

Muistio

KOKONMÄKI, KAAVALUONNOS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen esittely- ja keskustelutilaisuus

19.12.2023 klo 17.30–19.30

Riksula, Eteläinen Asemakatu 2

1. Tilaisuuden avaus

Kaupunginjohtaja Jouni Eho avasi tilaisuuden klo 17.30. Tilaisuudessa olivat läsnä kaavoituspäällikkö Niina Matkala ja kaavasuunnittelija Otto Mäkelä, joka laatii myös muistion. Tilaisuudessa oli paikalla noin 35 osallista.

2. Asemakaavamuutoksen esittely

Otto Mäkelä kertoi aluksi Kokonmäen kaavahanketta koskevista päätöksistä, asemakaavan tavoitteellisesta etenemisaikataulusta, kaavoitusprosessista sekä osallisten vaikuttamismahdollisuuksista (mielipide, muistutus, muutoksenhaku) hankkeen eri vaiheissa.

Seuraavaksi käytiin läpi alueen nykytilanne, kaavahankkeen lähtökohdat, tavoitteet sekä keskeisimpien selvitysten johtopäätökset.

Tämän jälkeen Otto esitteli Kokonmäen kaavaluonnoskartan, havainnekuvan, rakentamistapaohjeen sekä keskeisimpien kaavamääräysten tavoitteita kuva-aineiston avulla.

Keskustelun pohjaksi laadittu esitys on tämän muistion liitteenä.

3. Keskustelu

Kommentti: Kokonmäen rakentaminen nähdään riskinä Hatlamminsuon luonnonsuojelullisille arvoille sekä kaava-alueen eläimistölle.

Vastaus: Todettiin, että asemakaavatyön alkuvaiheessa alueelle on ulkopuolisten asiantuntijoiden toimesta laadittu mm. luontoselvitys, pesimälinnustoselvitys, viitasammakkoselvitys sekä hulevesiselvitys. Hulevesiselvityksessä ja kaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota Hatlamminsuon eteläosan ja alueen muiden suopainanteiden kosteustasapainon säilyttämiseen. Selvitysten perusteella kaava-alueelta ei ole havaittu erityistä huomiota vaativia eläinlajeja tai luontoarvoja – muutamia kaavassa huomioituja suopainanteita lukuun ottamatta. Lisäksi noin puolet kaavaluonnosalueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi ja alueen puustoa pyritään säilyttämään ja ennallistamaan, minkä ansiosta vaikutukset alueen eläimistöön jäävät rajallisiksi.

Kysymys: Miksi uusi katuyhteys katkeaa ennen Hiihtomajantietä? Voiko kaavoittamattomaksi alueeksi jäävälle osa-alueelle toteuttaa esim. kevyen liikenteen yhteyden?

Vastaus: Kaavaluonnoksen mukainen katuverkko sekä korttelit on rajattu tarkasti, jotta Kokonmäen kaavan vaikutus Hiihtomajantien ja Kokon alueen

asumisoloihin jää mahdollisimman vähäiseksi. Kaavoittamattomalle alueelle ei voi toteuttaa kevyen liikenteen yhteyttä – mikäli uuden katuyhteyden toivotaan jatkuvan Hiihtomajantielle saakka, on asiasta mahdollista antaa mielipide.

Kommentti: Kaupungin joukkoliikenteen palvelutaso on heikentynyt viime aikoina. Kokonmäen suunnitteluratkaisu ei mahdollista joukkoliikenteen järkevää kiertoa, vaan alueesta muodostuu vastaava ”pussinperä” kuin Metsäkorvesta.

Vastaus: On totta, että suunnitellun alueen katuverkko ei mahdollista joukkoliikenteelle myönteistä lenkkimäistä reittiä. Kiertoliittymän ansiosta bussireitin on kuitenkin mahdollista sujuvasti poiketa alueella. Asukasmäärän kasvu lisää huomattavasti itäisen Riihimäen joukkoliikenteen kysyntää. Näin ollen alueen nykyisen bussilinjan käyttöaste nousee merkittävästi, mikä mahdollistaa aiempaa paremman palvelutason.

Kysymys: Miksi kaavoitetaan paljon lisää tontteja, kun viereisellä Metsäkorven alueellakin on vielä kohtalaisen paljon rakentamatta? Entä luuletteko, että tontit menevät kaupaksi, kun viereisellä Metsäkorven alueellakin on vielä paljon vapaita tontteja?

Vastaus: Vallitsevasta suhdanteesta huolimatta kaupunki uskoo Riihimäen vetovoimaan tulevaisuudessa. Kaupungin tonttitarjontaa on tarpeen lisätä ja monipuolistaa, jotta suhdanteen kääntyessä nousuun kiinnostavia ja helposti rakennettavia tontteja on riittävästi tarjolla. Asuntomessut nähdään mahdollisuutena kasvattaa Riihimäen tunnettuutta ja piristää tonttimyyntiä. Kokonmäen alue tarjoaa hyvät lähtökohdat luonnonläheiseen ja yhteisölliseen asumiseen. Vetovoimatekijänä nähdään myös loistavat lähiliikunta- ja ulkoilumahdollisuudet. Yhdyskuntarakenteen täydentämisellä arvioidaan olevan myönteinen vaikutus myös Metsäkorven asuinalueen houkuttelevuuteen.

