

TEHTAANKATU 5-21

Asemakaava ja asemakaavan muutos 21:16

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Kaupunginhallitus on päättänyt Tehtaankatu 5-21 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen laatimisen käynnistämisestä kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 1.3.2021 § 76.

Tehtaankatu 5-21 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen alue on osa aikaisempien vuosien kaavoitusohjelmien lakkautettua kohdetta Mattilan länsiosa.

Alueella on tarve laajentaa olemassa olevia teollisuus- ja varastokiinteistöjä asemakaavoittamattomalle alueelle ja tutkia uutta katuyhteyttä alueelle seututieltä 130.

Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella rajauksella.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee Mattilan kaupunginosassa seututien 130 itäpuolella. Kaava-alueeseen kuuluu kiinteistöt Tehtaankadun varrella (Tehtaankatu 5-21) sekä näiden kiinteistöjen ja seututien välille jäävä asemakaavoittamaton alue. Alueella on teollisuus-, varasto- ja liiketiläkäytössä olevia noin I-II kerroksisia rakennuksia ja näiden pihatoimintoja.

Alueen asemakaavoittamaton länsiosa on osin puustoista. Alueen keskivaiheilla pihatoimintoja on laajennettu asemakaavoittamattomalle alueelle. Etelässä on pieni peltoalue. Maasto kohoaa paikoin hieman seututieltä itään. Lisäksi alueeseen kuuluu pohjoisessa pieni asemakaavan mukainen puistoalue. Puistoalue on luonnontilainen.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan Herajoen I-luokan pohjavesialueella ja osittain pohjaveden muodostumisalueella.

TAVOITE

Kaavoituksen tavoitteena on laajentaa Tehtaankadun länsipuolen olemassa olevaa teollisuus- ja varastokäytössä olevaa aluetta seututien (maantie 130) suuntaan asemakaavoittamattomalle alueelle. Alueen kaavamääräyksiä on tarpeen yhtenäistää ja osoittaa alueelle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta.

Lisäksi tavoitteena on uuden liittymän ja katu yhteyden avaaminen seututieltä 130 Merkoksenkadun liittymän kohdalta Mattilan alueelle. Uudella yhteydellä on tarkoitus parantaa Mattilan ja Merkoksen alueiden saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla. Lisäksi kaavalla on tarkoitus osoittaa alueen länsireunaan etelä-pohjoissuuntaisesti yleiskaavan mukaisen ulkoilureitin kohdalle jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Asemakaavalla huomioidaan alueen sijainti pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava:

