

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

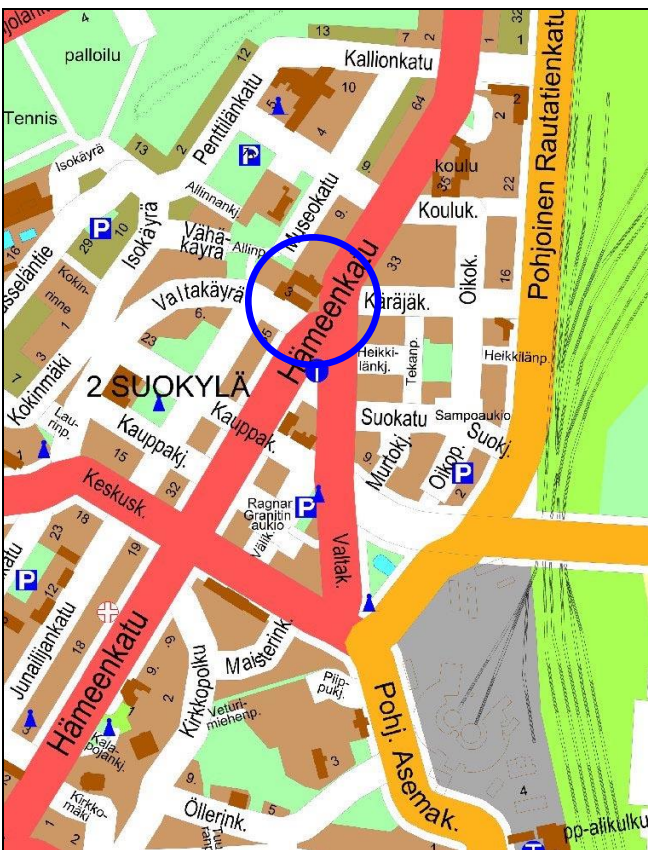
Asemakaavan muutos 1:55
Hämeenkatu 48-50 Rity

ALOITE/HAKIJA

Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48 hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-1-9010-20. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 11.6.2018. Riihimäen kaupunki ja maanomistaja ovat sopineet kaavoituksen käynnistämisestä 25.2.2019. Vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa Hämeenkatu 48-50 Rity kaavamuutoksen numero on A16. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Arkkitehtitoimisto AJAK Oy Helsingistä. Kaavamuuotos edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee 0,7 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta pohjoiseen, Harjukylän kaupunginosassa Hämeenkadun, Valtakadun ja Valtakäyrän liittymän tuntumassa. Suunnittelualan omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48. Tontin nykyinen pinta-ala on 3 084 m². Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi n. 170 m² suuruinen osa kaualuetta, jonka hakija on hankkinut omistukseensa.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITE

Tontilla sijainnut nk. "Rity-talo" on purettu loppuvuonna 2021. Rakennukselle myönnettiin purkulupa, jonka lainvoimaisuus on päivätty 29.12.2017. Tontti on tällä hetkellä rakentamaton. Tontille on tarkoitus rakentaa asemakaavamuutoksen vahvistuttua kaksi uutta asuinkerrostaloa sekä maantasokerrokseen liiketilaa. Asuinkerrosten tavoiteltu kerrosala on yhteensä 4 350 kem² ja liiketilan tavoiteltu kerrosala vähintään 150 kem². Asemakaavan muutoksessa tontin käyttötarkoituksmerkintä muutetaan asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL), mikä mahdollistaa asuinkerrostalojen ja liikerakennusten rakentamisen tontille. Tavoitteena on täydentää Riihimäen keskustaa ja lisätä asumista palvelujen äärelle. Uudisrakennuksella voidaan myös muodostaa uusi kaupunkikuvallinen kohokohta, visuaalinen pääte Hämeenkadulle. Rakennusten arkkitehtuurista ja toiminnoista on laadittu alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtitöuryhtiö Peltonen ja Sinisalo, T2H Oy) vuonna 2018. Viitesuunnitelmaa on tarkennettu asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Maakuntakaava:

Suunnittelualueella on voimassa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 201 § 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. Suunnittelualue siirtyy maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle (C).

