

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Asemakaavan muutos 14:14 Upokkaantie (Y-tontti)

ALOITE

Kaupunginhallitus on päättänyt Upokkaantien (Y-tontti) asemakaavamuutoksen laatimisesta 2.6.2014 kaavoituskatsauksen ja -ohjelman 2014 hyväksymisen yhteydessä (kohde 16). Vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa ja -ohjelmassa kohteen numero on A7. Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä.

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kumelan kaupunginosassa, noin 2 kilometriä rautatieasemasta luoteeseen ja noin 700 metriä valtatie 3:sta itään, länsitien pohjoispuolella, Upokkaantien varrella (Upokkaantie 19). Suunnittelualue rajautuu lännessä Upokkaantiehen ja muissa ilmansuunnissa omakotiasutukseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7 100 m². Suunnittelualueen eli tontin 14-12-19 omistaa Riihimäen kaupunki.



Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

TAVOITE

Asemakaavan muutoksella vastataan väestönkasvun mahdollistamaan pientalotonttutuotannon tarpeisiin. Asemakaavan muuttamisen tarve perustuu selvityksessä ”Omakotirakentamisen täydennysmahdollisuudet taajama-alueella” (23.3.2011) tunnistettuun mahdollisuuteen tutkia nykykäyttötarkoituksessaan tarpeettomien Y-tonttien muuttamista asumiseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Upokkaantien varrella sijaitseva rakentamaton yleisen rakennuksen tontti asuinkäyttöön ja monipuolistaa asuintonttien tarjontaa.

LÄHTÖTIEDOT

Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaavat:

- Valtioneuvoston 28.9.2006 vahvistama **Kanta-Hämeen maakuntakaava 2006**. Kanta-Hämeen maakuntakaava sai lainvoiman 28.12.2007, kun korkein hallinto-oikeus (KHO) antoi päätöksensä kaavasta jätetyistä valituksista.
 - Maakuntavaltuuston 11.6.2012 hyväksymä ja ympäristöministeriön 2.4.2014 vahvistama **Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaava** ja maakuntavaltuuston 1.6.2015 hyväksymä ja ympäristöministeriön 24.5.2016 vahvistama **Kanta-Hämeen 2. vaihemaakuntakaava**.
 - Kanta-Hämeen voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartalla suunnittelualue sijaitsee asuntovaltaisella taajamatoimintojen alueella. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ulkoilureitti.
 - **Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040**:n julkinen ehdotusvaiheen nähtävilläolo oli 14.1.–17.2.2019. Lainvoiman saadessaan Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 korvaa kaikki Kanta-Hämeessä nykytilanteessa voimassa olevat maakuntakaavat. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Suunnittelualueen pohjoispuolitse on esitetty uuden ratayhteyden toteuttamisuuntaa osoittava ratayhteystarve, jonka merkintä ei osoita sijaintia eikä siihen liity rakentamisrajoitusta. Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu ulkoilureitti.
- Lisätietoa maakuntakaavasta 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 on osoitettu asuinalueeksi.
- Lisätietoa yleiskaavasta saa osoitteesta www.riihimaki.fi/kaavoitus

Asemakaava:

- Alueella on voimassa 14:1 asemakaava, joka on saanut lainvoiman 29.9.1953. Asemakaavassa koko suunnittelualue on osoitettu yleisen rakennuksen korttelialueeksi. Asemakaavassa yleisen rakennuksen likimääräistä paikkaa tarkoittava rakennusala painottuu ensisijaisesti korttelialueen pohjois- ja itäosiin. Tontin rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvun $e=0,75$ perusteella ollen $5\,336\text{ k-m}^2$. Tontin joista kerrosalaneliometriä kohti tulee jättää vähintään 1 m^2 rakentamatonta alaa. Tontin länsireunassa Upokkaantien katualuetta myötäilee esipiha eli istutettava alueen osa noin 5–7 metrin leveydeltä.

Tontille tulee järjestää tontin käytön tarvitsema määrä ajoneuvojen pysäköimispaikkoja. Ajoteiksi tai pihamaiksi saa päällystää vain liikenteelle välttämättömät tontinosat. Muut rakentamatta jäävät tontinosat on säilytettävä luonnonomaisessa huolitellussa kunnossa taikka istutettava tai käytettävä kasvitarkaksi. Puiden kaataminen ja maanpinnan korkeuden muuttaminen on luvanvaraista.

