

SIEPPARI 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos 4:47

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

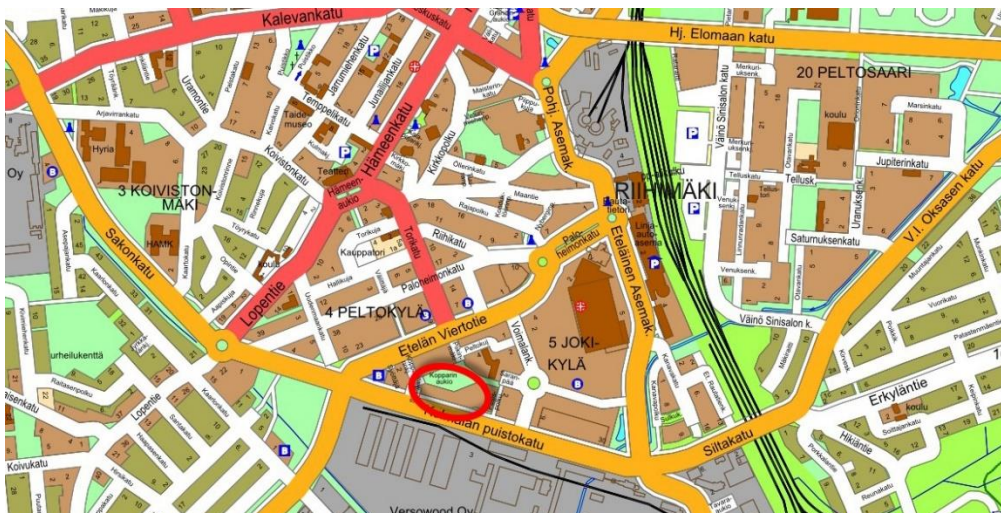
Vuonna 2009 vahvistuneen asemakaavan mukainen tontinkäyttö on osoittautunut haastavaksi, eikä tontteja ole saatu myytyä asuntorakentamisen toteuttamiseksi. Maanomistajan tavoitteena on asemakaavan muuttaminen siten, että sen pohjalta tonttien rakentamisen taloudellinen yhtälö olisi toteutuskelpoisempi kaupunkikuvallisten tavoitteiden ohella.

Maanomistaja on hakenut alueelle kaavamuutosta 2.9.2022 saapuneella hakemuksella. Kaupungin hallitus päätti asemakaavamuutoksen laatimisesta kokouksessaan 19.9.2022 § 317. Samalla kaupungin hallitus päätti, että asemakaavamuutos laaditaan erillisen viitesuunnitelman (Sweco Finland Oy, 25.1.2023) pohjalta. Kaavamuutos saattaa edellyttää maankäyttösopimusta maanomistajan ja kaupungin välillä.

Asemakaavamuutos laaditaan kaupungin ohjaamana konsulttityönä. Kaavanlaatijana toimii Sweco Finland Oy.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta lounaaseen, Peltokylän kaupunginosassa. Suunnittelualue muodostuu korttelin 0432 kahdesta läntisestä tontista (tontit 694-4-432-1 ja 694-4-432-2) käsittäen noin 2/3 korttelista. Kaavateknisistä syistä suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi Kopparinaukio. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kulmalan puistokatuun, pohjoisessa Piikinmäen puistoon, idässä saman korttelin kolmanteen tonttiin ja suojaviheralueeseen, ja lännessä Sieppari-katuun, Kopparinaukioon sekä asuinkortteleihin. Suunnittelualue on rakentamatonta ympäristöä. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu seuraavan sivun kuvassa.

