

KOKONMÄKI

Asemakaava ja asemakaavan muutos 35:1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Kaupunginhallitus on päättänyt Kokon alueen asemakaavoitukseen ryhtymisestä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä 27.2.2023 § 60. Kokon alue on kaavoituskatsauksessa kohdetunnuksella A2. Kokon alueen asemakaavoitus on suunnittelutyön alkuvaiheessa päätetty toteuttaa kahtena eri asemakaavana: Kokonmäki ja Kokko. Asemakaavat laaditaan kaupungin omana työnä.

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava Kokonmäen alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Riihimäen rautatieasemasta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Uusi Karhintiehen, idässä Metsäkorven asuinalueeseen ja Hausjärven kuntarajaan ja pohjoisessa ojitettuun metsäpainanteeseen. Lännessä ja lounaassa aluetta rajaa hajanainen pientaloasutus.

Suunnittelualue on rakentamaton ja pääosin metsäinen. Aluetta leimaa paikoin jyrkästikin polveileva maasto, jonka korkeimmat kohdat sijoittuvat alueen keskelle (+133 m mpy) ja luoteisosaan (+139 m mpy). Alueen reunoilla mäenrinteet laskevat kaikkiin ilmansuuntiin – jyrkimmin eteläkaakossa sijaitseville tasaisille pelloille, jotka ovat alimmillaan +104 m mpy.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 36 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella rajauksella.

TAVOITE

Kokon alueelle on laadittu talven 2022–2023 aikana yleissuunnitelma, joka toimii tulevan asemakaavatyön perustana. Asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa uuden luonnonläheisen pientalovaltaisen asuinalueen vaiheittainen rakentuminen. Yleissuunnitelmassa Kokonmäen alueelle esitetään noin 32 000 k-m² asuinrakennusoikeutta, mikä tarkoittaa arviolta 640 uutta asukasta. Kokonmäen aluetta tutkitaan myös mahdollisena asuntomessualueena.

Suunnittelualueen eteläosaan on tarkoitus linjata Uusi Karhintieltä erkaneva katuyhteys, johon alueen maankäyttö tukeutuu. Uusi katuyhteys suuntautuu yleiskaavan mukaisena kohti Hiihtomajantietä entiseltä voimajohtoaukealta vapautuneessa tilassa. Uuden katuyhteyden läheisyyteen on tarkoitus osoittaa tehokkaampaa asuntorakentamista sekä lähipalvelutontti.

Asemakaavassa huomioidaan alueen maisemalliset kohokohdat ja luontoarvot sekä kiinnitetään huomiota kiinnostavien virkistysalueiden toteutumiseen ja hulevesien hallintaan.

LÄHTÖTIEDOT

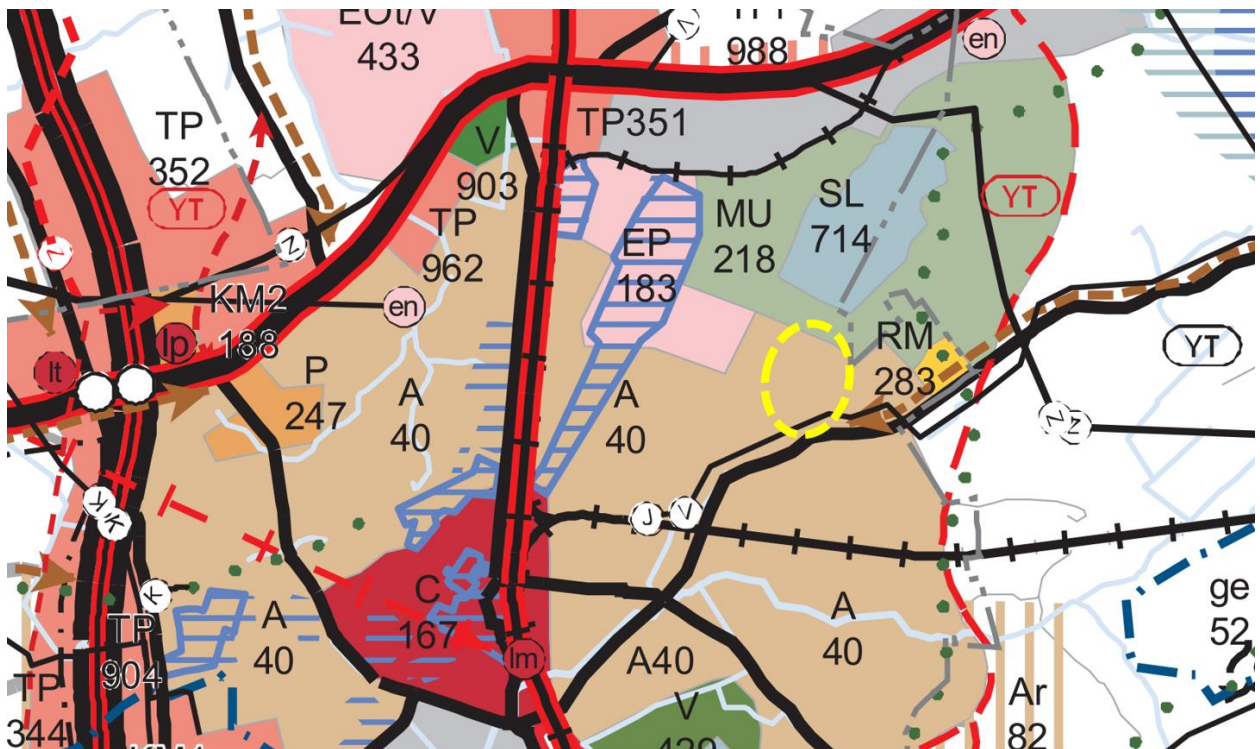
Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

