

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 3:60 Kaivokatu 6-8, Koivistonmäki

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

Alueen osittain toteutumaton asemakaava on vahvistunut vuonna 1973. Kolmekerroksiset liike- ja asuinkerrostalot eivät ole vuosikymmenien aikana toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Alueen neljä omakotitonttia vanhoine omakotitaloineen ovat tulleet kaupungin omistukseen. Tonttien osalle on syytä laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa uudelle muodostettavalle tontille laadukkaan asuinkerrostalon rakentamisen huomioiden naapureiden viihtyvyyden säilymisen.

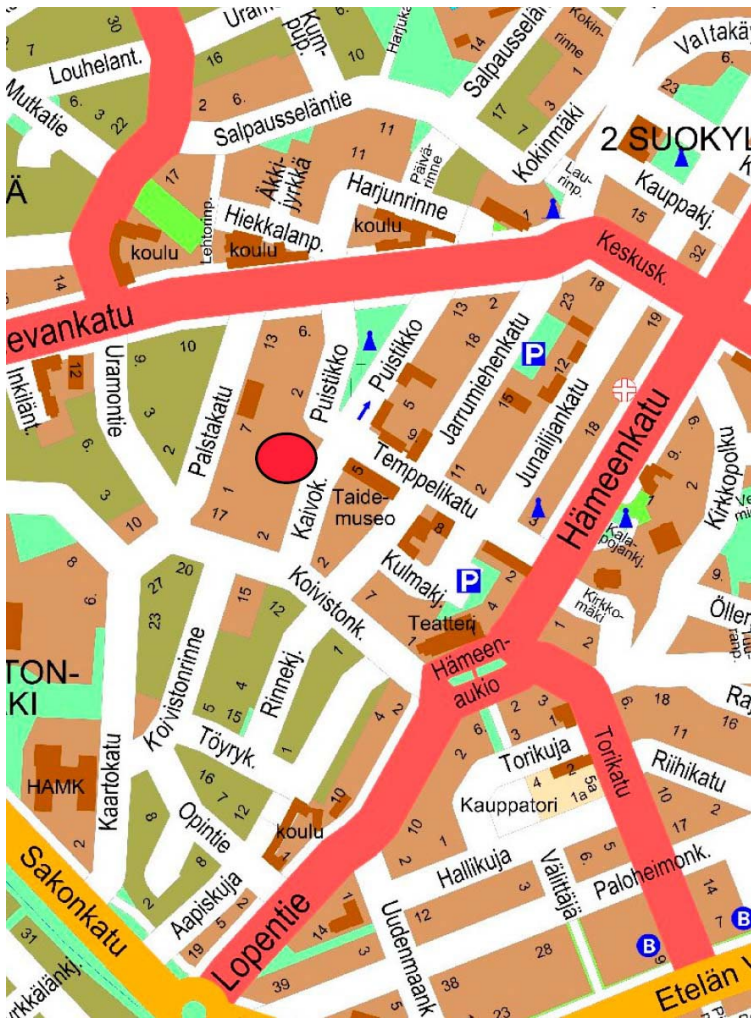
Kaavoituskatsauksessa 2021 on hanke kohteena A10. A-kohteiden hyväksyminen kaupunginhallituksessa merkitsee samalla hankkeiden kaavoituspäätöstä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

