

KH/570/2024

87 § Lasitehtaantie 12-20, asemakaavan muutoksen ehdotus

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus Kaupunginvaltuusto hyväksyy Lasitehtaantie 12-20 asemakaavan muutoksen.

Esittelijä Kaupunginhallitus

Valmistelijat Kaavoitusinsinööri Liisa Ahonen

Toimivallan peruste Riihimäen kaupungin hallintosännön 2. luvun 4. § mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää asemakaavojen hyväksymisestä, kun kysymyksessä olevan asemakaavan kokonaiskerrosalan määrä on suurempi kuin 3 000 m² tai mikäli kysymyksessä olevan kokonaiskerrosalan muutos on suurempi kuin 3 000 m² tai mikäli asemakaava sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen tai uudeksi keskustatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle (MRL 52 §).

Liitteet Kaavaselostus
Kaavaehdotuskartta
Lasitehtaantie 12-20_esittely- ja_ keskustelutilaisuuden_muistio

Täytäntöönpano asiaote+kaavakartta leimoineen ja selostuksineen/Hämeen ELY-keskus päätösote/elinvoimalautakunta
kuulutus kaavan hyväksymispäätöksestä
kuulutus, kun hyväksymispäätös on lainvoimainen
asiaote valitusajan päätyttyä + kaavakartta leimoineen/Etelä-Suomen maanmittauslaitos, Hämeen liitto
ilmoitus kaavan lainvoimaisuudesta/Hämeen ELY-keskus tiedoksi/kartta- ja tonttiyksikkö
kaavakartta/rakennusvalvonta

Lisätietoja antaa kaavoitusinsinööri Liisa Ahonen, p. 040 149 6291 tai
kaavoituspäällikkö Niina Matkala, p. 050 433 5455

Muutoksenhaku Kunnallisvalitus

Kaupunginhallitus 4.11.2024 § 323

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

| | |
|---------------------|--|
| | Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksyttiin ja tarkastettiin heti kokouksessa. |
| Päätösehdotus | Kaupunginhallitus ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Lasitehtaantie 12-20 asemakaavan muutoksen. |
| | Pöytäkirja tämän asiakohdan osalta hyväksytään ja tarkastetaan heti kokouksessa. |
| Esttelijä | Kaupunginjohtaja |
| Valmistelijat | Kaavoitusinsinööri Liisa Ahonen |
| Asiaselostus | <p>Lasitehtaantie 12-20, asemakaavan muutoksen ehdotus on ollut MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n säännösten mukaisesti nähtävillä 23.9.- 22.10.2024.</p> <p>Nähtävilläoloaikana kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa. Muistutuksia ei saapunut. Tiivistelmä saapuneista lausunnoista vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.</p> <p>Lausunnoissa pyydettiin lisäperusteluja MRL 139 §:n mukaisten purkamisen edellytysten arvioimiseen ja tarkennuksia suojaviheralueita koskien. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaselostusta täydennettiin tarvittavilta osin. Saatu palaute ei aiheuttanut muutoksia kaavakarttaan.</p> <p>Asemakaavamuutoksen laatimisesta on tehty 19.5.2022 esisopimus Riihimäen kaupungin ja Kallioinen Yhtiöt Oy:n välillä. Esisopimuksen mukaan Kallioinen Yhtiöt Oy sitoutuu ostamaan varastohallit käsittävän maa-alueen, joka nyt asemakaavamuutoksella muutetaan KTY/s-alueeksi. Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen.</p> |
| Toimivallan peruste | Riihimäen kaupungin hallintosännön 2. luvun 4. § mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää asemakaavojen hyväksymisestä, kun kysymyksessä olevan asemakaavan kokonaiskerrosalan määrä on suurempi kuin 3 000 m ² tai mikäli kysymyksessä olevan kokonaiskerrosalan muutos on suurempi kuin 3 000 m ² tai mikäli asemakaava sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen tai uudeksi keskustatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle (MRL 52 §). |
| Liitteet | Kaavaselostus Kaavaehdotuskartta Lasitehtaantie 12-20_esittely- ja_keskustelutilaisuuden_muistio |