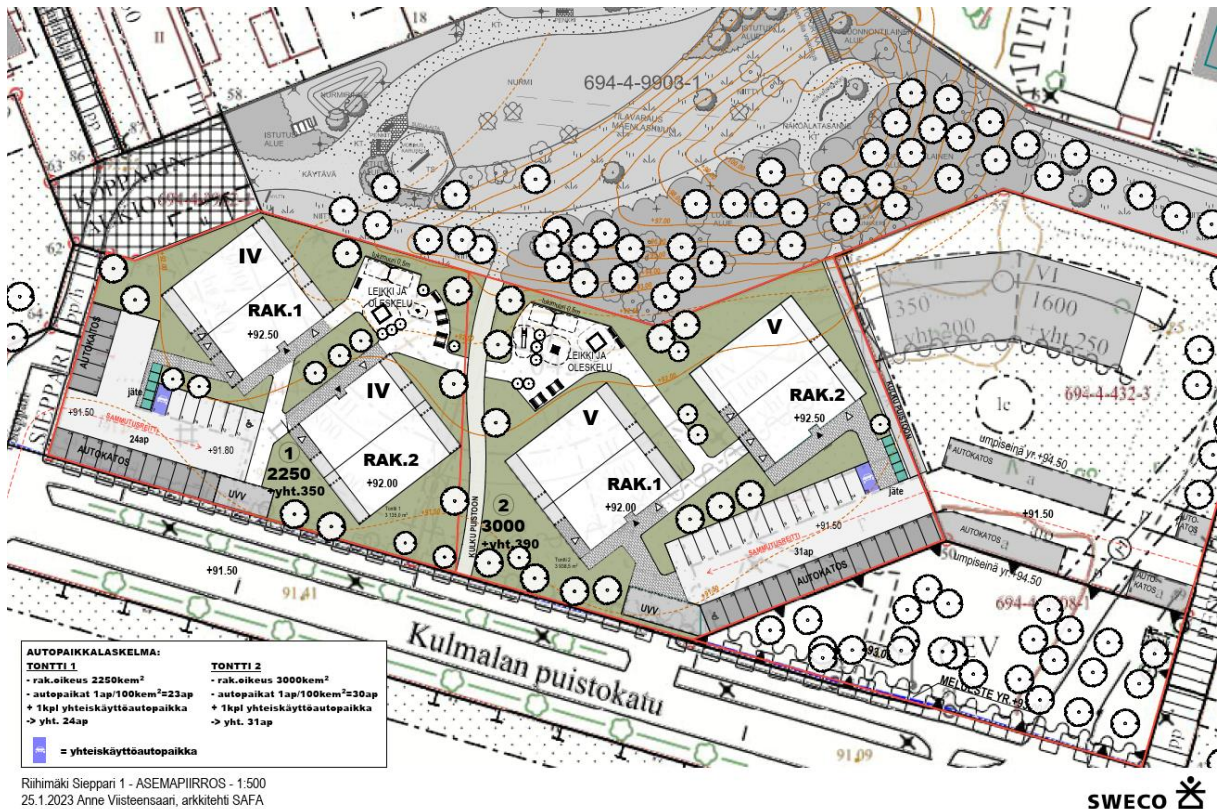


Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella ellipsillä.

TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että sen pohjalta tonttien rakentamisen taloudellinen yhtälö olisi toteutuskelpoisempi kaupunkikuvallisten tavoitteiden ohella.

Maanomistaja on teettänyt tontinkäyttöluonnoksen, joka toimii kaavam muutoksen viitesuunnitelmana. Viitesuunnitelman mukaan rakennusten massoittelu ja sijoittelu sekä kerroslukumäärä muuttuvat voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Tontille esitetään 4-5-kerroksista asuinrakentamista alla olevan kuvan mukaisesti. Rakennusoikeus pysyy suunnilleen ennallaan.



Kuva 2. Ote tontinkäyttösuunnitelmasta. Luonnos 25.1.2023. Sweco Finland Oy. Ei mittakaavassa.

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 on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 sai lainvoiman 21.10.2021.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on maakuntakaavassa 2040 osoitettu merkinnällä C, *keskusta-toimintojen alue*. Suunnittelualueella sivuaa *maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö* (sininen vaakaviivitus).

Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi

Yleiskaava:

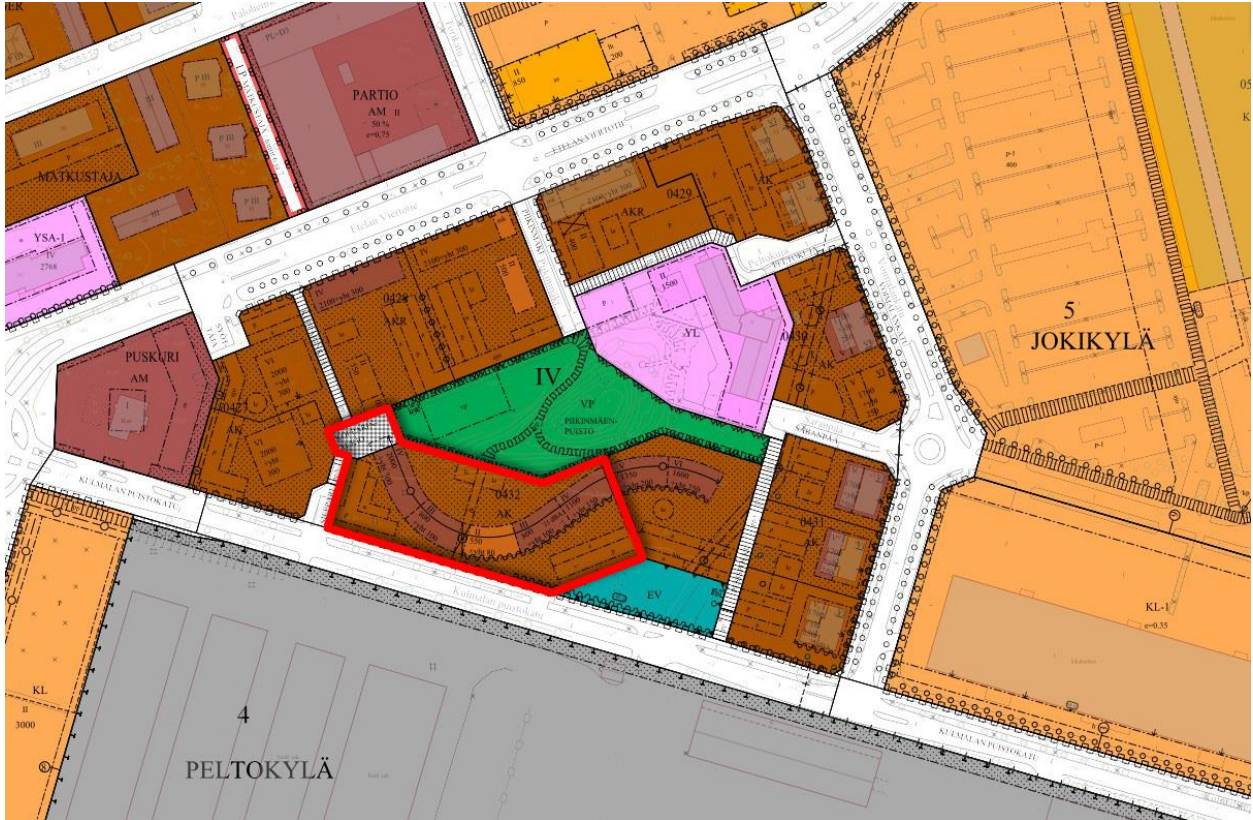
Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä C, *keskustatoimintojen alue*. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu palveluja, hallintoa sekä keskustaan soveltuvia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja ja asumista varten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kulmalan puistokatu on osoitettu merkinnällä pk, *pääkatu*. Suunnittelualueen itäosa kuuluu *merkittävään tulvariskialueeseen 1/250a* (sininen pistekatkoviiva).

Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ellipsillä. Ei mittakaavassa.

Asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 2009 (4:41).

Suunnittelualueen kaksi tonttia on osoitettu merkinnällä AK, *asuinkerrostalojen korttelialue*. Rakennusala jatkuu yhtenäisenä kaarevana tonttien läpi jatkuen idässä kaava-alueen ulkopuolelle kolmannelle tontille. Kerroslukumäärä vaihtelee suunnittelualueella kahdesta neljään. Rakennusoikeutta on yhteensä 5250 k-m², jonka lisäksi yhteiseen käyttöön varattaville varasto-, huolto-, kerho-, sauna- ja vss-tiloille (+yht) on osoitettu 730 k-m². Rakennusoikeutta on näin ollen 5980 k-m².



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella. Ei mittakaavassa.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa H. G. Paloheimo Oy.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, Hämeen liitto, 2019
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, Riihimäen kaupunki, 2020
- Meluselvitys, Promethor Oy, 16.3.2022.
- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen lepakkokartoitus 2007 (Wermundsen Consulting Oy, 2007)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteenlaitos, 2011), päivitetään v. 2023
- Riihimäen seudun maankäytön ja liikenteen kehittämisselvitys 2015 (Trafix Oy)
- Riihimäen keskustan ja sisääntuloteiden liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (Destia Oy, 2021)
- Riihimäen liito-oravainventario (Teppo Häyhä, 2013)

- Riihimäen maisemaselvitys (Riihimäen kaupunki, 2013)
- Riihimäen linnustaselvitys 2013–2014, (Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry)
- Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitukset (2004–2017)
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy)
- Riihimäen pysäköintiohjelma (WSP Finland Oy, 2019)
- Riihimäen pienvesiselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy sekä Riihimäen kaupunki, 2020)
- Riihimäen kaupungin hulevesiohjelma (AFRY Finland Oy sekä Riihimäen kaupunki, 2022)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselistyksessä. Kaavatyön kuluessa arvioidaan lisäksi tarve meluselvityksen ja alueen tulvariskikorkeuden tarkistamiseksi.

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
- 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. Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteessä (liite 1). Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselistykseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään erikseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY-keskukselle tiedoksi. Kaupungin, ELY-keskuksen, maanomistajan ja kaavanlaatijan välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. 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.

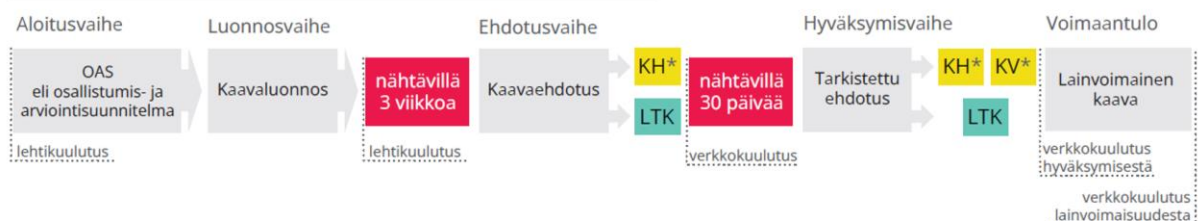
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- 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 pysyy entisellään, ja rakentamisen määräkin suunnilleen. Tontinkäytön periaate muuttuu kuitenkin merkittävästi erityisesti kaupunkikuvan kannalta, minkä johdosta kaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Suunnittelualue kohdistuu yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alueelle ja kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on yli 3 000 m². Näillä perusteilla kaavamuutos etenee alla olevan kuvan mukaisesti kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



* Asemakaavat, joiden kokonaiskerrosala tai kokonaiskerrosalan muutos käsittää yli 3 000 m² laajuuden sekä kaikki asemakaavat, jotka sijaitsevat yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi osoitetulla alueella käsittelee kaupunginhallitus ja -valtuusto.

Kuva 6. Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

ASEMAKAAVAN LAATIJA**Konsulttityönä Riihimäen kaupungin ohjauksessa****Sweco Finland Oy**

Hatanpään valtatie 11
33100 Tampere

projektipäällikkö
osastopäällikkö Maritta Heinilä
YKS-506
p. 044 704 6267
sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi

kaavan laatija
kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa
YKS-492
p. 0400 689 918

Riihimäen kaupunki

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

kaavasuunnittelija Otto Mäkelä
sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi
p. 050 594 4953

kaavoituspäällikkö Niina Matkala
sähköposti: niina.matkala@riihimaki.fi
p. 050 433 5455

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

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

3/2023	Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla.
3-4/2023	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan asemakaavaluonnos ja alustavasti arvioidaan luonnoksen vaikutuksia. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville kolmeksi viikoksi sekä järjestämällä yleisötilaisuus. Luonnosvaiheen materiaalit ovat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/asu-jarakenna/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Mielpide 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.
5-6/2023	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille 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 nähtäville 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.
8-9/2023	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.
10-11/2023	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.