Lisätietoa maankuntakaavasta 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 sijaitsee keskustatoimintojen alueella (C, alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten.)

Lisätietoa yleiskaavasta saa osoitteesta Riihimäen kaupungilta, www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus.

Asemakaava:

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä ka-tualuetta. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueelle rakennusoikeutta 2 297 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme, osalla alueesta yksi. Korttelialueen kaakkoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka ja korttelin koillisreunalle istutettava puurivi. Pysäköimispaikan läpi kulkee maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Korttelin läpi kulkee luode-kaakko -suunnassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka jatkuu pysäköintiin varatun alueen kohdalta ka-peampana etelään Hämeenkadulle. Alueen koillis- ja lounaisreunoille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Hämeenkatu 48.

SELVITYKSET

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaava 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 2011
- Riihimäen liikenneselvitys 2035, Sito Oy, 2011
- Meluselvitys, Sitowise Oy, 2022

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 mm:

- alueen maanomistajat
- muut vaikutusalueen kiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - ympäristönsuojelun palvelualue
 - rakennusvalvonnan palvelualue
- Riihimäen vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupungin museo
- 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/asu-ja-rakenna/kaavoitus. Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Muutoksista ja täydennyksistä ei erikseen julkaista kuulutusta. 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

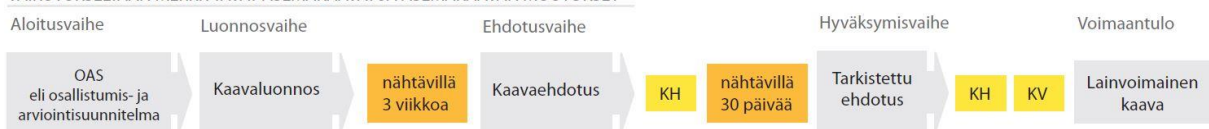
Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot. Kaavamuutos ei liity liikennealueisiin. Uudenmaan ELY -keskukselta ei pyydetä lausuntoa. Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tarpeen tehdä erillistä liikenneselvitystä.

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

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Alueen käyttötarkoitus muuttuu ja alueen rakennusoikeus kasvaa. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja etenee alla olevan kuvan mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



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

ASEMAKAAVAN LAATIJA

Arkkitehtitoimisto AJAK Oy
arkkitehti Adalbert Aapola
Helsinki

Riihimäen kaupunki
Elinvoiman toimialue / Kaavoitus
PL 125, 11101 Riihimäki (käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavoitusarkkitehti **Jari Jokivuo**
sähköposti: jari.jokivuo@riihimaki.fi
Puh: 040-330 4828

kaavasuunnittelija **Otto Mäkelä**
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi
Puh: 050-594 4953

kaavoituspäällikkö **Niina Matkala**
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi
Puh: 050-433 5455

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

3/2019	ALOITUSVAIHE Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 10.3.2019
3/2019 – 11/2021	LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten kuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupunkikehityksen toimialueen tiloissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä verkkosivuilla www.riihimäki.fi/kaavoitus . Nähtävillä olosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan osallisille kirjeitse, kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja 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). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
12/2021 – 9/2022	EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen perusteella. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi Kaupunkikehityksen toimialueen tiloihin (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) sekä kaupungin verkkosivuilla. 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 kirjeitse (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki). Lausuntoja pyydetään tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä, mikäli kaava on oleellisesti muuttunut luonnosvaiheesta. Muistutukset voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
10-12/2022	HYVÄKSYMISVAIHE Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen ja mahdolliset muistutukset vastineineen. Hallitus esittää kaupunginvaltuustolle kaavan hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ehdotuksen. Hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto viranomaisille sekä muistutuksen tehneille, 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.
1-2/2023	VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu. Kuulutuksesta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla.