

## KESKUSKATU 5

Asemakaavan muutos 2:79

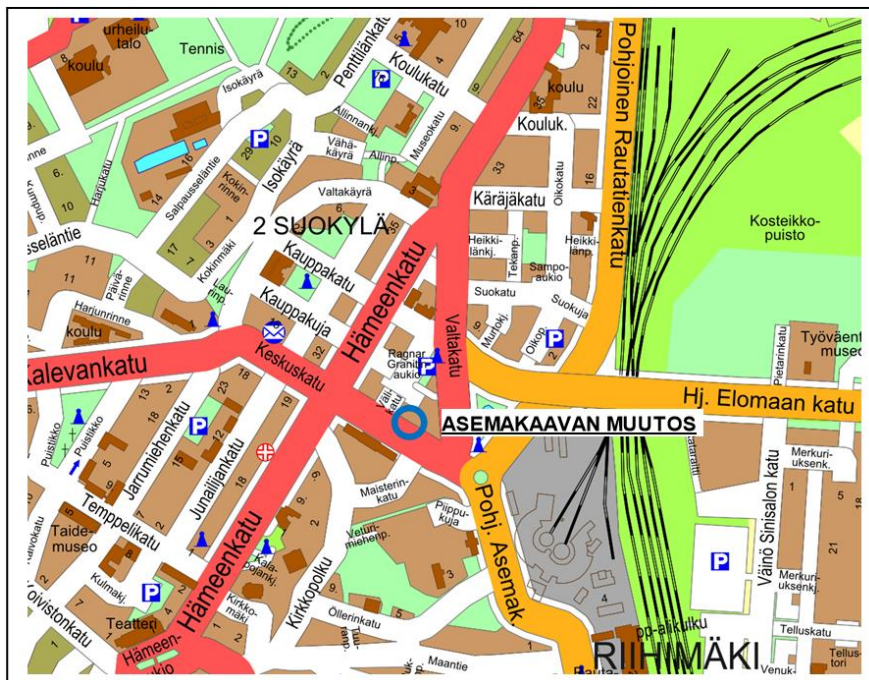
### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

#### ALOITE

Kiinteistö Oy Riihimäen Pääskyhaka hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 694-2-9020-7 osoitteessa Keskuskatu 5. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamutokseen ryhtymisestä 13.6.2022. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä. Kaavakonsulttina toimii Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta. Kaavamuutos edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

#### SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta luoteeseen, Suokylän kaupunginosassa, osoitteessa Keskuskatu 5. Suunnittelualue rajautuu etelässä Keskuskatuun ja pohjoisessa Granitin aukioon. Suunnittelualueella sijaitsee kaksikerroksinen liike- ja asuinrakennus sekä elintarvikekioski. Tontin pinta-ala on 1012 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 696 k-m<sup>2</sup>.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

## TAVOITE

Keskuskatu 5:een esitetään uusi 4-kerroksinen, kerrosalaltaan noin 2 600 k-m<sup>2</sup> asuin- ja liikerakennus, jonka katutasoon sijoittuisi 790 m<sup>2</sup> liiketilaa. Ajo tontille esitetään Ragnar Granitin aukion pysäköintialueen kautta rakennuksen maanalaiseen pysäköintitilaan ja oleskelupihat 1-kerroksen katolle. Asukasmäärän lisääminen ja liiketilojen kehittäminen kaupungin keskustassa edistävät Rakas-Riksu2035-strategian mukaista vastustamattoman vartin kaupungin tavoitetta.

Keskuskatu 5 on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY "Riihimäen keskusliikekatu" tunnus: 4892 (Hämeen liitto, 2019). Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan alueen ja rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo.

## LÄHTÖTIEDOT


Keskuskatu 5:stä löytyvät rakennusten muutospirustukset v. 1954 ja -56, varhaisin dokumentti on v. 1933 kartta, jossa on suurin osa rakennuksista. Kaavamuutosalue on Keskuskadun varresta lähes rakentamaton, keskeisellä tontilla on kaksikerroksinen asuinliiketalo. Keskuskatuun nähden tontin takana on Ragnar Granitin aukion pysäköintialue. Viereinen itäpuolinen rakennus on samoin kaksikerroksinen asuinliike-rakennus. Keskuskadun ympäristössä muut rakennukset ovat viisikerroksisia asuintaloja, joissa katutasolla ovat kivijalkakaupat. Hallitseva tyyli on 1980 - 2000 lamelli- / parvekejulkisivut ja väreinä vaalea ja uusimmissa kontrastina tummat korostavat rakenneosat.

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

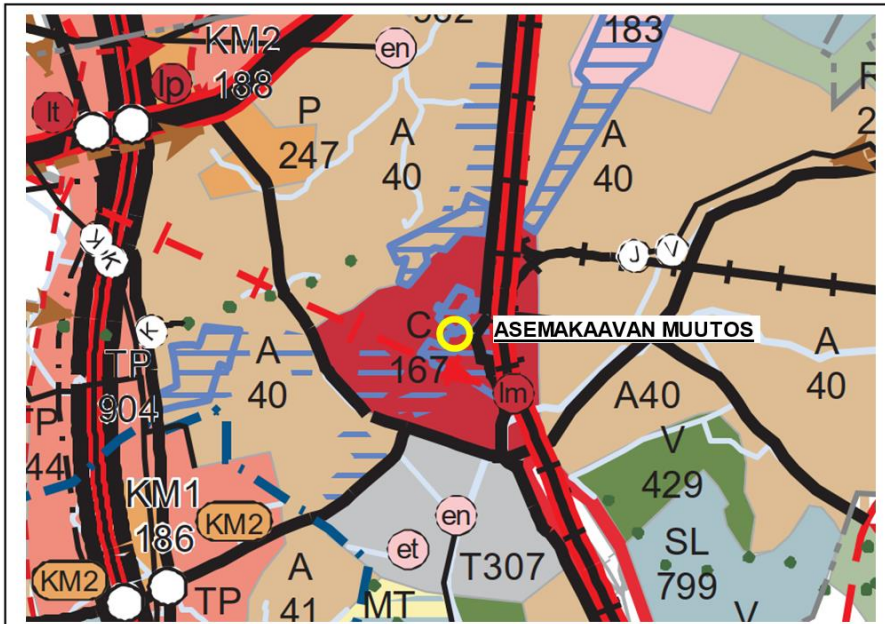
### Kanta-Hämeen maakuntakaava:

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](http://www.hameenliitto.fi).



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

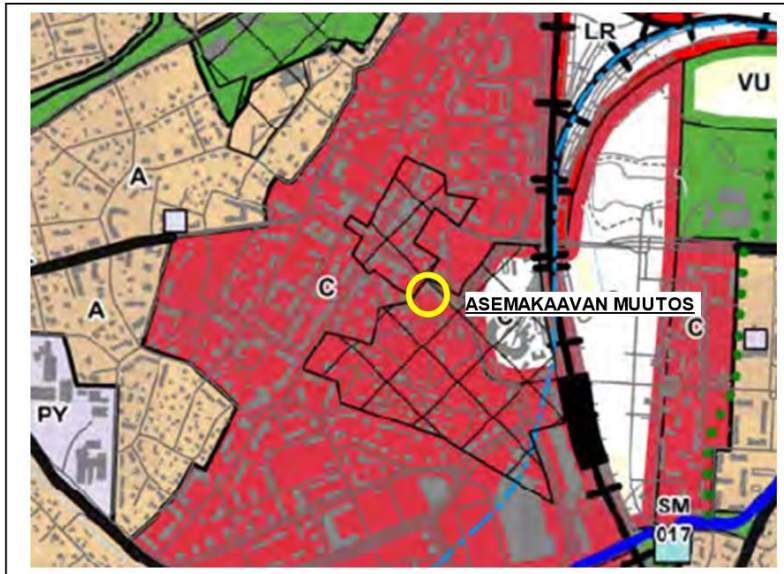
### Yleiskaava:

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 keskustaan 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.

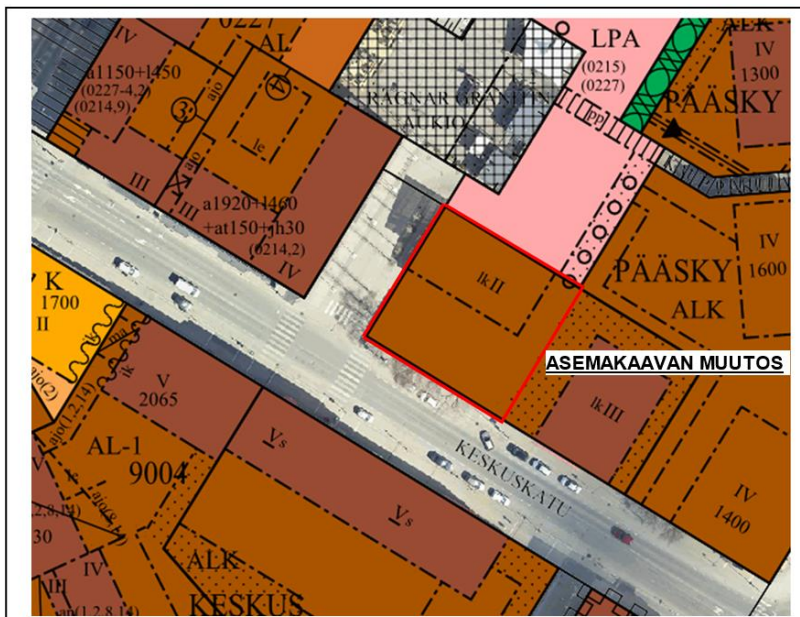
Lisätietoa yleiskaavasta: [www.riihimaki.fi/kaavoitus](http://www.riihimaki.fi/kaavoitus)



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

### Asemakaava:

Asemakaavassa v 1959 tontti on osoitettu asunto- ja liikekortteliksi. Rakennusoikeutta tontilla on 696 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusala sijoittuu tontin pohjoispuoliskolle. Muu osa tontista on istutettava tai pidettävä puistomaisessa kunnossa.



Ote ajantasa-aseamakaavasta, suunnittelualue on rajattu punaisella.

**Maanomistus:**

Suunnittelualueen omistaa Kiinteistö Oy Riihimäen Pääskyhaka.

**SELVITYSTIEDOT**

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
  - 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 terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- 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](http://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, 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.

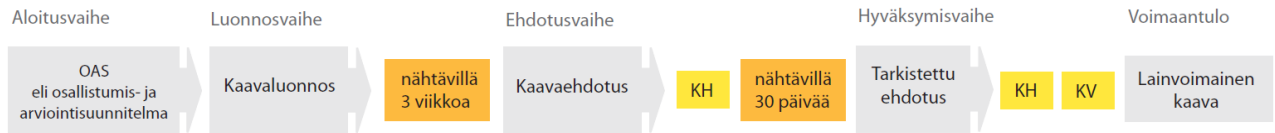
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

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

## PROSESSI

Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin rakennusoikeus nousee merkittävästi. Asemakaavan muutos on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijoittuu kaupunkivalliseksi 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](http://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><b>6 - 12 /2022</b></p>	<p><b>Aloitusvaihe</b> Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 18.12.2022.</p>
<p><b>12/2022 - 1/2023</b></p>	<p><b>Luonnosvaihe</b> 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 (<a href="http://www.riihimaki.fi/kaavoitus">www.riihimaki.fi/kaavoitus</a>) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.</p> <p><b>Osallistuminen</b> 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><b>2 - 3 /2023</b></p>	<p><b>Ehdotusvaihe</b> 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><b>Osallistuminen</b> 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>

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