Suunnittelun kohteena olevaa tonttia ympäröi asuinkorttelialue, jolle saa rakentaa yksikerroksisia, enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Kaavamääräyksestä huolimatta alueelle on rakentunut runsaasti $1\frac{1}{2}$ -kerroksisia asuinrakennuksia. Rakentamiseen saa käyttää enintään $\frac{1}{5}$ tontin pinta-alasta. Lisäksi tonteille sallitaan enintään 3,5 m korkea ja enintään 50 m^2 suuruinen talousrakennus.

Maanomistus:

Suunnittelualueen omistaa kokonaisuudessaan Riihimäen kaupunki.

SELVITYSTIEDOT

Alueelta on olemassa mm. seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen arvokkaiden luontokohteiden kartoitukset (2004–2017)
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys (Ilmatieteenlaitos, 2011)
- Riihimäen maisemaselvitys (Riihimäen kaupunki, 2013)
- Riihimäen asemakaavojen luontoselvitykset 2013 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy)
- Riihimäen liito-oravainventointi (Teppo Häyhä, 2013)
- Riihimäen linnustonselvitys 2013–2014 (Kanta-Hämeen lintutieteellinen yhdistys ry)
- Alustava rakennettavuusselvitys, Upokkaantie (Ramboll Finland Oy, 2015)
- Riihimäen jälleenrakennuskauden pientaloaluetarkastelu, Patastenmäki – Kumela – Hirsimäki – Petsamo (Juho Haavisto, Sami Louekari, 2018)
- Riihimäen meluselvitys 2019 (Ramboll Finland Oy)

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
- Riihimäen kaupungin vastuualueet:
 - o ympäristönsuojelun palvelualue
 - o rakennusvalvonnan palvelualue
- Riihimäen Vesi
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeen liitto
- 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. Kunnan ja alueellisen ympäristökeskuksen 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

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 soveltuvin osin:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen

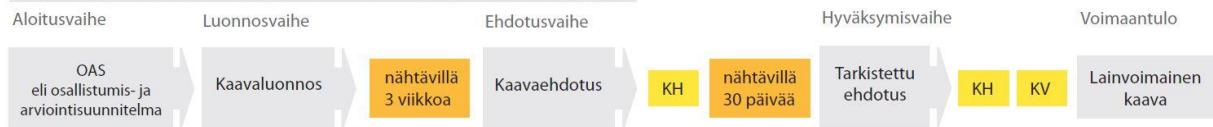
- luontoon ja maisemaan
- terveyteen ja viihtyvyyteen
- asumiseen, lapsiin

- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

PROSESSI

Tontin käyttötarkoitus muuttuu kokonaan ja tontin rakennusoikeus pienenee merkittävästi. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja näin ollen etenee alla olevan kaavion mukaisesti.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



Asemakaavaprosessin eteneminen Riihimäellä.

ASEMAKAAVAN LAATIJA

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

Kaavasuunnittelija Otto Mäkelä
 sähköposti: otto.makela@riihimaki.fi
 Puh: 019 758 4829

Vt. kaavoituspäällikkö Anniina Korkeamäki
 sähköposti: anniina.korkeamaki@riihimaki.fi
 Puh: 019 758 4826

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus
www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

1/2015	<p>ALOITUSVAIHE Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella 11.1.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty kaavahankkeen verkkosivuille 26.4.2019.</p>
4-6/2019	<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 kaupunkikehityksen toimialueen tiloissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs.) sekä kaupungin verkkosivuilla (www.riihimäki.fi/kaavoitus). Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja 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). Tarvittavilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot. Annetut mielipiteet ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla.</p>
8-9/2019	<p>EHDOTUSVAIHE Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 30 vuorokaudeksi Kaupunkikehityksen toimialueen tiloihin (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) sekä kaupungin verkkosivuille. Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla sekä ilmoitustaululla. 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 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.</p>
10-11/2019	<p>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.</p> <p>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.</p>
12/2019	<p>VOIMAANTULO Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.</p>