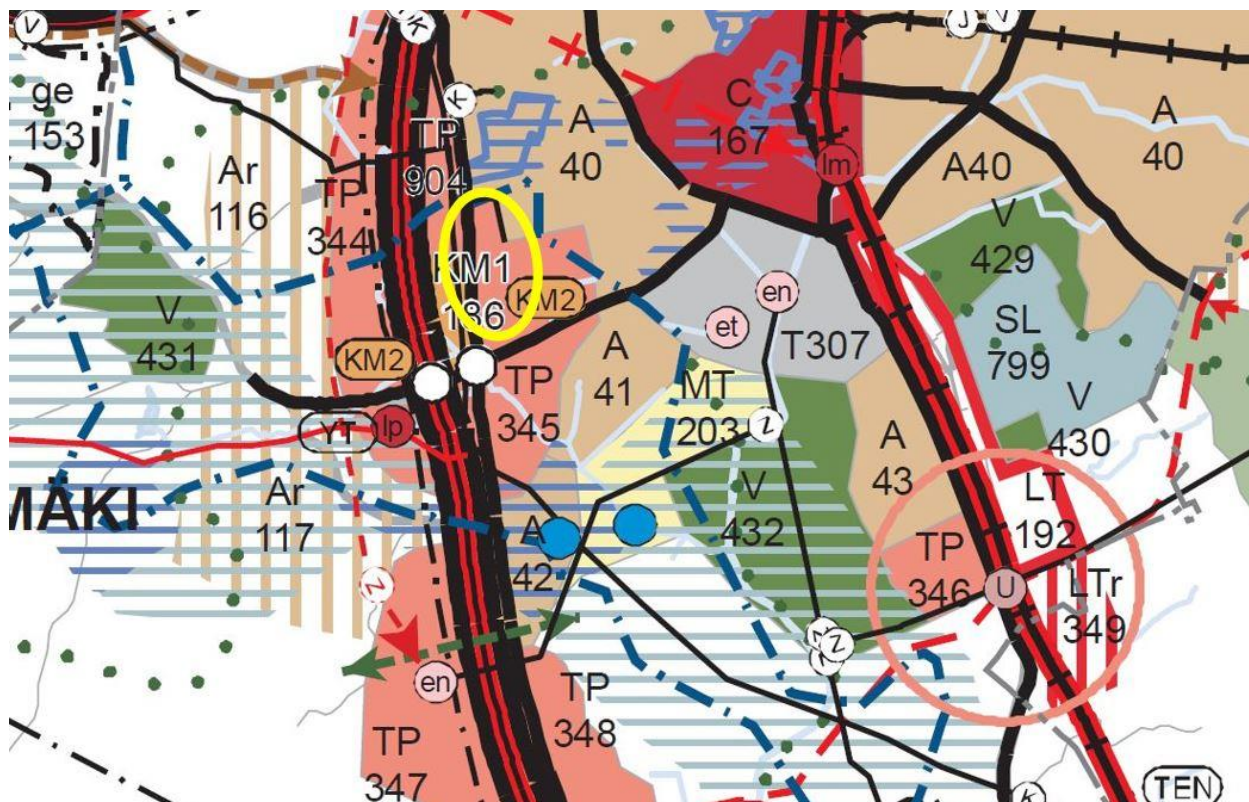
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se sai lainvoiman. Voimaan tultuaan maakuntakaava 2040 on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavat, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.

Maakuntakaava on saanut lainvoiman 21.10.2021.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on maakuntakaavassa 2040 osoitettu työpaikka-alueeksi TP 345, Mattilan alue). Alueen läheisyyteen sijoittuu myös kaupallisten palvelujen kohde (KM1, Merkoksen alue).

Suunnittelualue sijaitsee alueella, joka on merkitty tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (sininen pistekatkoviiva).

Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava:

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

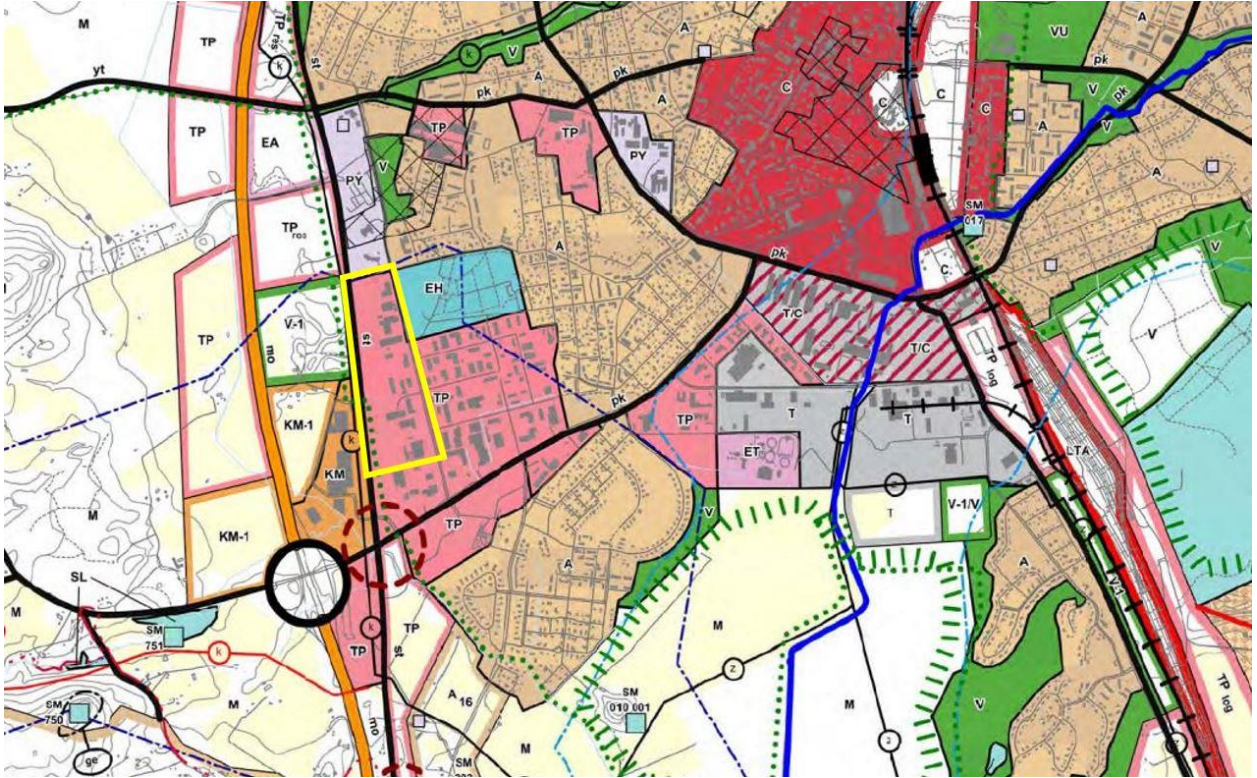
Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinneen mukaan alue on asemakaavoitettu ja tarkoitettu toimistoja, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta sekä varastointia varten.

