

ILVESKATU 2, SAKO

Asemakaavan muutos 11:63

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Sako Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen kiinteistöille 694-11-9903-8, 694-11-101-4, 694-11-1123-5, 694-11-1123-6, 694-11-1123-7 ja 694-11-1123-8 sekä osalle Ilveskadun katualueesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 16.1.2023 § 15 mukaisesti. Asemakaavamuutoksesta on laadittu käynnistämissopimus osapuolien välille. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä, ja kaavakonsulttina toimii Sitowise Oy. Kaavamuutos edellyttää maankäytösopimusta kaupungin ja maanomistajan välillä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometriä Riihimäen rautatieasemasta länteen, Hirsimäen kaupunginosassa, Sakonkadun ja Lasitehtaantien risteyksen tuntumassa (Kuva 1). Suunnittelualueeseen kuuluu Sako Oy:n omistamat kiinteistöt 649-11-1123-7, 694-11-1123-5, 694-11-1123-6, 694-11-1123-8 ja 694-11-101-4. Lisäksi kaavamuutosalueeseen kuuluu Riihimäen kaupungin omistuksessa olevia yleisiä alueita; Sako Oy:n omistamien kiinteistöjen väliin jäävä osa Ilveskadusta (osa kiinteistöstä 694-11-9901-0) sekä Tehtaanpuiston puistoalue (694-11-9903-8). Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 85 947 m². Alueella on teollisuus- ja varastokäytössä olevia I-III kerroksisia rakennuksia ja näiden pihatoimintoja. Ilveskadun itäpuolinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on tehdastointojen aluetta, ja länsipuolinen liike- ja toimisto-, sekä teollisuusrakennusten korttelialue on tällä hetkellä osin metsää sekä Sako Oy:n käytössä olevaa pysäköintialuetta.

Sako Oy:n tehdasrakennukset ovat osa laajempaa Lasitehtaantien varren vanhaa tehdaskeskittymää. Sakon teollisuusalue on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, jolla on ollut vaikutusta myös ympäröivien alueiden asutuksen muodostumiseen. Tehdasalueen arvokkaat rakennukset on suojeltu asemakaavamuutoksella vuonna 1997. Sakon alueen kaakkoiskulmalla sijaitsevat teollisuushistoriaan liittyvät kivirakenteet (luonnonkivirakenteet, ampuvallit ja niiden suojamuurit) on myös merkitty asemakaavassa säilytettäväksi. Kaavamuutosalueelle sijoittuva tehdaspalvelurakennus ja esittelyrakennus on osoitettu asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-2 ja alueelle sijoittuva hallintorakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-1.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti opaskartalla on merkitty punaisella ympyrällä.

TAVOITE

Sako Oy:llä on laajenemistarpeita tuotannollisista ja tilallisista syistä, joiden vuoksi asemakaavamuutokseen ryhdytään. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Sako Oy:n olevan tehdashallin laajentuminen yhdistämällä Sako Oy:n omistuksessa olevat kiinteistöt yhtenäiseksi alueeksi ja Ilveskadun katulinjauksen uudelleen sijoittaminen alueen länsireunaan. Tonteille on tarkoitus rakentaa tehdashallin laajennus sekä ravintola- ja porttirakennus ja lisätä pysäköintialueiden määrää, sekä siirtää Ilveskadun linjaus. Näiden lisäksi varaudutaan mahdolliseen tulevaisuuden toimintojen laajentamiseen.