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.

Lähes koko suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen pohjoisreuna sijoittuu osittain maakuntakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltaisen alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen kaakkoispuolitse kulkee merkittävä yhdystie tai katu (YT), johon alue myös rajautuu. Suunnittelualueen kaakkoisosassa kulkee yhdystien tien suuntainen pääviemäri- ja päävesijohtolinja (J, V).

Lisätietoa maankuntakaavasta: www.hameenliitto.fi



Kuva 2. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella katkoviivalla.

Yleiskaava:

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.5.2017. Yleiskaava sai lainvoiman 20.8.2017.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin uudeksi asuinalueeksi (A₆, A₇) ja asuinalueeksi A. Suunnittelualueen koillisreuna sijoittuu osittain yleiskaavan mukaiselle uudelle virkistysalueelle (V).

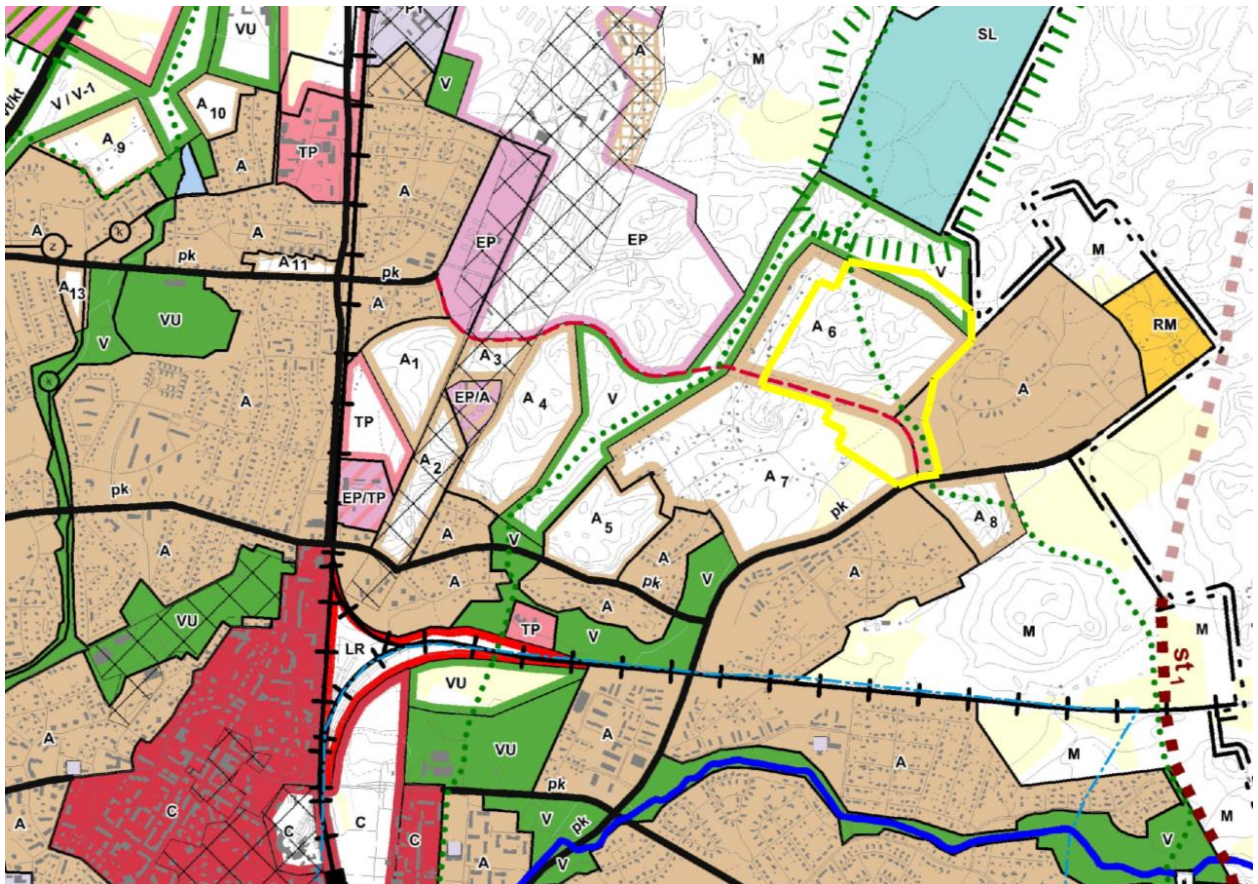
A₆-aluetta koskee suunnitteluohje, jonka mukaan: *Alueelle laaditaan asemakaava vuoteen 2035 mennessä ja palvelukysyntä kasvaa. Hiihtomajantien varren täydennysrakentamismahdollisuuksia tutkitaan. Tarkemman suunnittelun yhteydessä pitää arvioida alueen rakentamisen vaikutus III-luokan lepakoalueeseen. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää Riihimäen varuskunta-alueella pidettävistä harjoituksista aiheutuvan melun vaikutuksia.*