Kysymys: Mitä alueen infran rakentaminen ja Asuntomessujen järjestäminen maksaa?

Vastaus: Alueen infran rakentaminen ja Asuntomessujen järjestäminen ovat mittavia investointeja, joihin on varauduttu tulevia talousarvioita silmällä pitäen. Tarkempia numeroita asiaa koskien ei kommentoitu tilaisuudessa.

Kysymys: Mihin kouluun ja/tai päiväkotiin alueen lapset menevät?

Vastaus: Jukolan koulu ja Jukolan päiväkoti sijaitsevat noin 1,5 km päässä suunnittelualueen eteläpuolella. Uuden Itäisen koulun on tarkoitus valmistua noin 2-2,5 km etäisyydelle Peltosaareen v. 2026-2027. Oppilaaksiottoalueita koordinoi sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala.

Lopuksi todetaan, että merkittävä osa tilaisuuden keskustelusta, kommenteista ja kysymyksistä koski Kokon yleissuunnitelmassa esitettyä Kokon alueelle ja Hiihtomajantien ympäristöön sijoittuvaa täydennysrakentamista ja alueen tavoiteltavaa asemakaavoitusta. Monet vastustivat yleissuunnitelman mukaista olemassa olevan asutuksen tiivistämistä. Lisäksi lähialueen asukkaat olivat huolissaan tavoitellun asemakaavan asukkaille mahdollisesti aiheuttamista kustannuksista mahdollisen maankäytösopimuksen ja veroseuraamusten muodossa. Tähän liittyen todettiin kaupungin puolelta, että suuri osa tavoitellusta täydennysrakentamisesta voidaan sijoittaa alueelle ilman

maankäyttösopimustarvetta ja, että aluetta koskevista suunnitteluratkaisuista on tarkoitus neuvotella kunkin kiinteistönomistajan kanssa erikseen.

4. Tilaisuuden päättäminen

Ennen tilaisuuden päättymistä Otto Mäkelä ohjeisti ja muistutti vielä mielipiteen jättämismahdollisuudesta.

Jouni Eho kiitti paikallaolijoita aktiivisesta keskustelusta ja päätti tilaisuuden klo 19.30.

Muistion laati Otto Mäkelä 22.12.2023.

Litteenä: Keskustelun pohjaksi laadittu esitys



Kokonmäki

Asemakaava ja asemakaavan muutos 35:1

Esittely- ja keskustelutilaisuus 19.12.2023

Otto Mäkelä, kaavasuunnittelija



Asialista

1. **Tilaisuuden avaus**
2. Päätökset, aikataulu ja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat
4. Kaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeen esittely
5. Keskustelu, kysymykset, kommentit
6. Tilaisuuden päättäminen

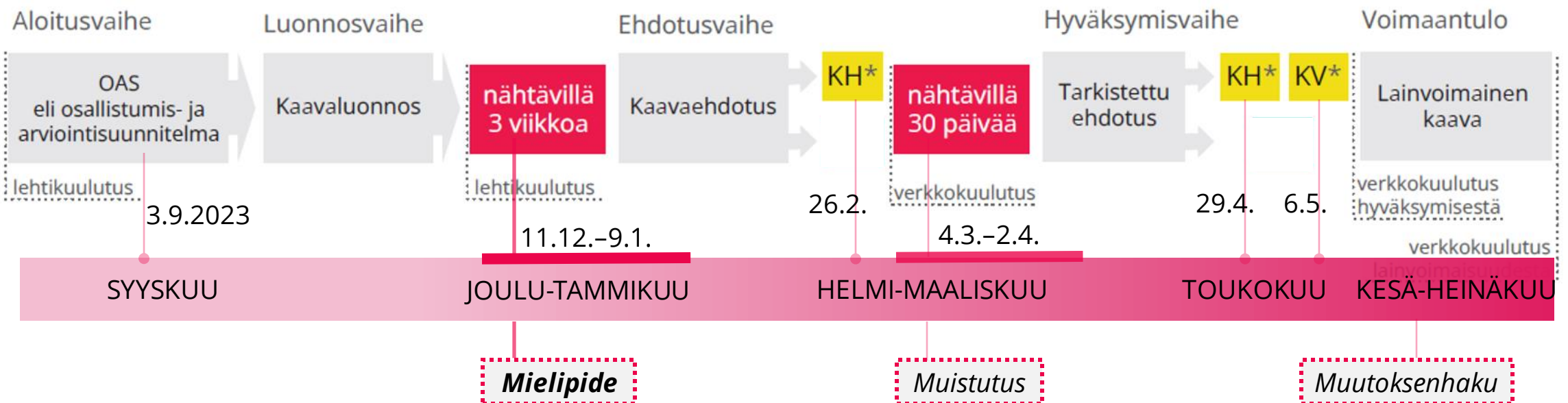
Päätökset ja hankkeen taustaa

- Kaupunginhallitus on päättänyt kaavoitukseen ryhtymisestä 27.2.2023 § 60 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä
 - Kaavoituskatsauksen 2023 kohde A2 (Kokko)
- Kokon asemakaavoitus toteutetaan kahdessa vaiheessa:
 - **1. Kokonmäki (rakentamaton alue, asuntomessut)**
 - 2. Kokko (täydennysrakentamisalue)
- Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.9.2023
- Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä

Kaavaprosessi ja aikataulu

Alla on kuvattu asemakaavan tavoitteellinen etenemisaikataulu, osallisten vaikuttamismahdollisuudet ja kaavamutoksen arvioidut käsittelypäivämäärät päätöksentekokoelimityksessä.

VAIKUTUKSELTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSET



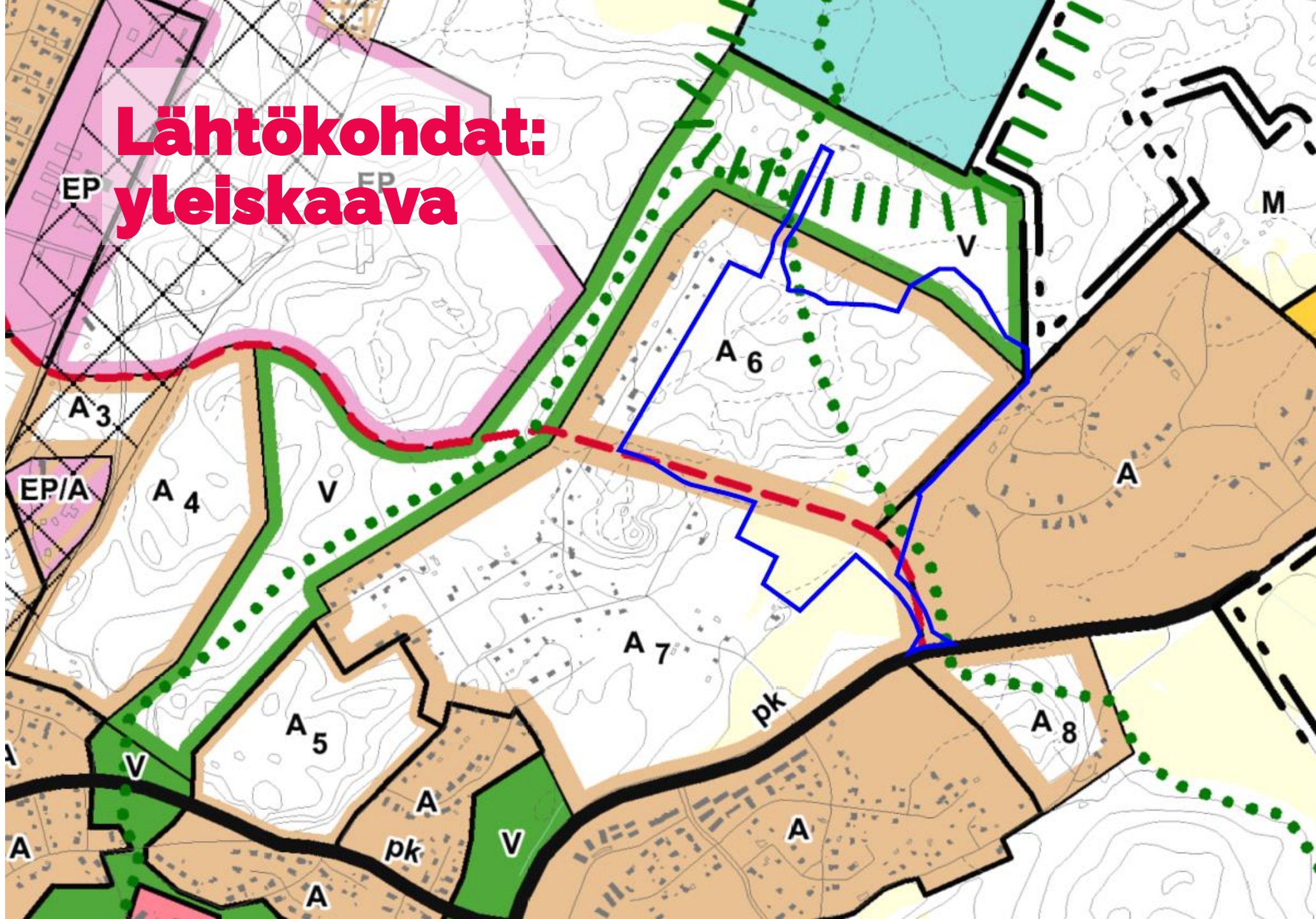