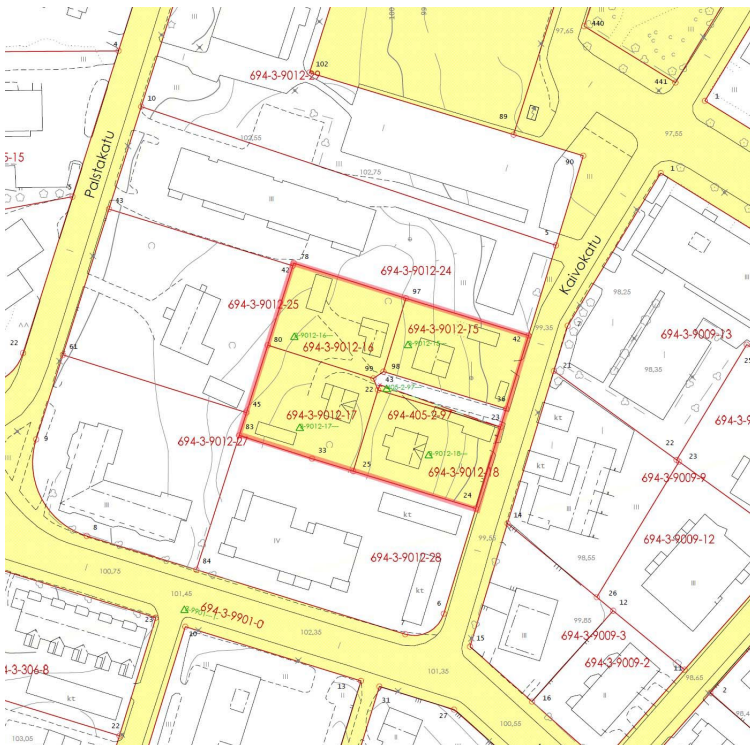
SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 900m etäisyydellä rautatieasemasta luoteeseen 3. Koivistonmäen kaupunginosassa.

Aluetta rajaa idässä Kaivokatu, muissa osissa naapurikiinteistöt.



Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa on merkitty punaisella ympyrällä.



Punaisella viivalla rajattu suunnittelualue. Keltaisella värillä on osoitettu kaupungin maanomistus.

Alue on kaupungin omistuksessa. Vanhoille omakotitonteille on yhteydet lakanneen yhteisen alueen kautta.

TAVOITE

Kaupungin tavoitteena on saada lisää asukkaita kaupunkiin kaavataloudellisesti edullisesti keskustaan uudelle kerrostalotontille.

Kaavoituskatsauksessa 2021 on esitetty, että alueelle voisi muodostaa yhden tontin, jonka pinta-ala on noin 3 000m². Tonttitehokkuus voidaan nostaa nykyisen asemakaavan e=0.5 tehokkuudesta siten, että tontille olisi mahdollista rakentaa nelikerroksinen noin 3 700k-m² laajuinen asuinkerrostalo. Nykyinen käytetty rakennusoikeus on alle 400k-m².

LÄHTÖTIEDOT

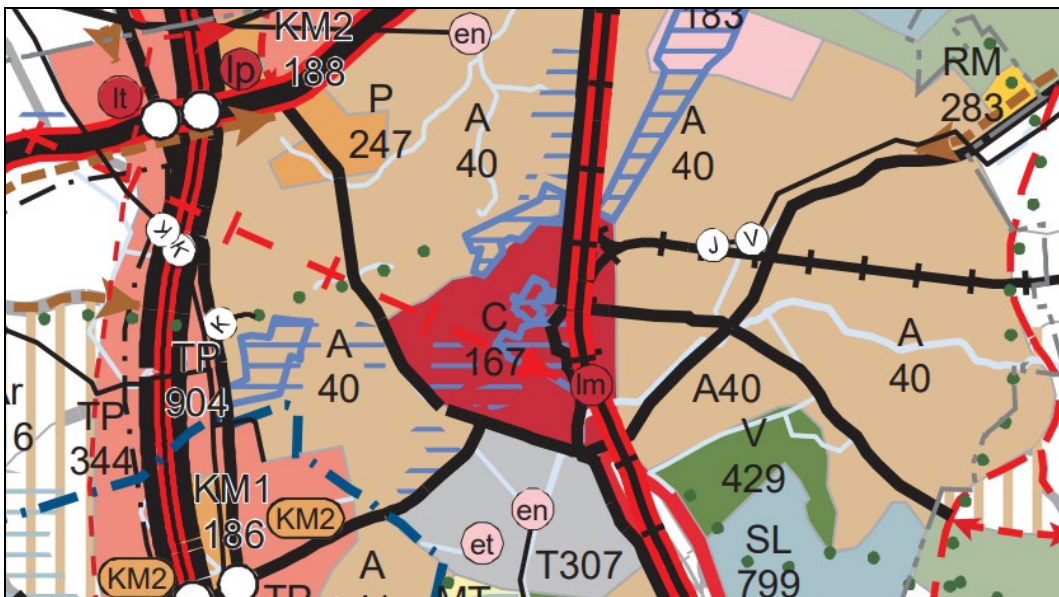
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja 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 18.10.2021. Suunnittelualue on maakuntakaavassa 2040 osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C).