Alueen länsireunaan on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä pisteviiva). Merkintä osoittaa retkeilyn ja ulkoilun ydinalueita yhdistävän ja/tai seudullisen ulkoilureitin.

Aluetta rajaa seututie 130, joka on osoitettu merkinnällä st, seututie. Seututien 130 länsipuolelle sijoittuu kaupallisten palveluiden alue (KM), jonne saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueen läheisyyteen sijoittuu lisäksi hautausmaa-alue (EH).

Suunnittelualue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle (sininen pistekatkoviiva). Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Alueelle ei saa sijoittaa laitoksia tai toimintoja, joissa käsitellään tai varastoidaan pohjavedelle vaarallisia aineita. Asemakaavoitettavalla alueella tai rakennuspaikalla on selvitettävä pohjaveden taso. Suojaetäisyyden pohjaveden pintaan tulee olla riittävä maaperän laatu ja maankäyttö huomioon ottaen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Rakentamisen seurauksena ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Kiinteistöjen viemärointi ja jätehuolto tulee järjestää siten, että jäteveden imeytyminen vettä läpäisevään maaperään ja pohjaveteen ei ole mahdollista. Pohjavesialuetta koskeissa maankäyttösuunnitelmissa on kuultava kunnallista ympäristönsuojeluviranomaista.

Lisätietoa yleiskaavasta: <https://www.riihimäki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/yleiskaavoitus/>



Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kartasta. Suunnittelualue on rajattu keltaisella.

Asemakaava:

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoitettua. Alueen länsiossa on asemakaavoittamatonta.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa vuosilta 1978 ja 2000.

Alueen pohjois- ja eteläosa on osoitettu vuonna 1978 voimaan tulleella asemakaavalla (21:1) merkinällä: TTVL, yhdistettyjen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi sijoittaa moottoriajoneuvojen huoltoaseman ja rakentaa tarpeellisia asuinhuoneistoja sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo on laitoksen toiminnalle välttämätöntä. Alueelle ei saa rakentaa elintarvikkeiden myymälätiloja.

Korttelien kerrosluku on III ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,50$ mukaan. Aivan alueen pohjoisimmassa osassa on puistoksi (P) osoitettu alue.