Lähtökohdat: alueen sijainti

RIIHIMÄKI



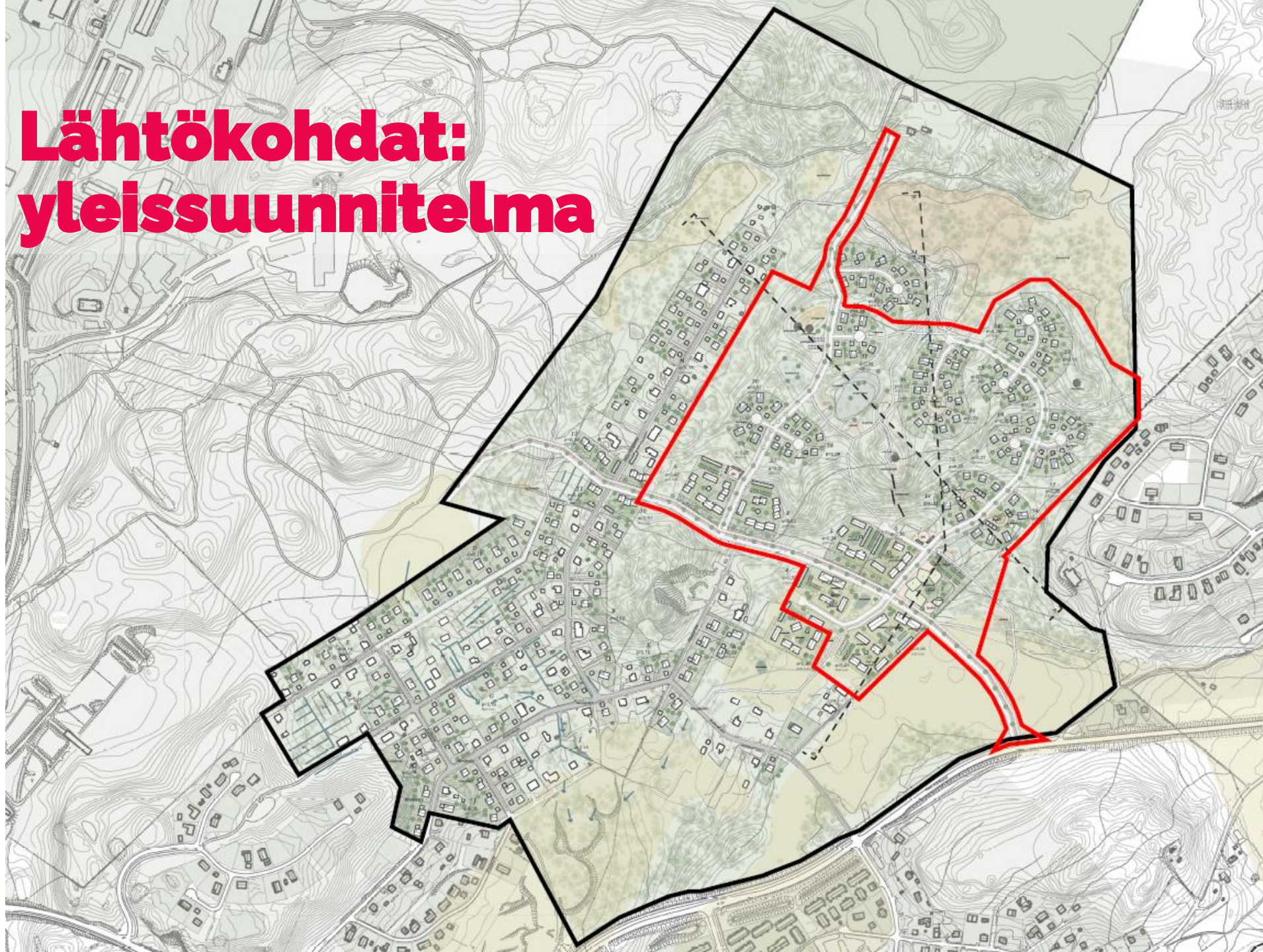
Lähtökohdat: yleiskaava

RIIHIMÄKI