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



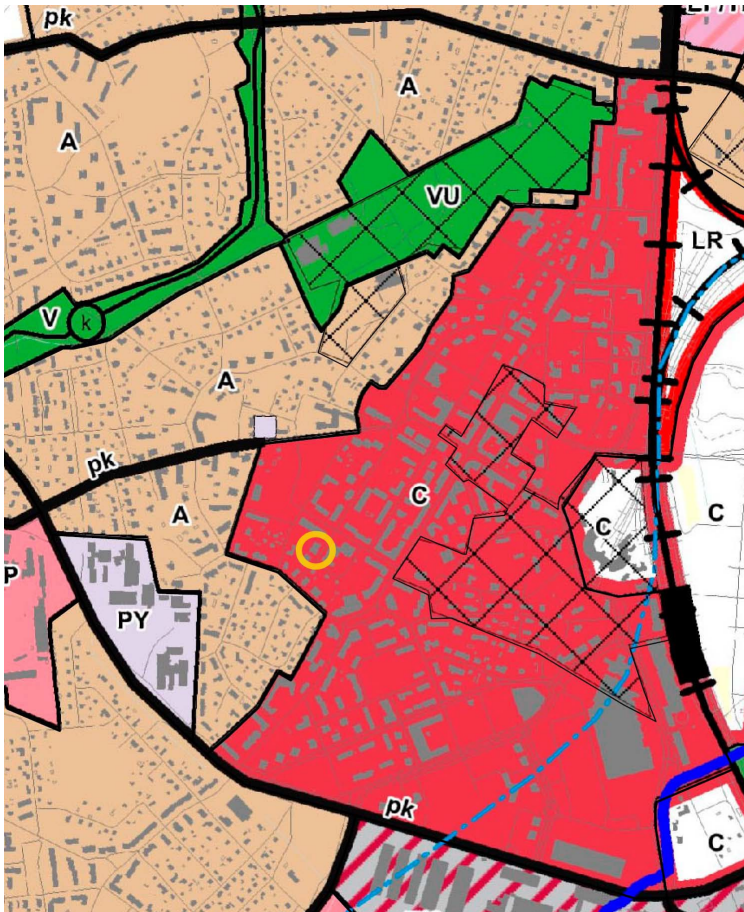
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

