

KESKUSKATU 12

Asemakaavan muutos 2:80

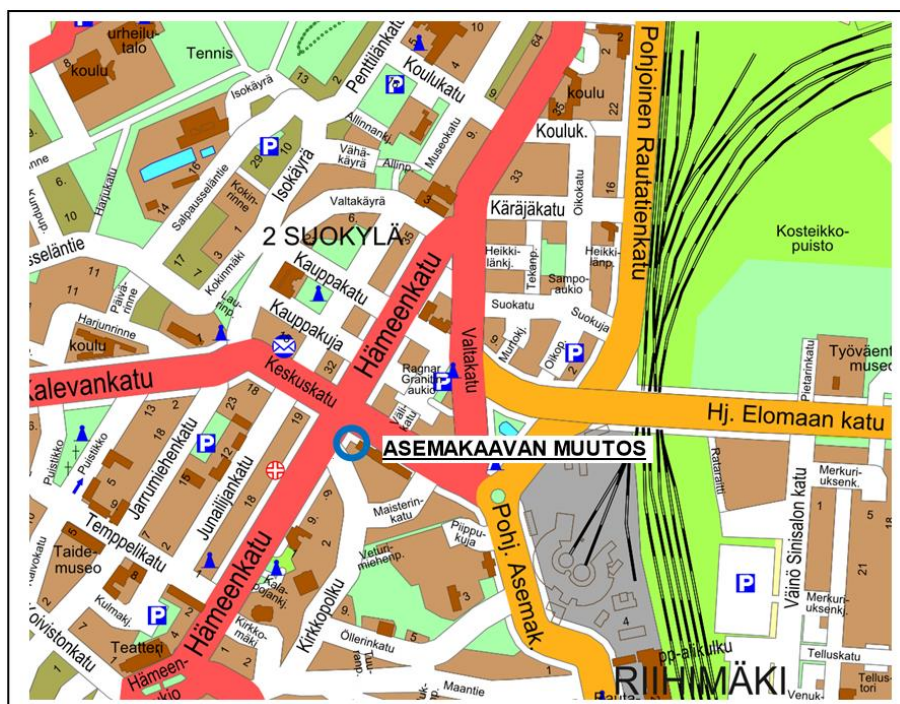
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-2-9004-1 osoitteessa Keskuskatu 12. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 13.6.2022. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta luoteeseen, Suokylän kaupunginosassa, osoitteessa Keskuskatu 12. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuskatuun ja lännessä Hämeenkatuun. Tontilla on 2-5-kerroksinen liike- ja toimistorakennus, jossa on Etelä-Hämeen Osuuspankin konttori. Tontin pinta-ala on 706 m² ja rakennusoikeus 1700 k-m².



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

TAVOITE

Keskuskatu 12:een esitetään uusi 6-kerroksinen asuin- ja liikerakennus, jonka kerrosala olisi noin 200 k-m², josta noin 155 m² huoneistoala olisi katutasoon sijoitettavaa liiketilaa. Ajo tontille esitetään Keskuskadulta ja oleskelupihat yksikerroksisen pysäköintitilan katolle. Asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistävät RakasRiksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta. Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelman 2040 (Kakela 18.5.2021, § 73) yhtenä tavoitteena on parantaa esteettömän liikumisen edellytyksiä kaupungin keskustassa. Kohteiden suunnittelussa tulee huomioida esteettömyyden erikoistason laatuvaatimukset.

LÄHTÖTIEDOT

Keskuskatu 12 katutaso on liiketiloja ja ylemmät kerrokset toimistoja. Tyyliltään se edustaa 1970-luvun pankkirakentamista, vaalein tiilipinnoin ja alimman kerroksen näyteikkunoin. Sisäänkäynti pankkiin on suoraan risteyksestä, talon kulmasta. Ympäröivät rakennukset Hämeen- ja Keskuskadun risteyksen muissa sektoreissa ovat rapattuja vaaleita asuinliiketaloja, alakerrat kivijalkakauppoja. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä *RKY "Riihimäen keskusliikekatu# tunnus: 4892* (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo.

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava:

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa 2040 (lainvoimainen 21.10.2021)

Suunnittelualueella koskevat seuraavat merkinnät ja määräykset:

- C 167 Keskustatoimintojen alue
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta.

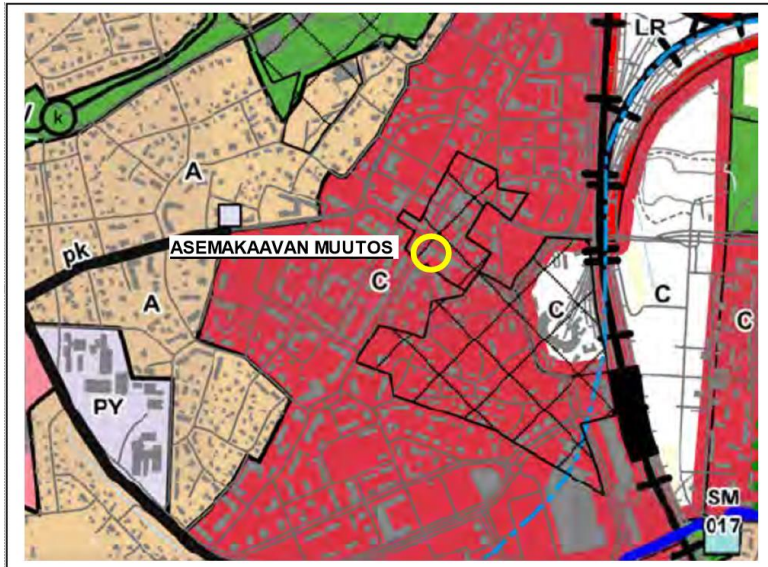
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

Yleiskaava:

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017. Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä C, keskustatoimintojen alue. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskusta-alueen soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan RKY-alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Aluetta koskevissa toimenpiteissä on kuultava museoviranomaista.

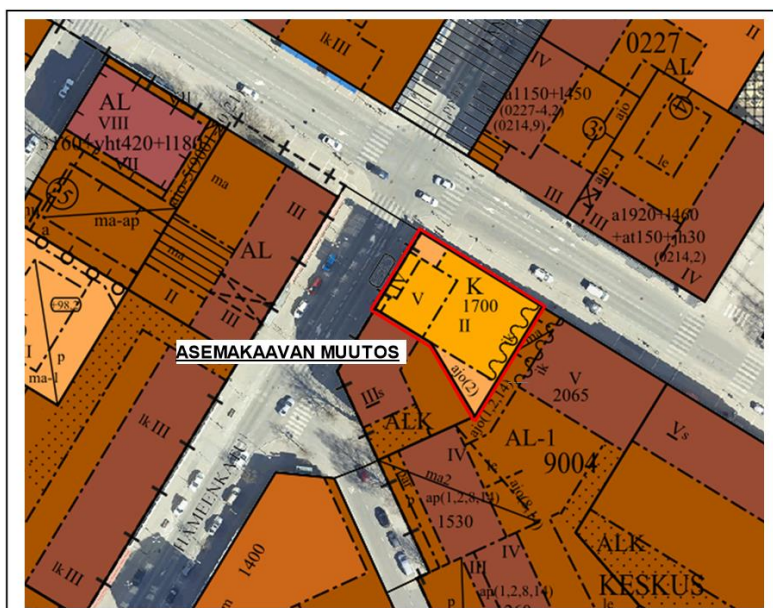
Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta, suunnittelualue on merkitty keltaisella ympyrällä.

Asemakaava:

Asemakaava on vuodelta 2011. Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistokortteliksi (K). Suurin sallittu kerrosluku on Keskuskadun puolella kaksi ja Hämeenkadun puolella porrastetusti neljä ja viisi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema on Hämeenkadun puolella +105,3 m. Rakennuksen kaakkoisseinälle ei saa sijoittaa ikkunoita. Ajoyhteyksiä sekä pysäköintipaikkoja on osoitettu rasitejärjestelyin naapuritonttien kesken.



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Pankinkulma.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Keskuskadun katusuunnitelma /Riihimäen kaupunki 2022
- Keskuskadun katusuunnitelma-aineisto / WSP Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2021-2022
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt / Riihimäen kaupunki, 2020
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt / Hämeen liitto, 2019
- Riihimäen asemanseudun ja keskustan visio / Lundén Architecture Company 2019
- Riihimäen meluselvitys 2019 / Ramboll Finland Oy, Riihimäen kaupunki, 2019
- Riihimäen pysäköintiohjelma / WSP Finland Oy, 2019
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys / Ilmatieteenlaitos, 2011
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 / Destia Oy, 2021

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaavatyön yhteydessä laadittavat selvitykset:

- Liikennemeluselvitys
- Rakennusinventointi

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 Oy
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (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 kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidettiin Riihimäen kaavoituksen, kaavoittajan, Hämeen ELY-keskuksen ja Hämeenlinnan kaupunginmuseon kesken 24.8.2022. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa, 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.

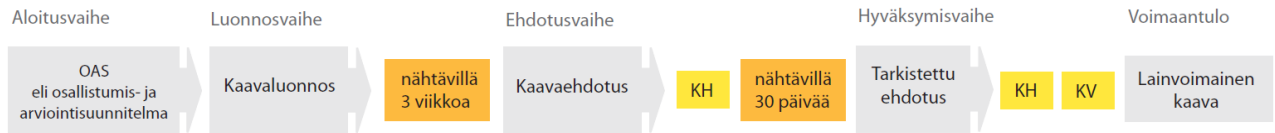
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

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

PROSESSI

Asemakaavan muutoksessa korttelialueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus nousee merkittävästi. Kohde on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu keskeiselle paikalle. 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)

kaavasuunnittelija Tapio Sillfors
sähköposti: yhdyskuntasuunnittelu.ts@gmail.com

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 AIKATAULU

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

| | |
|--------------------------------|---|
| <p>6 - 12 /2022</p> | <p>Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 18.12.2022.</p> |
| <p>12/2022 - 1/2023</p> | <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 sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.</p> <p>Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mieli-pide 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> |
| <p>2 -3 /2023</p> | <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 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</p> <p>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> |

| | |
|------------------------------|---|
| 4 - 5 /2023 | 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. |
| 6 - 7 /2023 | Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5-2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu. |
| | |