A₇-aluetta koskee suunnitteluohje, jonka mukaan: *Alueelle laaditaan asemakaava vuoteen 2035 mennessä ja palvelukysyntä kasvaa. Täydennysrakentamismahdollisuuksia tulee tutkia. Mahdollisen peltoalueelle osoitettavan uudisrakentamisen osalta, on tarpeen korostaa pihasuunnittelun merkitystä. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon ympäristön merkitys lepakoille Hiihtomajantien läheisyydessä. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää Riihimäen varuskunta-alueella pidettävistä harjoituksista aiheutuvan melun vaikutuksia.*

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee länsi-itäsuuntainen uusi ohjeellinen tielinjaus. Lisäksi suunnittelualueutta halkoo kaakko-luodesuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti.

Riihimäen yleiskaava 2050 on tullut vireille 27.11.2022.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus

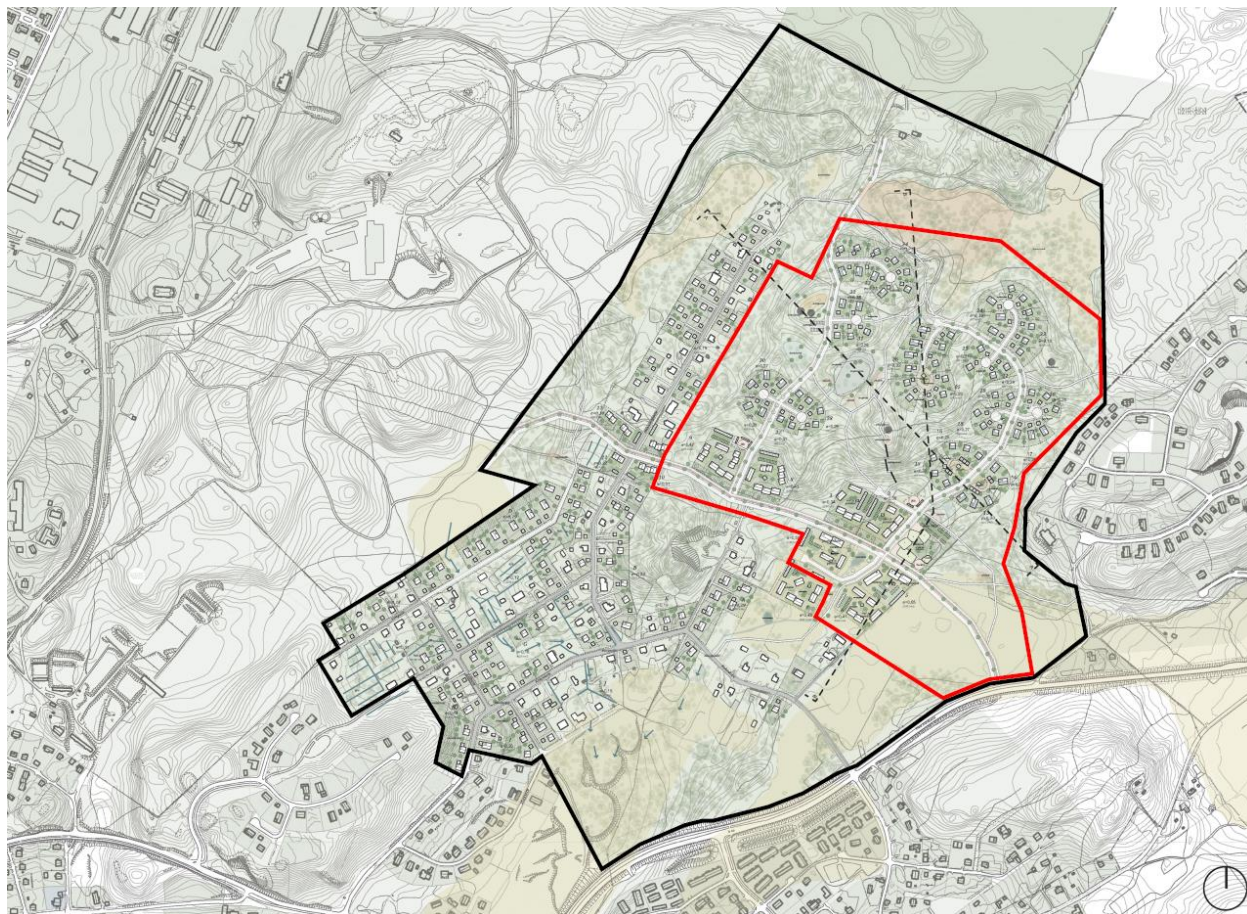


Kuva 3. Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella rajauksella.

Yleiskaavaa tarkentava yleissuunnitelma:

Kokon yleissuunnitelma on valmistunut 28.2.2023. Yleissuunnitelman laati Lundén Architecture Company Riihimäen kaupungin ohjauksessa. Suunnitelma-aineisto toimii Kokon alueen asemakaavoituksen perustana.

Yleissuunnitelmassa on esitetty mm. uuden asuinalueen tavoitteellinen korttelirakenne, rakentamistehokkuus ja katuverkko sekä alustavat virkistysalueet ja hulevesien hallinnan periaatteet.

