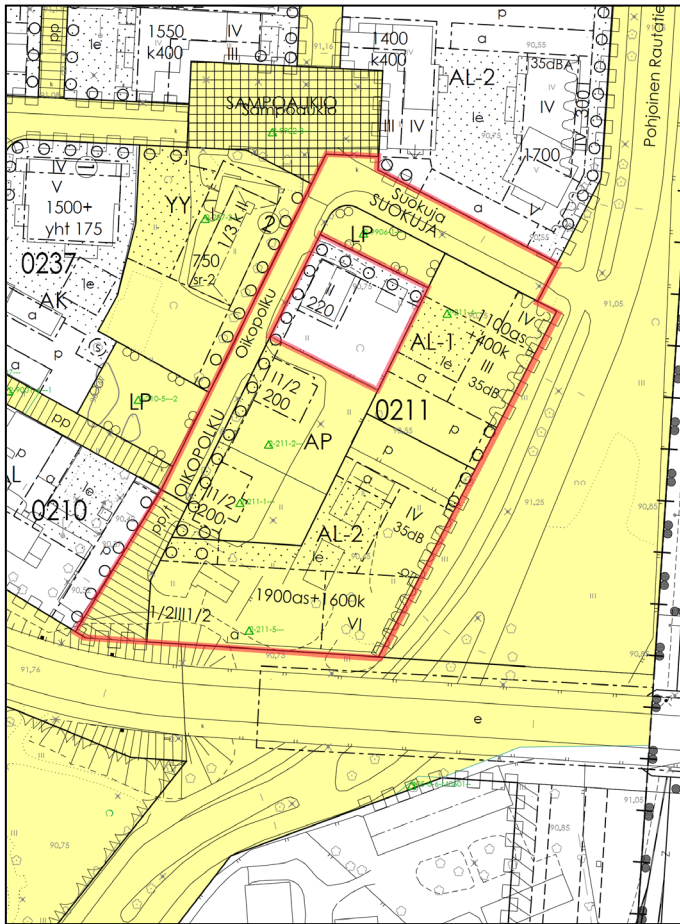


Kaavoitettava alue sijaitsee alle 500m etäisyydellä rautatieasemasta pohjoiseen Suokylän kaupunginosassa.

Aluetta rajaa koillisessa Suokuja, kaakossa Pohjoinen Rautatienkatu, etelässä Kauppakatu ja rautatien ylittävän katusillan luiska. Luoteessa

suunnittelualue rajautuu Oikopolkuun, jonka toisella puolen on yleinen pysäköintialue ja Kino Sampo. Suokuja ja Oikopolku kuuluvat mukaan asemakaavamuutosalueeseen. Keskelle asemakaavamuutoksen ulkopuolelle jää yksityinen kiinteistö.

Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.



Lähes suorakaiteen muotoinen kortteli katualueineen on yhtä yksityistä tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Korttelissa on ollut vanhoja rakennuksia, jotka on purettu aikojen saatossa. Eteläosan muutama vanha pieni rakennus tullaan purkamaan ennen korttelin rakennustöihin ryhtymistä.

Oikopolun ja Suokujan katualueet on syytä ottaa mukaan tarkasteluun. Ajoneuvoliikenteen lisääntyessä liikkujien turvallisuus on syytä tarkastella.

Suunnittelualue rajattu punaisella, kaupungin maanomistus on merkitty keltaisella.

TAVOITE

#UusiRiksu on yksi Riihimäki-strategian 2030 neljästä kärkihankkeesta. Sen painopisteitä ovat asemanseudun, elinympäristön ja elinvoiman kehittäminen sekä Riihimäen rooli osana Suomen kasvukäytävää.

#UusiRiksu -kärkihankkeen toteuttamisesta vastaa elinvoiman toimialue, johon kaavoitus kuuluu. Kaavoituksen osalta #UusiRiksu -kärkihanketta toteutetaan asemanseutua ja keskustaa kehittämällä.

Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma. Sen keskeisiä tavoitteita ovat yhteisen näkemyksen varmistaminen, kaupungin strategian mukaisten linjausten edistäminen sekä toiminnan kehittäminen kaikessa maankäyttöön liittyvässä toiminnassa. Maankäytön toteuttamisohjelmassa 2021 - 2031 todetaan, että rautatieaseman lähiympäristön aktiivinen kehittäminen on olennainen kaupungin vireydelle. Suhteellisen pieni kaupungin panostus vaikuttaa yksityisten sijoituksina moninkertaisina.

Kaupungin tavoite on uudistaa keskeinen asemanseudun yleissuunnitelmaan kuuluva alue. Tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupunkiin. Pyrkimyksenä on toteuttaa mahdollisimman pitkälle voittaneen kilpailuehdotuksen asumisen laajuus ja rakentamisen tavat.