Asemakaavamuutoksessa esitetään olennaiset seikat kaupunkiympäristön laadun varmistamiseksi. Nämä hyväksytään asemakaavan normaalilla hyväksymismenettelyllä. Tarkempi suunnittelu alueelle sijoittuvien rakennusten osalta tapahtuu myöhemmin arkkitehtisuunnittelun kautta. Yleisten alueiden osalta suunnittelu tarkentuu asemakaavamuutoksen myötä. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa yrityksen toiminnan kehittämisen ja sitä kautta myös työpaikkojen määrän lisääntymisen. Vahvistuva yritystoiminta luo pohjan kaupungin elinvoimalle ja kehittymiselle.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan käyttötarkoituksmerkinnän yhtenäistämistä koko alueella sekä annetaan riittävät kaupunkikuvaa ja rakentamisen julkisivuja koskevat laatuvaatimukset. Kaavamuutoksessa huomioidaan alueelle sijoittuvat suojellut, kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset osoittamalla riittävät suojelumerkinnot kaavamerkintöjen ja -määräysten avulla. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrää ei kasvateta kaavamuutoksen yhteydessä. Lisäksi huomioidaan melu, hulevedet ja tarkastellaan Ilveskadun siirron aiheuttamat vaikutukset, laaditaan liikenneselvitys ja katualueiden alustavat yleissuunnitelmat. Asemakaavan pohjaksi on laadittu viitesuunnitelma. Viitesuunnitelma toimii asemakaavatyön lähtökohtana. (Kuva 2.)



Kuva 2. Viitesuunnitelma vaihtoehdot A ja B Sako Oy:n tehdasalueesta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

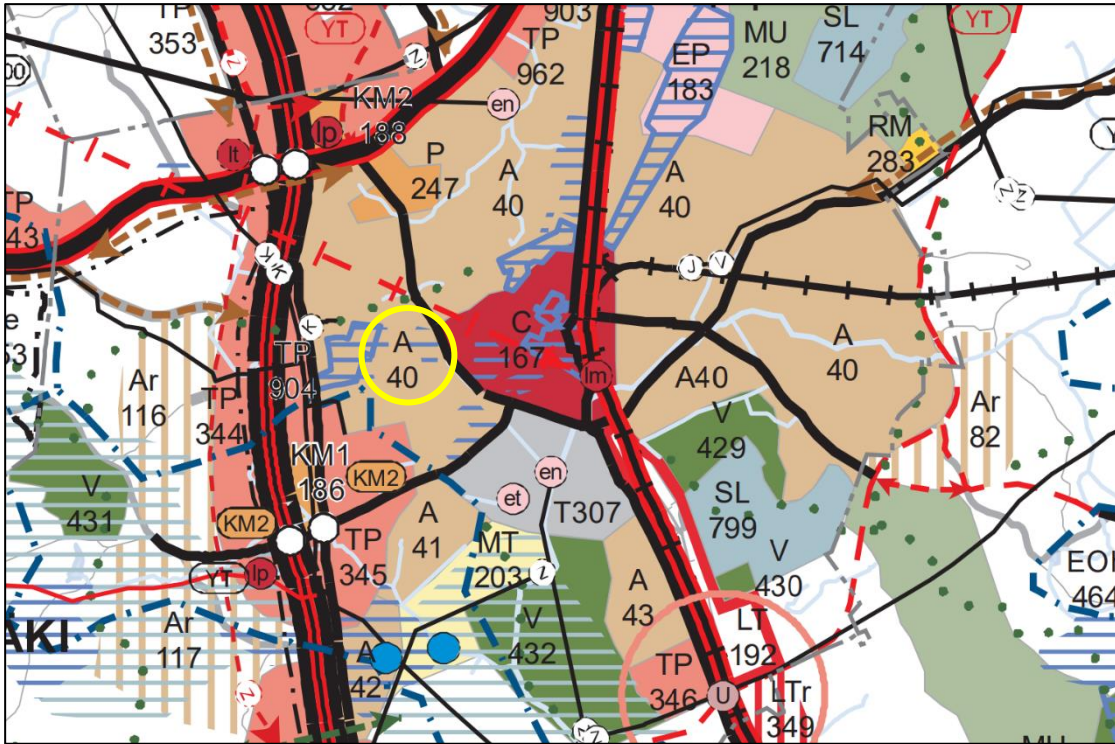
Kanta-Hämeen maakuntakaava:

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä taajamatoimintojen alue. Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet.