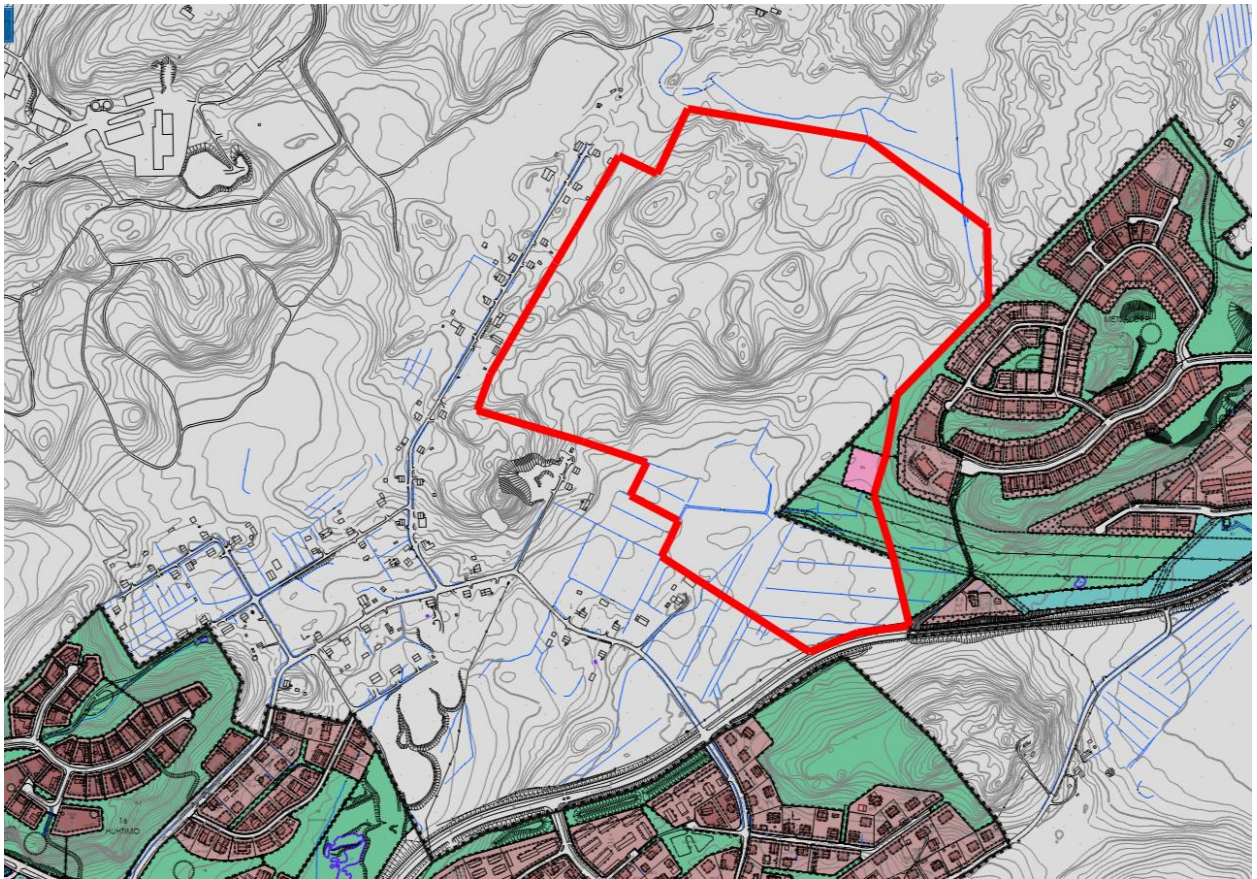


Kuva 4. Ote Kokon yleissuunnitelmasta. Suunnittelualueen alustava raja on merkitty punaisella.

Asemakaava:

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueen itäosassa on voimassa oleva Kokko-Taipale V -niminen asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 27.11.2008.

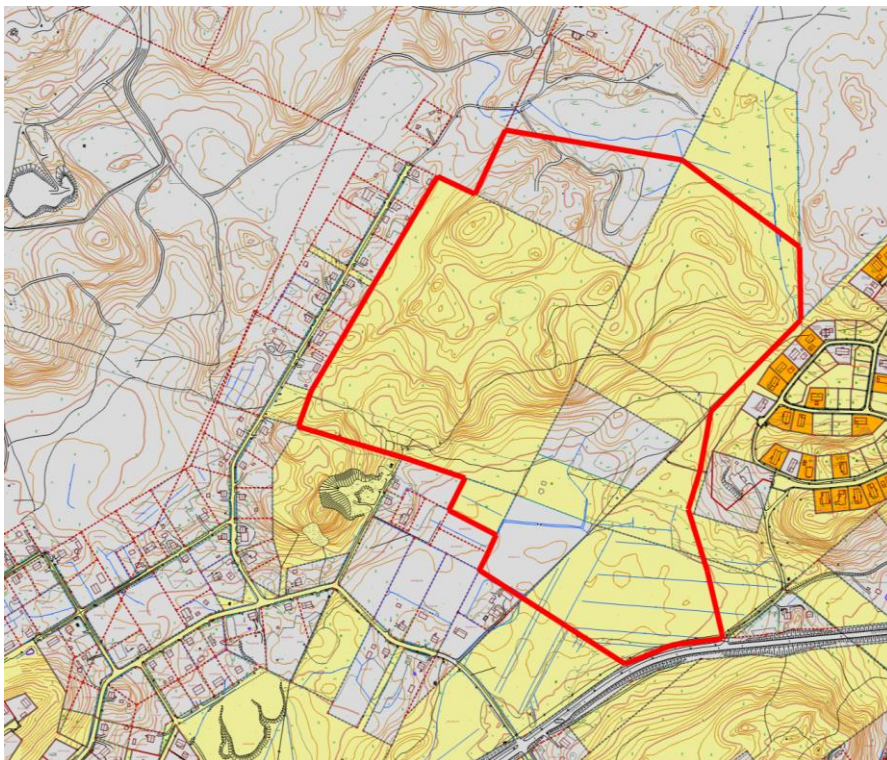
Asemakaavoitettu alue koostuu lähivirkistysalueesta (VL) ja energiahuollon alueesta (EN). Lähivirkistysalueelle on osoitettu länsi-itäsuuntainen johtoa varten varattu alueen osa, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä EN-aluetta palveleva ajoyhteys.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava suunnittelualue on rajattu punaisella.