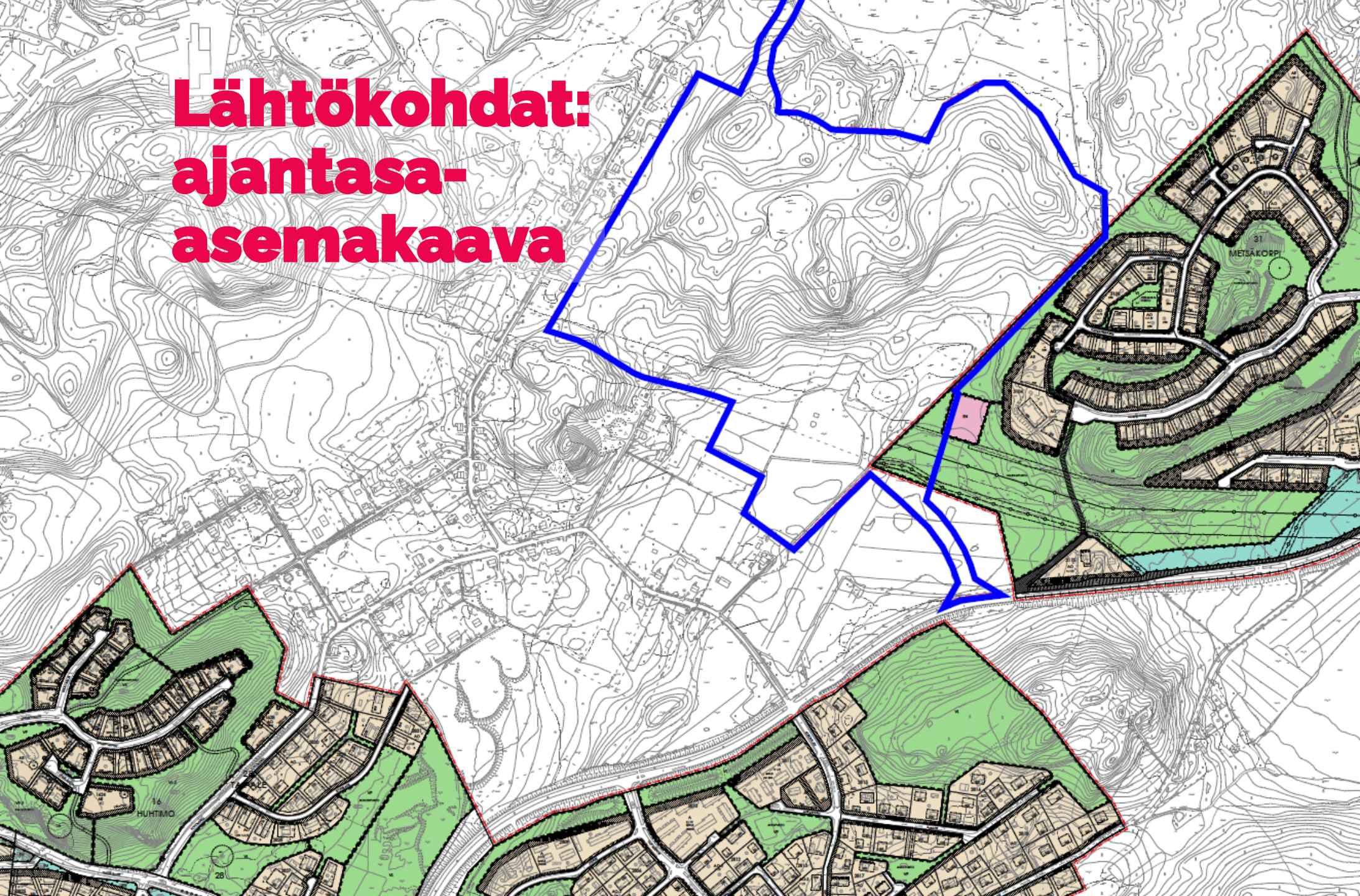


Lähtökohdat: yleissuunnitelma

RIIHIMÄKI

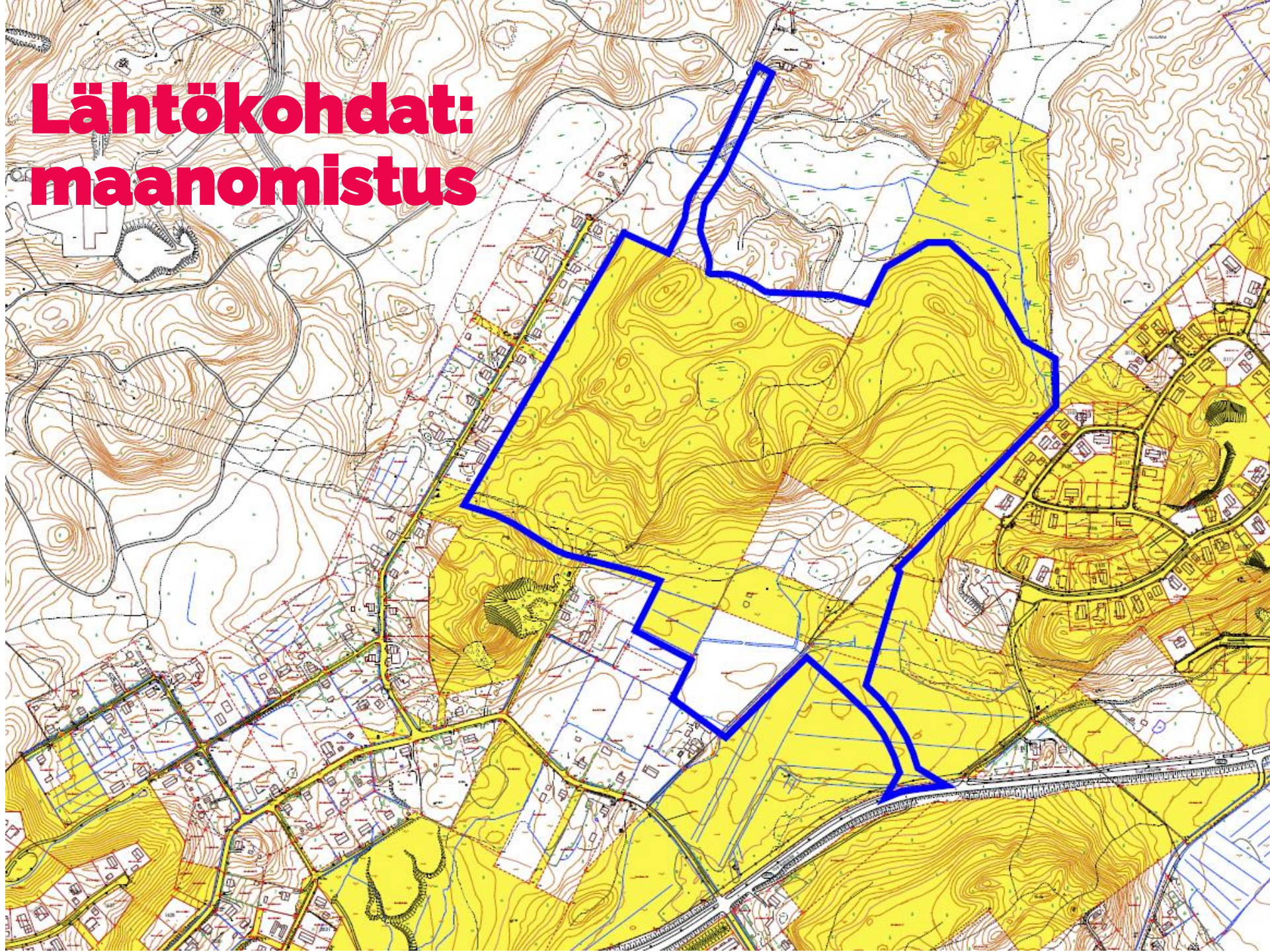


Lähtökohdat: ajantasa- asemakaava