Sako Oy:n Ilveskadun itäpuolinen teollisuusalue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee merkittävä yhdystie, jonka jälkeen alkaa keskustatoimintojen alue.

Lisätietoa maakuntakaavasta: www.hameenliitto.fi



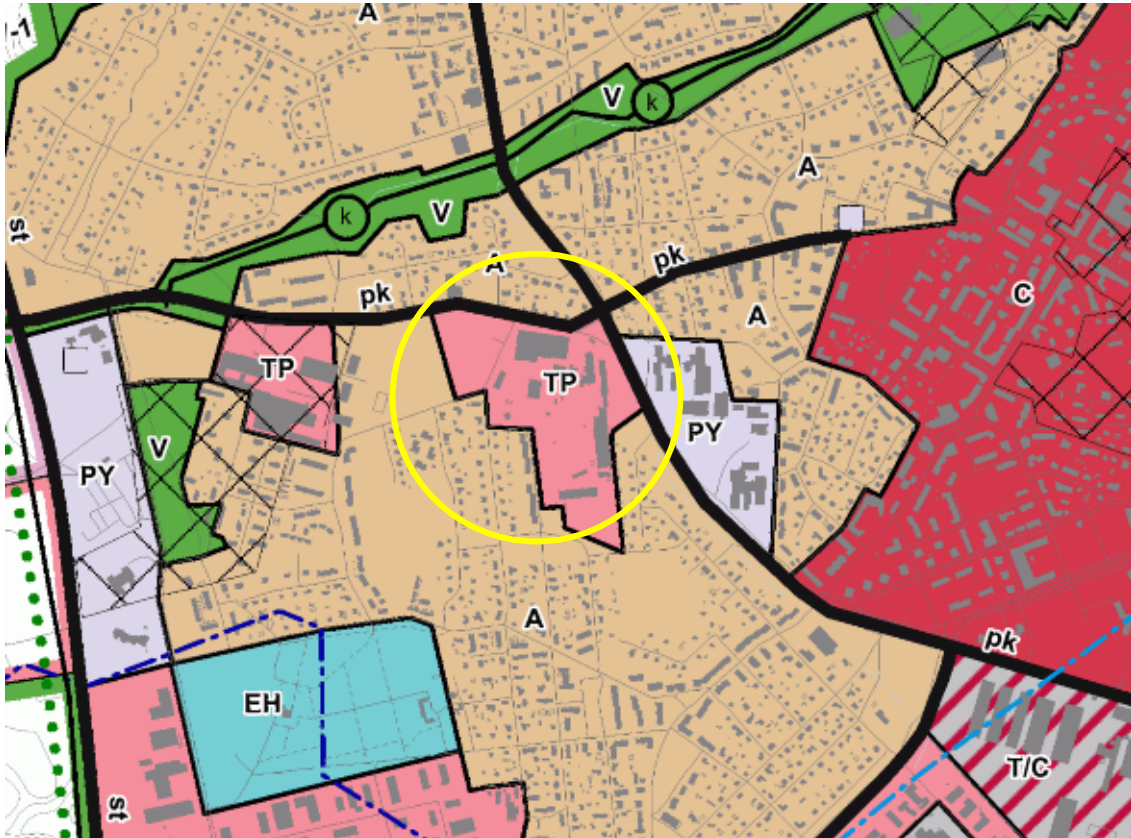
Kuva 3. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

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 TP, työpaikka-alue. Alue on asemakaavoitettu. Alue on tarkoitettu toimistoja, palveluja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomasti teollisuutta sekä varastointia varten.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