Maanomistus:

Suurin osa suunnittelualueesta on Riihimäen kaupungin omistuksessa.



Kuva 6. Ote maanomistuskartasta. Kaupungin maa-alueet on korostettu keltaisella.

SELVITYSTIEDOT

Aluetta koskee mm. seuraavat selvitykset:

- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- Riihimäen meluselvitys 2019, Ramboll Finland Oy
- Riihimäen pienvesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy / Riihimäen kaupunki, 2020
- Kokon alueen liikennelaskennat, Destia Oy, 2022
- Kokon alueen vesihuollon yleissuunnitelma, Riihimäen Vesi / Sitowise, 2023
- Riihimäen Kokon alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023
- Kokon yleissuunnitelman mukaiset tarkastelut (mm. liikenne, hulevedet), Lundén Architecture Company, 2023

Kaavatyön aikana laadittavat ja valmistuvat selvitykset/suunnitelmat:

- Meluselvitys
- Hulevesiselvitys/-suunnitelma
- Rakennustapaohje
- Liittymäsuunnitelma (alueen katuverkon liittyminen Uusi Karhintiehen)
- Esiselvitys viitasammakoiden elinolosuhteista
- Kokon pesimälinnustoselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 2023
- Riihimäen yleiskaavaa 2050 varten laadittavat selvitykset

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 ympäristönsuojelu
 - o rakennusvalvonta
 - o suunnittelu ja toiminnanohjaus
 - o Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Riihimäen vesi, vesihuoltojohtaja
- Hausjärven kunta (naapuri)
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus
- Puolustusvoimien 2. logistiikkarykmentti
- 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/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 sopien. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan Hämeen ELY -keskukselle tiedoksi. Kaupungin ja ELY-keskuksen välinen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) järjestettiin 24.8.2023. 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.

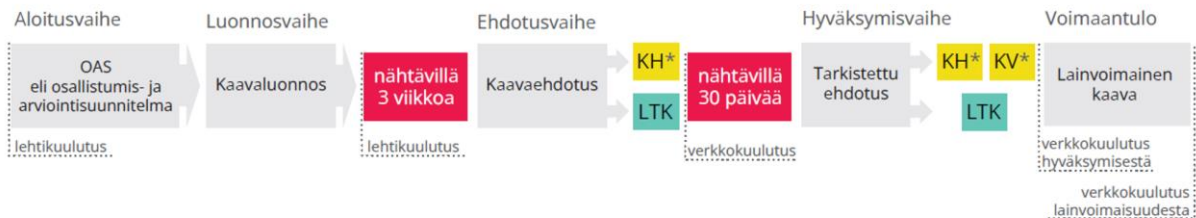
Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusarviointi esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- luontoon ja ilmastoon
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen
- terveyteen ja viihtyvyyteen
- asumiseen, lapsiin
- tekniseen huoltoon
- kunnallistalouteen
- työpaikkoihin, elinkeinotoimintaan, yrityksiin

PROSESSI

Asemakaava ja asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä, koska kyseessä on pääosin ensimmäinen alueelle laadittava asemakaava, joka mahdollistaa uuden pinta- ja kerrosalaltaan merkittävän asuinalueen toteutumisen. Asemakaava ja asemakaavan muutos 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

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/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

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

6-9/2023	Aloituvaihe Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 3.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla: www.riihimaki.fi/kaavoitus
10-12/2023	Luonnosvaihe Luonnosvaiheessa laaditaan idealuonnoksia ja selvityksiä sekä arvioidaan luonnoksen tai luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia. Lisäksi käydään neuvotteluja osallisten kanssa. Luonnosvaiheessa järjestetään osallisten ennakkokuuleminen 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. 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.
1-2/2024	Ehdotusvaihe Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa 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.
3-4/2024	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.
5-6/2024	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.