Voittaneessa kilpailuehdotuksessa esitettiin suunnittelualueelle n. 6 700k-m². Tonttitehokkuudeksi ilmoitettiin $e=1.35$. Asuntojen keskipinta-alaksi ilmoitettiin noin 53m². Kerrostalot olisivat puurunkoisia ja puuverhoiltuja lukuunottamatta jalustakerrosta, joka olisi tiiliverhoiltu betonielementtirakenteinen. Pysäköinti esitettiin rakenteellisena kaksikerroksiseen autohalliin, vieraspaikat Suokujan yhteyteen poikittaispysäköintinä.

LÄHTÖTIEDOT

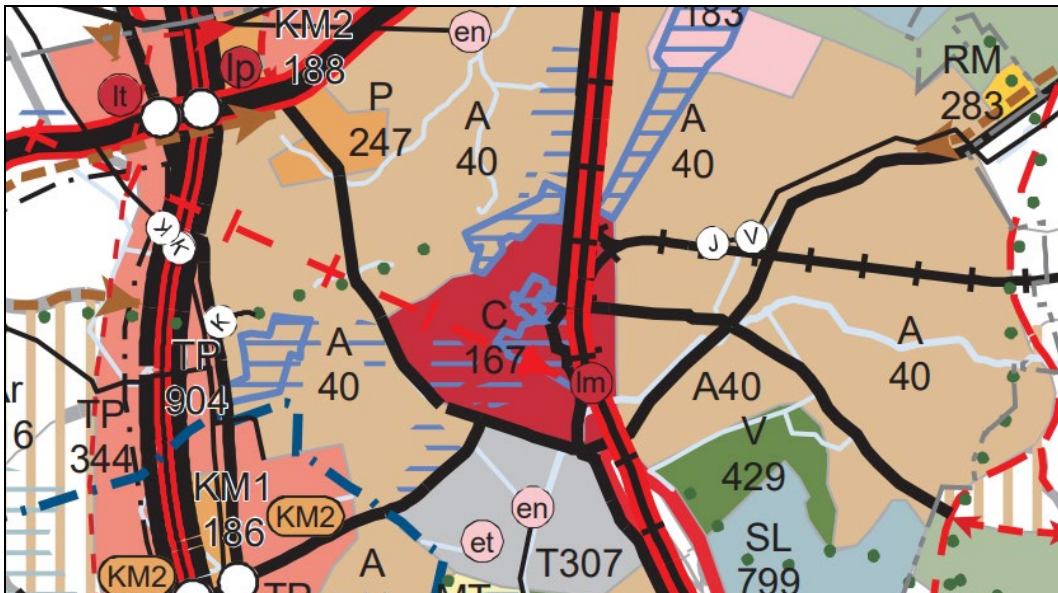
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoa sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää niiden toteuttamista. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Vaikutukset yksittäiseen rakennushankkeeseen ja maankäyttöön muutoin välittyvät kaavoituksen kautta kaavoille laissa säädettyjen sisältövaatimusten rajoissa.

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. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Lisätietoa maakuntakaavasta: <https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>



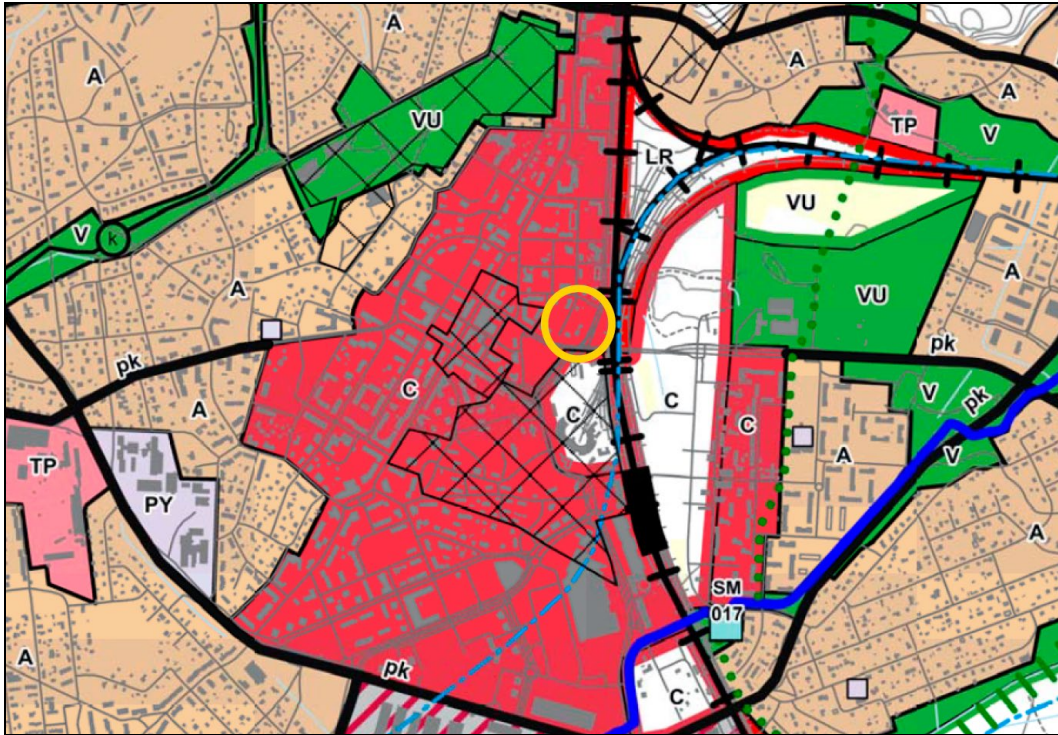
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