Kaupunginhallitus 16.9.2024 § 266

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Päätösehdotus Kaupunginhallitus

- hyväksyy Lasitehtaantie 12-20 asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n säännösten mukaisesti.
- pyytää ehdotuksesta MRA 28 §:n säännösten mukaisesti lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

Esttelijä Kaupunginjohtaja

Valmistelijat Kaavoitusinsinööri Liisa Ahonen

Asiaselostus Lasitehtaantie 12-20, asemakaavamuutos on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Asemakaavamuutosalueeseen kuuluu kaupungin puisto- ja katualuetta, sekä pieni osa Kallioinen Oy:n omistamaa lasitehtaan aluetta Hirsimäen kaupunginosassa Lasitehtaantien eteläpuolella ja Ilveskadun ja Mikontien pohjoispuolella. Suunnittelualue käsittää osan Riihimäen vanhan lasitehtaan itäisestä alueesta, sekä lasitehtaaseen kytkeytyvät hallirakennukset ympäristöineen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Riihimäen kaupunki ja Kallioinen Yhtiöt Oy ovat sopineet alueen asemakaavan muuttamisesta. Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Kallioinen Yhtiöt Oy on ostanut Riihimäen Lasitehtaan omistukseensa vuoden 2021 lopulla. Kauppaan kuuluivat myös nykyisellään kaupungin katu- ja puistoalueella sijaitsevat varastohallit.

Lasitehtaan alue on asemakaavassa osoitettu liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s).

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa kaupungin omistamalla katu- ja puistoalueella sijaitsevien, Kallioinen Yhtiöt Oy:n omistamien varastohallien alue kaavamerkinnältään vastaamaan lasitehtaan nykyistä kaavamääräystä (KTY/s), jotta alueet voidaan yhdistää yhtiön omistukseen. Asemakaavalla ei tavoitella uusia rakennuspaikkoja tai lisärakennusoikeutta.

Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa lasitehtaan tontin toimintaan liittyvän liikenteen ohjaaminen lasitehtaan alueelta suoraan Lasitehtaantielle osoittamalla kaavaan tarvittava ajoyhteys.

Riihimäen Lasin vanha tehdasalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY, Museovirasto). Kaavamuutosalueesta pieni osa (niin kutsutun Valiohallin alue) sijoittuu kyseiselle alueelle, suurimman osan kaava-alueesta rajautuessa kulttuuriympäristöalueen ulkopuolelle. Koko suunnittelualaue on kuitenkin merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vaikutuspiirissä, liittyen vahvasti historialliseen aluekokonaisuuteen. Alueen historiallinen luonne on otettu kaavasunnittelussa huomioon.

Kaavamuutos kohdistuu suurelta osin puistoalueelle ja alueella on todettu kulttuuriympäristöarvoja. Muun muassa edellä mainituin perustein asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä.

Riihimäen kaupungin hallintosäännön mukaan asemakaavat, joiden kokonaiskerrosala tai kokonaiskerrosalan muutos käsittää yli 3 000 m² laajuuden sekä kaikki asemakaavat, jotka sijaitsevat yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi osoitetulla alueella (C), käsittelee kaupunginhallitus ja -valtuusto.

Lasitehtaantie 12-20 asemakaavamuutoksen kokonaiskerrosala on yli 3 000 m². Alue sijoittuu yleiskaavan keskustatoiminnoille osoitetun alueen ulkopuolella. Kaavamuutoksen merkittävyys ja kerrosala huomioiden, päättää kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta kaupunginhallitus. Kaavamuutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Aloitus- ja luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen laatimisesta on tehty 19.5.2022 sopimus Kallioinen Yhtiöt Oy:n kanssa. Esisopimuksen mukaan Kallioinen Yhtiöt Oy sitoutuu ostamaan laadittavan asemakaavan muutoksen mukaisen, kaavamuutoksella muodostettavan tonttialueen. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavoitukseen ryhtymisestä Riihimäen kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 28.3.2022. Kaavamuutos laaditaan kaupungin omana työnä.