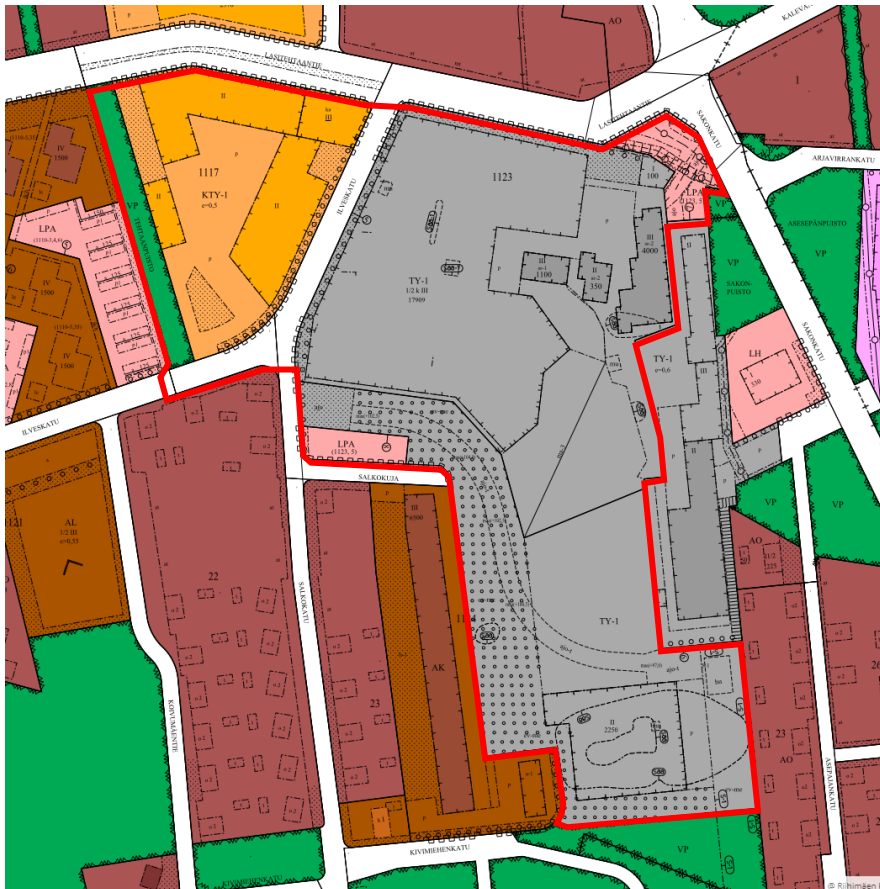
Asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa vuosilta 1994, 1997 ja 2017.

Ilveskadun itäpuolisella alueella on voimassa asemakaava 694 11:62 joka on saanut lainvoiman 19.11.2017. Alue on merkitty (TY-1) ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen pohjoispuolisella tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 23 459 km² ja eteläpuoleisella tontilla 2250 km². Pohjoispuoleisella tontilla käyttämätöntä rakennusoikeutta olemassa olevassa asemakaavassa on tehtaan ensimmäisen laajennuksen toteutumisen jälkeen 5122,5 k-m². Rakennusten kerrosluvuksi on määritelty 1/ 2 k III. Korttelialueella sijaitsee kolme suojeltavaa tehdasrakennusta. Alueelle on merkitty useita maaperältään pilaantuneita alueen osia, joista osa on kunnostettu teollisuus- ja varastotoimintaa varten riittävälle tasolle. Salkokadulta on merkitty toteutumaton ohjeellinen ajoyhteys suunnittelualueen eteläosaan ja ajoyhteyden ympäristöön on osoitettu suojaviheraluetta (ev-me). Korttelialueen pohjois- ja länsireunaan on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Alueen koillis- ja lounaiskulmissa sijaitsee lisäksi autopaikkojen korttelialueet (LPA). Lisäksi kaavassa on annettu kaupunkikuvaa ja julkisivuja koskevia määräyksiä.