Yleiskaava

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017.

Suunnittelualue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Pohjoiskulmassa oleva yleinen pysäköintialue (LP) on vuonna 2001 lainvoimaiseksi tullutta Etelä-Suokylän 1. vaiheen asemakaavaa. Muu osa korttelin asemakaavasta on tullut lainvoimaiseksi vuonna 1989. Oikopolun varrella on yhteensä kolme asuinpientalon rakennusalueita (AP). Koillisessa, kaakossa ja eteläosalla sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialueet. AL-2 -korttelialueelle saa rakentaa autojen pysäköintitilaa rakennusoikeuden lisäksi,

Kerrosten lukumäärät asuinpientaloissa ovat I½ sekä suunnittelualueen ulkopuolisella rakennuspaikalla II. Kerrostaloissa kerroksia saa olla ½ III ½, III, IV ja VI. Rakennusoikeutta suunnittelualueella on asumista varten yhteensä 3 400k-m² sekä liike- ja toimistotiloja varten 2 000k-m². Oikopolun varrelle sekä yleisen pysäköintialueen reunaan tulee istuttaa puurivi. Pohjoisen Rautatienkadun puoleisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35dB(A) ääneneristävyyksivaatimus liikennemelua vastaan. Pohjoiselle Rautatienkadun puolelle on esitetty kaksi aluetta, joiden kohdalta ei ole sallittu järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi asemakaavassa on esitetty autopaikkojen rakennusaloja, joille saa rakentaa autokatoksia kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköimispaikoille on lisäksi istutettava vähintään 1 puu / 50m². Lisäksi esitetään määräyksiä muun muassa parvekkeiden ja erkereiden rakentamisesta rakennusalan ulkopuolelle, ikkunoiden sijoittamiselle sekä pysäköintipaikkojen lukumäärästä.

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
- NCC Suomi Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Arkkitehtipalvelu Oy, kilpailuvoiton perusteella
- Muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Riihimäen seudun terveystieteiden kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- 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. Tämä 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, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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.

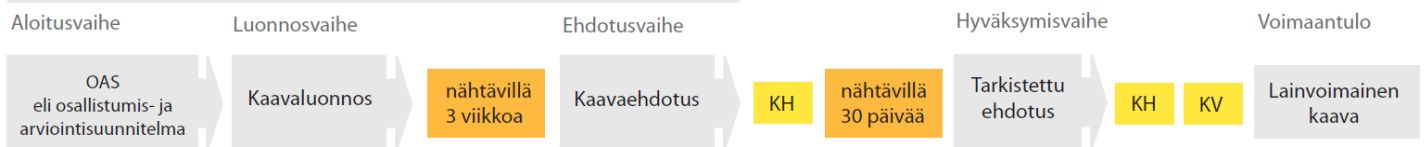
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

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

PROSESSI

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan yli 3 000k-m². Näillä perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Riihimäen kaupunki

Elinvoiman toimialue / kaavoituksen vastuualue
 PL 125, 11101 Riihimäki
 (käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavoitusarkkitehti Jari Jokivuo
 sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi

kaavasuunnittelija Elisa Lintukangas
 sähköposti: elisa.lintukangas@riihimaki.fi

vt kaavoituspäällikkö Niina Matkala
 sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

3/2021	Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 13.3.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavan verkkosivuilla: https://www.riihimaki.fi/peukalainen-suokyla/
4-8 /2021	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. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielipide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
9-11/2021	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuilla sekä Virastokeskus Veturiin (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistelee vastineet mahdollisiin muistutuksiin. Jos muistutukset eivät aiheuta ehdotukseen 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 kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
12/2021 - 1/2022	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. 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.
3/2022	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.