Ennen kaavan vireilletuloa järjestettiin valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu Riihimäen kaupungin, Hämeen ELY-keskuksen ja Kanta-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa 15.6.2023.

Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkaisusta ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 19.5.2024 MRL 62 §:n ja 63 §:n mukaisesti Riihimäen kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos oli MRA 30 §:n säännösten mukaisesti nähtävillä 20.5.-10.6.2024.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 29.5.2024 yhteisöotalo Riksulassa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin tarvittavat viranomaislausunnot. Lausuntoja saapui viisi. Lausunnoissa tuotiin esiin muun muassa kaavan vaikutusten arvioinnin täydennystarpeita. Lisäksi pyydettiin täsmennyksiä muun muassa suojaviheralueiden ja *luo* -alueen määräyksiin. Lepakoiden elinalueen turvaamiseksi tarkennettiin kaavamerkintöjä eteläisimmän varastohallin osalta. Tiivistelmä kaikista saapuneista lausunnoista vastineineen on kaavaselostuksen liitteenä.

Mielipiteitä ei saapunut.

Kaava-aineistoa täydennettiin ja tarkennettiin saadun palautteen perusteella. Kaavan rakenteeseen ei tehty merkittäviä muutoksia.

Jo luonnosvaiheessa kaavarajausta muutettiin verrattuna ensimmäisiin luonnosversioihin. Kaavarajaukseen otettiin kaavateknisistä syistä mukaan niin kutsuttu Valiohallin rakennusala ja pieniä osia korttelialueesta. Muutosten johdosta kaava etenee alkuperäisesti suunnitellun elinvoimalautakuntakäsittelyn sijasta kaupunginhallituksen käsittelyyn ja myöhemmin kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Muutosten johdosta OAS päivitettiin ehdotusvaiheessa 16.9.2024.

Ehdotusvaihe

Kaavamuutoksessa osa Lasitehtaanpuiston ja Villenpuiston puistoalusta (VP) sekä toteutumaton Pinttipolun katualue osoitetaan kaavamerkinnällä liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (KTY/s). Alueelle saa sijoittaa myös kulttuuritoimintaa sekä aikuisille tarkoitettua opetus- ja sosiaalitoimintaa, joiden kerrosala saa olla enintään 40 % alueen rakennusoikeudesta. Säilytettäviin rakennuksiin kiinteästi liittyvien uudisrakennusten tulee olla mittasuhteiltaan ja julkisivumateriaaleiltaan yhtenäisiä vanhojen rakennusten kanssa. Korttelialuemerkinä KTY/s vastaa lasitehdasalueen kaavamerkintää, mikä mahdollistaa alueiden yhdistämisen.

Loppuosa Villenpuistosta ja kaava-alueelle jäljelle jäävä osa Lasitehtaanpuistosta osoitetaan suojaviheralueeksi (EV ja EV-1) Lasitehtaantien liikennemelun vuoksi.

Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 4 000 k-m², mikä sijoittuu nykyisen niin kutsutun Valiohallin rakennusalalle. Rakennusoikeus ei kasva, vaan säilyy samana kuin nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa. Nykyisen Villenpuiston alueelle sijoittuville varastohalleille osoitetaan rakennusalat, mutta ei

rakennusoikeutta.

Eteläisimmän varastohallin rakennusalalle osoitetaan mahdollisen lepakon elinalueen selvittämiseksi ja turvaamiseksi kaavamääräys (*selv-1, ennen rakennukseen kohdistuvia korjaus- tai purkutöitä tulee selvittää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvun tarve*).