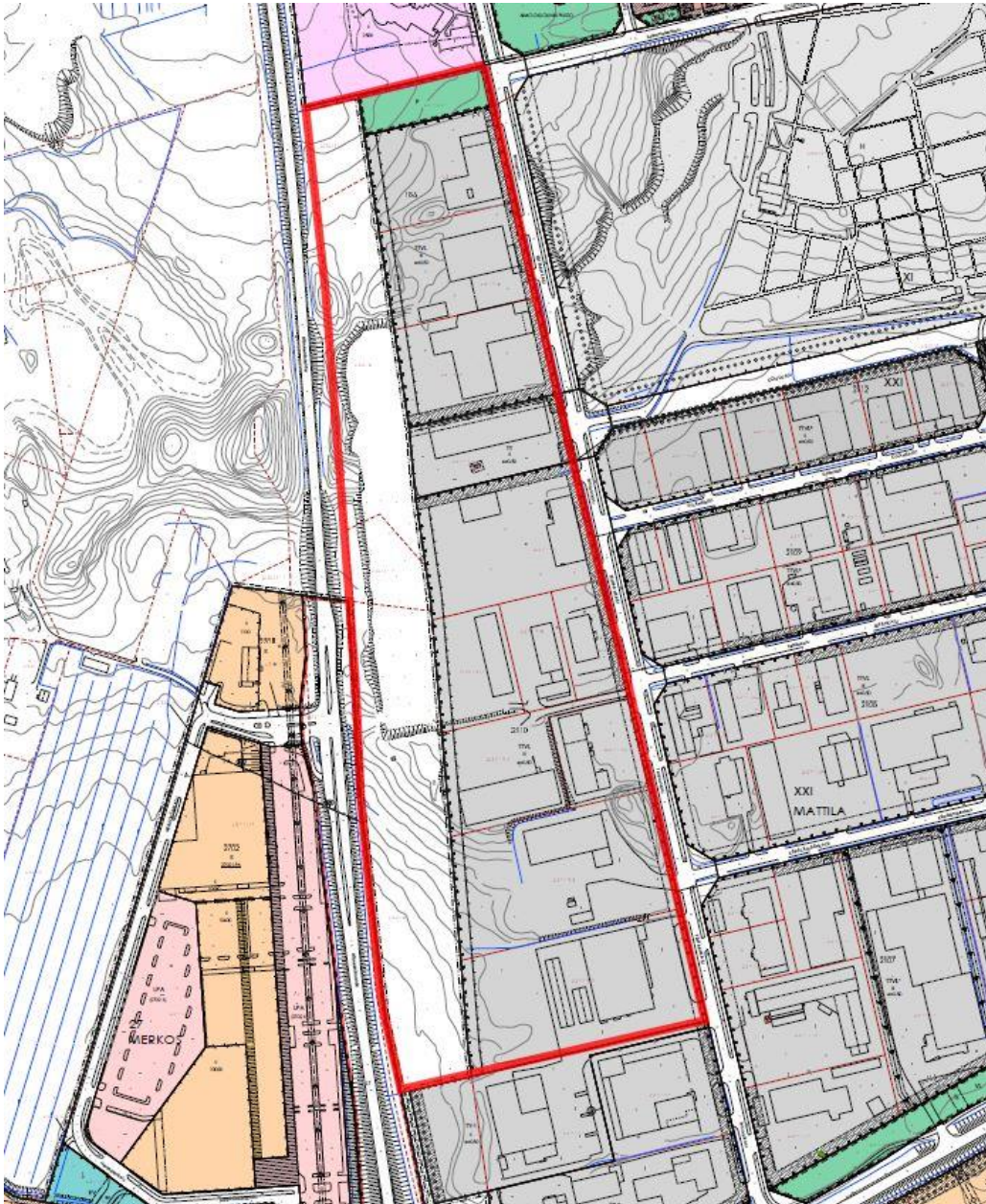
Alueen keskivaiheilla on vuonna 2000 voimaan tullut asemakaava (21:9). Alue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä: TY, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saadaan enintään 10 % käyttää myymälätiloja varten. Alueelle ei saa rakentaa elintarvikkeiden myymälätiloja. Korttelialueelle saa rakentaa asuinhuoneistoja ainoastaan sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo on laitoksen toiminnalle välttämätöntä. Laitaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava riittävän öljynerotusjärjestelmän kautta sadevesiviemäriin.

Kerrosluku alueella on II ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e=0,5$ mukaan. Alueella on merkintä mastoa tai tukiasemarakennusta varten varatulle rakennusalueelle (mas).

Alueen eteläpuolella on TY-1 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta tai toimintaa, josta saattaa aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa.

Alueen itäpuolella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (TTVL, TTVL¹ ja TTVL²) ja hautausmaa-alue (H).

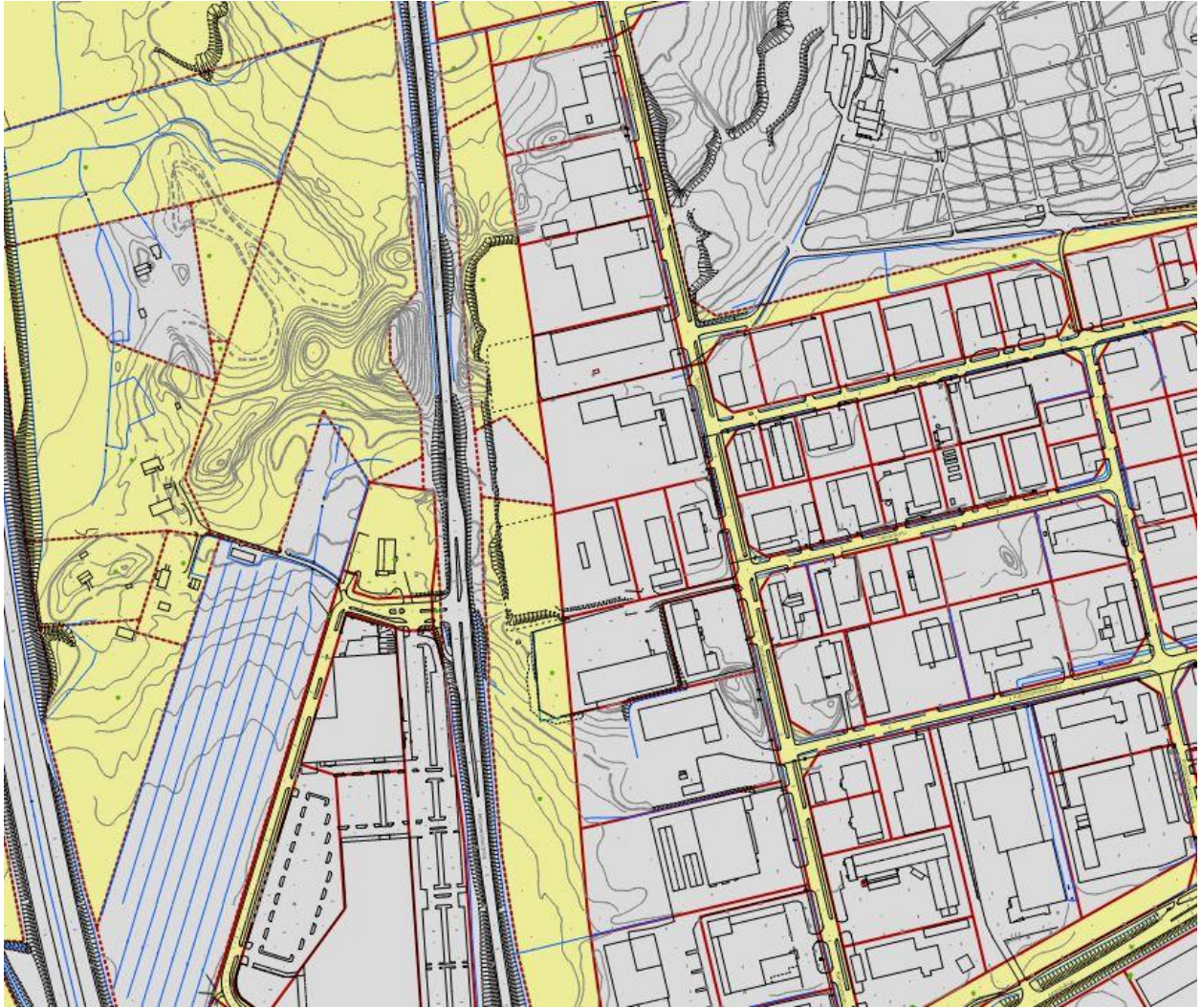
Alueen pohjoispuolella on museorakennusten korttelialue (YM) ja koillisessa asuinkortteleita (AR, AO, AOR) sekä puisto- ja lähivirkistysalueita (VP ja VL).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Maanomistus:

Asemakaavoitetut korttelialueet ovat yksityisten maanomistajien omistuksessa. Asemakaavoittamaton osa korttelialueen ja seututien 130 välillä on pääosin Riihimäen kaupungin omistuksessa. Joitakin osia kaupungin omistamasta alueesta on vuokrattu alueen toimijoiden käyttöön tai on yksityisen omistuksessa.



Ote alueen maanomistuskartasta. Keltaisella näkyvät alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Selvitystiedot

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Maantie 130 liikenneselvitys välillä Linnatuuli-Hyvinkää. Maankäytön kasvu ja maantien 130 toimenpidetarpeet Janakkalan, Riihimäen ja Hyvinkään alueella. Trafix Oy, 2017
- Seututie 130 liikenneselvitys välillä Parmalantie-Lasitehtaantie-Sipiläntie. Riihimäen kaupunki, Sweco Infra&Rail Oy, 2022
- Herajoen pohjavesialueen tarkkailu vuonna 2020. Riihimäen vesi, Eurofins, 2021
- Riihimäen meluselvitys 2019. Ramboll Finland Oy, 2019
- Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitus 2021. Teppo Häyhä, 2021

Kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset:

- Tehtaankatu 5-21 luontoselvitys. T. Häyhä, 2021
- Liikenneselvitys sekä kadun ja tieliittymän esisuunnittelu. Sweco Infra&Rail Oy, valmistuu ehdotusvaiheeseen
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus ja pohjaveden tarkkailu, valmistuu ehdotusvaiheeseen.
- Liito-oravaselvitys (koskien alueen pohjoisosan metsää), valmistuu ehdotusvaiheeseen.

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 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
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä koko kaavoitustyön ajan kaupungin verkkosivuilla ja Virastokeskus Veturissa. 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

Kunnan ja Hämeen ELY-keskuksen sekä Uudenmaan ELY-keskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin 26.1.2022.

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

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.

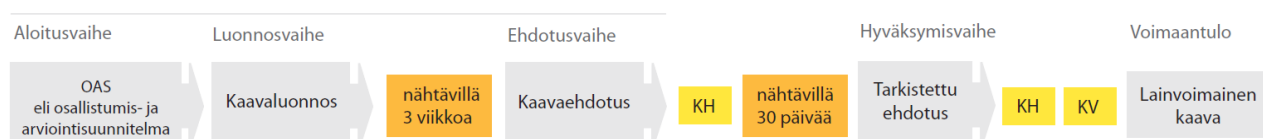
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

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

PROSESSI

Riihimäellä asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto, kun kokonaiskerrosalan määrä on suurempi kuin 3000 m² tai mikäli kysymyksessä olevan kokonaiskerrosalan muutos on suurempi kuin 3000 m² (MRL 52 §).

Kaavaprosessi etenee alla esitetyn kuvan mukaisesti.



Asemakaavaproessin eteneminen Riihimäellä.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Riihimäen kaupunki

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

Niina Matkala
 kaavoituspäällikkö

Elisa Lintukangas
 kaavasuunnittelija

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

1/2022	Aloitussvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 30.1.2022.
1-2/2022	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtävillä kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus etäyhteydellä. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla https://www.riihimäki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/asebakaavoitus/) 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@riihimäki.fi). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
3-5/2022	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 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 nähtävillä. 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@riihimäki.fi). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
5-6/2022	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.
x/2022	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.