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



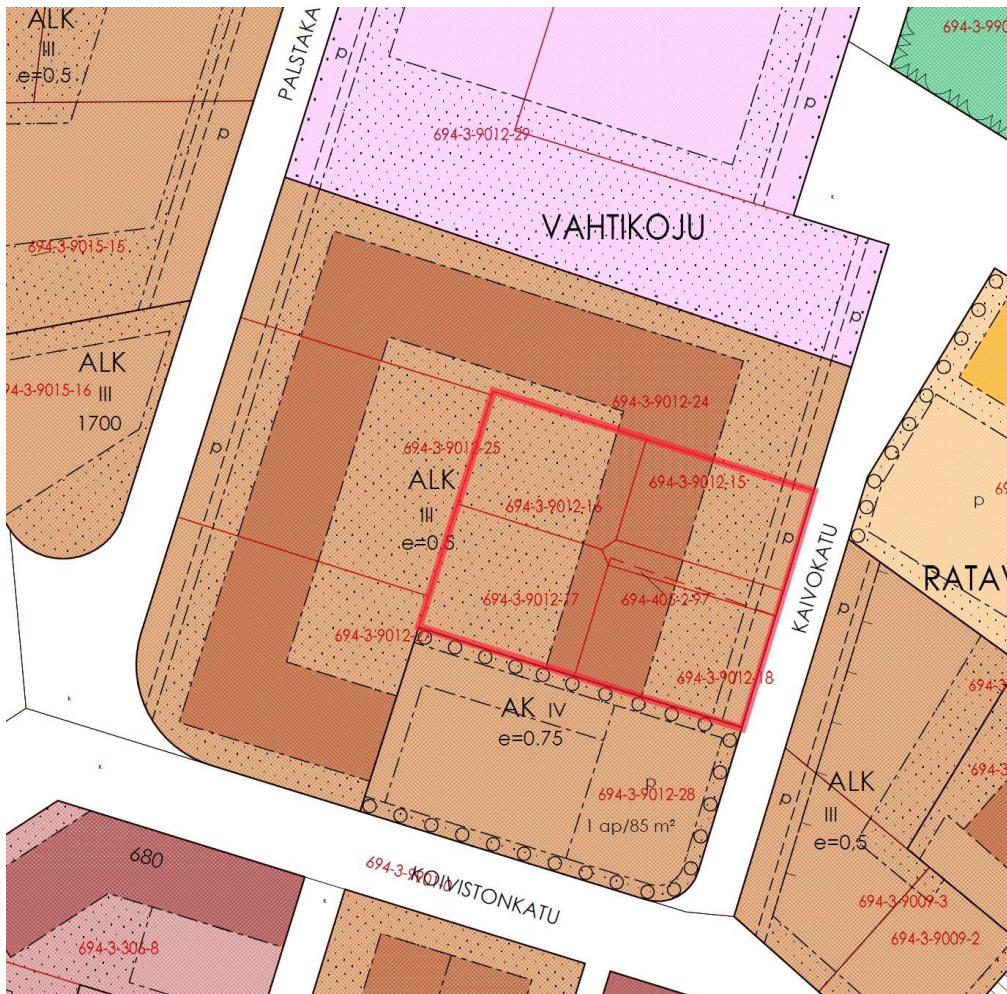
Riihimäen yleiskaava 2035, suunnittelualue on merkitty karttaan oranssilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1973. Tontit ovat osa kokonaan toteutumattomaksi jäänyttä asemakaavaa, jossa olisi syntynyt yhdistettyjen liike- ja asuintalojen kortteli. Rakennusten oli ajateltu muodostavan kaupunkimainen rakenne, jossa keskelle jää suojattu pihapiiri.

Kerrosten lukumääräksi esitetään enintään 3. Kaivokadun ja Palstakadun sivuille tonteille esitetään pysäköintiä. Muuten tontit esitetään istutettaviksi.

Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on $e = 0.5$.



Ote ajantasaa-
asemakaavasta,
suunnittelualue on
rajattu punaisella.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, Riihimäki 2011
- Ilmanlaatumittaukset Riihimäellä, Ilmatieteen laitos, Riihimäki 2016
- Riihimäki liikenneselvitys 2035, Sito 2011, Riihimäen kaupunki
- Riihimäen kaupungin liikennemeluserveys, Riihimäen kaupunki, 2019

Asemakaavatyötä varten tarvitaan lisäksi ainakin seuraavat selvitykset:

- Vesihuollon yleissuunnitelma
- Hulevesiselvitys

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

Luontoselvitysten laatija Teppo Häyhä arvioi kesäkuun alussa 2021, että selvitystarvetta tällä alueella ei ole.

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 terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- **Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo**
- 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 kaavaselistukseen, 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 viranomaisyhteistyö (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa.

Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta.

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeutta tulee olemaan yli 3 000k-m². Näillä perusteilla asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee seuraavan kaavion mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

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, sosiaali-

set, 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

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 Otto Mäkelä
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi

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

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA TAVOITTEELLINEN AIKATAULU

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta tai ole muuta syytä muuttaa aikataulua hankkeen aikataulu on seuraava:

8/2021	<p>Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 29.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavan verkkosivuilla: https://www.riihimaki.fi/Kaivokatu-6-8/</p>
12/2021	<p>Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtävillä 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.</p>
4/2022	<p>Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille sekä Virastokeskus Veturiiin (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@riihimaki.fi). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.</p>
6/2022	<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. Osallistuminen Osalliset ja kunnan jäsenet voivat valittaa kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevista päätöksistä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän valitusaikana. Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.</p>
8/2022	<p>Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.</p>