Lasitehtaantieltä osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys korttelialueelle. Ajoyhteyden länsipuolelle KTY/s -alueelle osoitetaan kaavassa ohjeellinen hulevesienkäsittelyalue (*hule*).

Ajoyhteyden itäpuolelle EV-1-alueelle osoitetaan alue *luo* -merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää) lehtoalueen säilyttämiseksi.

Valiohallin eteläpuolelle ja kaava-alueen eteläreunaan Mikontieltä tulevan ajoyhteyden viereen osoitetaan sijainniltaan ohjeelliset pysäköimispaikat. Kaavamääräyksissä osoitettu autopaikkamääräys noudattaa voimassa olevan asemakaavan mukaista autopaikkamääräystä kaava-alueiden yhtenäisyyden vuoksi.

Asemakaavamääräyksillä ei mahdollisteta lisärakentamista alueelle, vaan pyritään edistämään varastorakennusten säilymistä alueella. Valiohallin osalta mahdollistetaan uudisrakentaminen ja siten alueen kehittäminen. Alueen historiallinen miljöö ja rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyminen on perustana kaavaratkaisulle. Kaavamutosalueelle ei sijoitu suojeltuja rakennuksia.

Lisäksi asemakaavalla annetaan määräyksiä muun muassa hulevesien hallintaan ja maaperän mahdollisen pilaantumisen selvittämiseen ja puhdistamiseen.

Vaikka kaavaratkaisu ei ole olennaisesti muuttunut luonnosvaiheesta, pyydetään ehdotusvaiheessa lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

Alueelle laaditaan sitova tonttijako kaavan voimaantulon jälkeen.

Asemakaavamuutosehdotuksen kaavakartta ja kaavaselostus ovat liitteenä.

Asemakaavan muutos koskee:

11. kaupunginosan, Hirsimäen korttelin 1105 osaa, sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

11. kaupunginosan, Hirsimäen korttelia 1105 sekä suojaviheralueita.

| | |
|---------------------|--|
| Toimivallan peruste | Riihimäen kaupungin hallintosännön 2. luvun 4. § mukaisesti kaupunginvaltuusto päättää asemakaavojen hyväksymisestä, kun kysymyksessä olevan asemakaavan kokonaiskerrosalan määrä on suurempi kuin 3 000 m ² tai mikäli kysymyksessä olevan kokonaiskerrosalan muutos on suurempi kuin 3 000 m ² tai mikäli asemakaava sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen tai uudeksi keskustatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle (MRL 52 §). |
| Liitteet | Esittely- ja keskustelutilaisuuden muistio Kaavaselostus Kaavaehdotuskartta |
| Täytäntöönpano | Kuulutus verkkosivuilla. |

Pöytäkirja
nähtävänä

Pöytäkirja on yleisesti nähtävillä Riihimäen kaupungin verkkosivuilla alkaen 18.11.2024

Annettu tiedoksi sähköisesti

Pvm: 18.11.2024

Kunnallisvalitus

Pykälät: 87-90

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsomaan tulleen *asianosaisten* tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

on Hämeenlinnan hallinto-oikeus, jonka asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: Raatihuoneenkatu 1, 13100 Hämeenlinna

Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42269

Puhelinnumero: 029 56 42210

Hallinto-oikeuden

kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8-16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu

viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu (1.1.2022 lukien 270 euroa). Oikeudenkäyntimaksua ei peritä, jos hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi.

Linkki tuomioistuinmaksulakiin:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20151455?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=tuomioistuin>

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia maksullisia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Riihimäen kaupungin kirjaamosta. Kirjaamon asiointiosoitteet ovat:

Postiosoite: Eteläinen Asemakatu 2, 11130 Riihimäki

Sähköpostiosoite: kirjaamo@riihimaki.fi

Puhelinnumero: 019 758 4000/vaihde, 019 758 4030/kirjaamo

Kirjaamon aukioloaika ma-to 8-15, pe klo 8-14.30