Lähtökohdat: maanomistus

RIIHIMÄKI



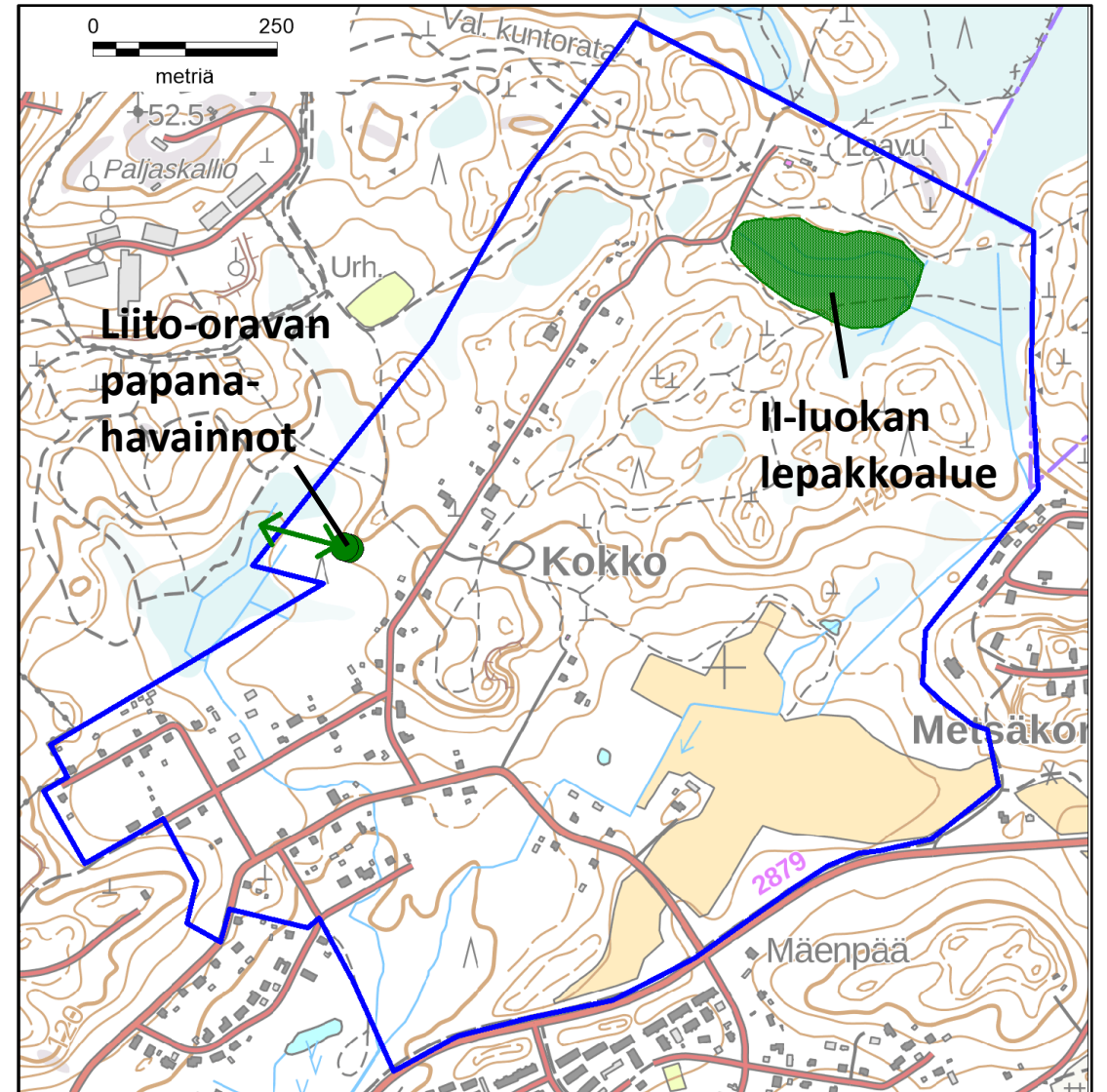
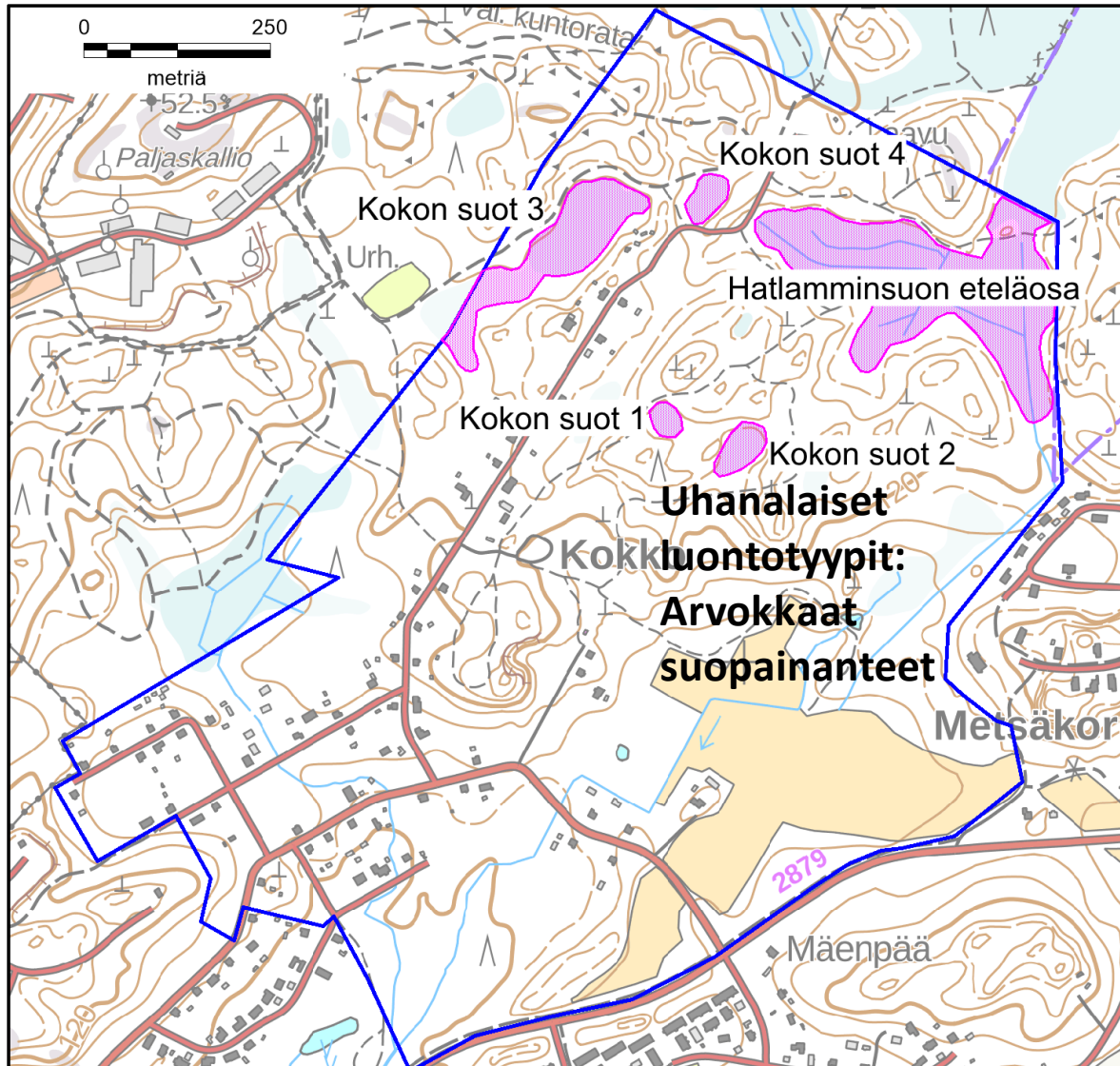
*Kaupungin
maanomistus
keltaisella*