Ilveskadun länsipuolella on voimassa asemakaava 694 11:51 vuodelta 1994. Alue on merkitty (KTY-1) liike- ja toimisto-, sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja länsireuna puistoksi (VP). Määräyksen mukaan KTY-1 korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta enintään 50 % rakennetusta kerrosalasta. Rakennusoikeus voimassa olevassa asemakaavassa on e=0,5 mikä vastaa noin 8000 k-m². Rakennusten kerrosluku vaihtelee II-III välillä. Korttelialueelle on merkitty istutettavia alueen osia, sekä pysäköimispaikka. Alueen pohjois- ja itäreunaan on merkitty istutettava puurivi. Lisäksi kaavassa on annettu kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä.

Ilveskadulla on voimassa asemakaava 694 11:52.



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

Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa Sako Oy. Suunnittelualueeseen kuuluva katu- ja puistoalue kuuluu Riihimäen kaupungille.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa seuraavat selvitykset:

- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, Riihimäen kaupunki, 2020
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, 2019
- Hulevesitarkastelu, asemakaavan muutos, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2017
- Hulevesiselvitys, asemakaavan muutos, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2013
- Sako Oy:n ilmapäästö- ja meluselvitys, Symo Oy, 2012
- Liikenneselvitys, asemakaavan muutos, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2014
- Maaperän ja pohjaveden pilantuneisuustutkimus Riihimäen asetehtaan alueella, Pöyry, 2013
- Ympäristömeluselvitys, Promethor, 2013
- Ajoyhteyden liikennemeluselvitys, asemakaavan muutos, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2016
- Kaupunkikuvallinen tarkastelu, asemakaavan muutos, A-insinöörit Suunnittelu Oy, 2016
- Kerrosala Sakon tehdasalueella, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, 2016

Asemakaavatyötä varten tarvitaan lisäksi ainakin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Liikenneselvitys
- Katuverkon alustavat yleissuunnitelmat
- Meluselvitys (liikenne- ja teollisuusmelu)
- Hulevesiselvitys

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

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
- Hämeen ELY-keskus
- Riihimäen ympäristönsuojelun vastuualue
- Riihimäen rakennusvalvonnan vastuualue
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- 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 järjestetään yksi yleisötilaisuus, josta ilmoitetaan verkko- ja lehtikuulutuksella. 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 ja Hämeenlinnan kaupunginmuseolle tiedoksi. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen välinen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) pidetään tarvittaessa. Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 24.3.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

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 selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitysten perusteella on voitava arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

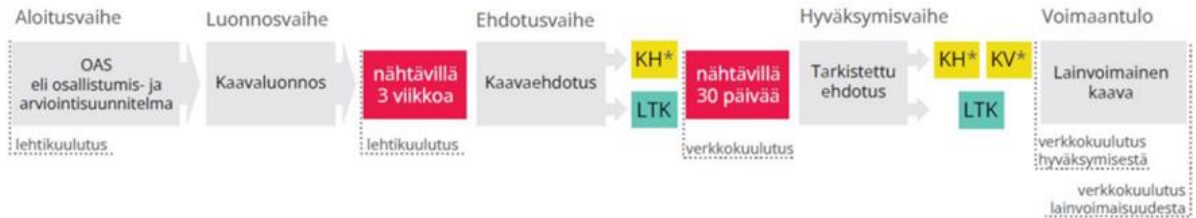
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Arvioitavat vaikutukset ovat:

- 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. Kohde on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja 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.

Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä

ASEMAKAAVAN LAATIJA**Konsultti**

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D 02600 Espoo

Kaavanlaatija Sanna Matkaselkä
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Kaavasuunnittelija Lotta Syväniemi
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Riihimäen kaupunki

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

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

kaavasuunnittelija Elisa Lintukangas
sähköposti: elisa.lintukangas@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).

8/2023	Aloitusvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla.
8-9/2023	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkuuleminen asettamalla luonnosaineisto nähtäville 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. 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.
9-11/2023	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). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.
12/2023	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 valitusajana.

	Hallinto-oikeuden päätöksestä on mahdollisuus valittaa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
1-2/2024	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.