Lähtökohdat: tavoitteet

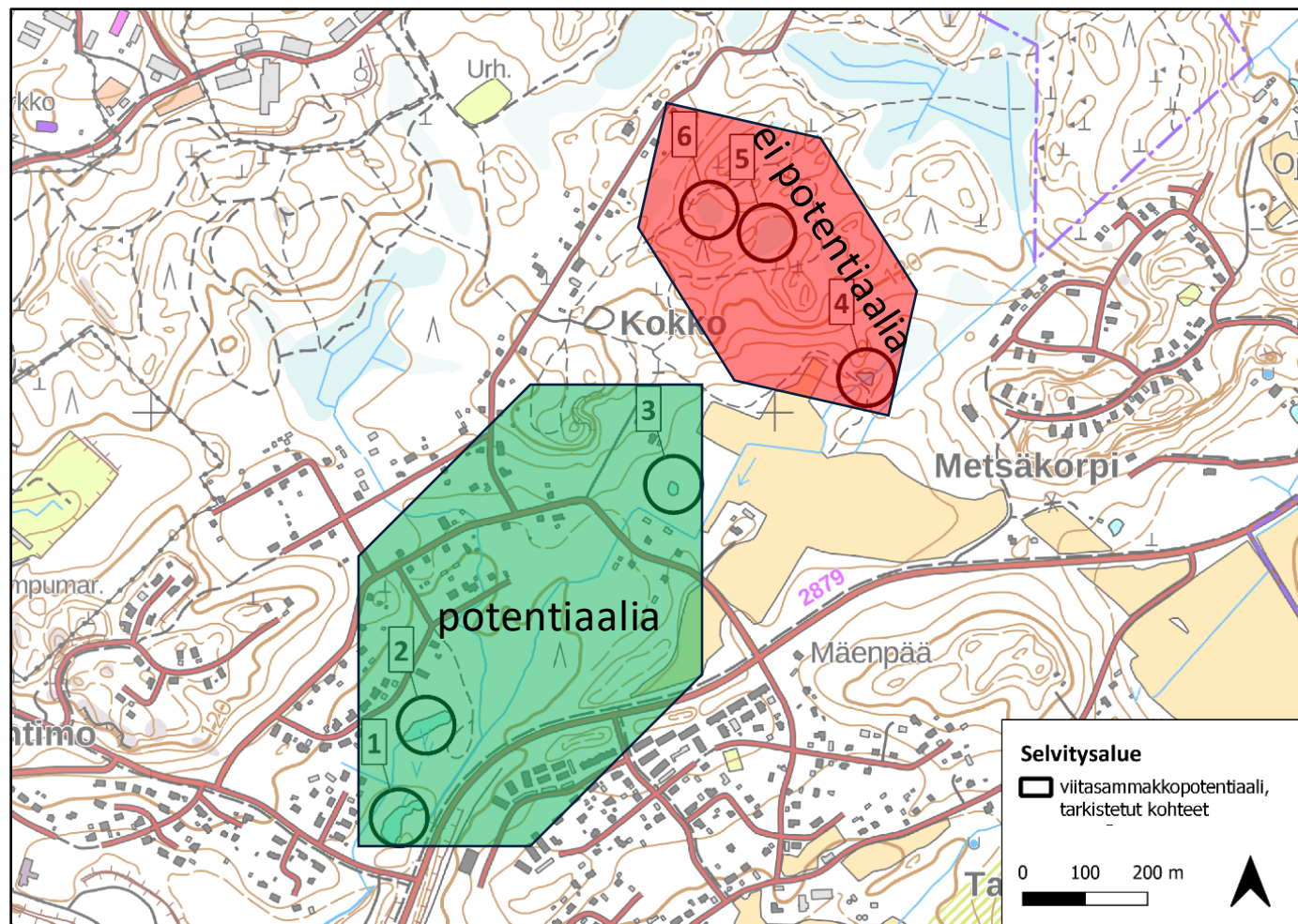
- Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden luonnonläheisen pientalovaltaisen asuinalueen rakentuminen kaupungin koillisosaan
- Kokonmäen alueelle pyritään luomaan omaleimainen ilme ja monipuolisia, yhteisöllisiä asumisratkaisuja, jotka ovat yhteydessä luontoon
- Rakentamistapaohjeen avulla pyritään varmistamaan rakentamisen laatu ja yhtenäisyys, jotta asuntomessuja varten syntyy kiinnostava kokonaisuus
- Suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot sekä virkistysalueiden laajuus ja jatkuvuus
- Kaava toteuttaa yleiskaavan 2035 mukaista tavoitetta yhdyskuntarakenteen laajenemisesta Varuskunta-Kokko-Taipale-alueelle, joka on arvioitu yhdyskuntarakenteen ja palvelujen kannalta parhaaksi sijainniksi uudelle asuinalueelle
- Kaava tukee kaupungin strategian mukaista väestönkasvua mahdollistamalla alueelle runsaasti omakotitontteja sekä monipuolisia mahdollisuuksia yhtiömuotoiselle asumiselle

Selvitykset: luontoselvitys

RIIHIMÄKI



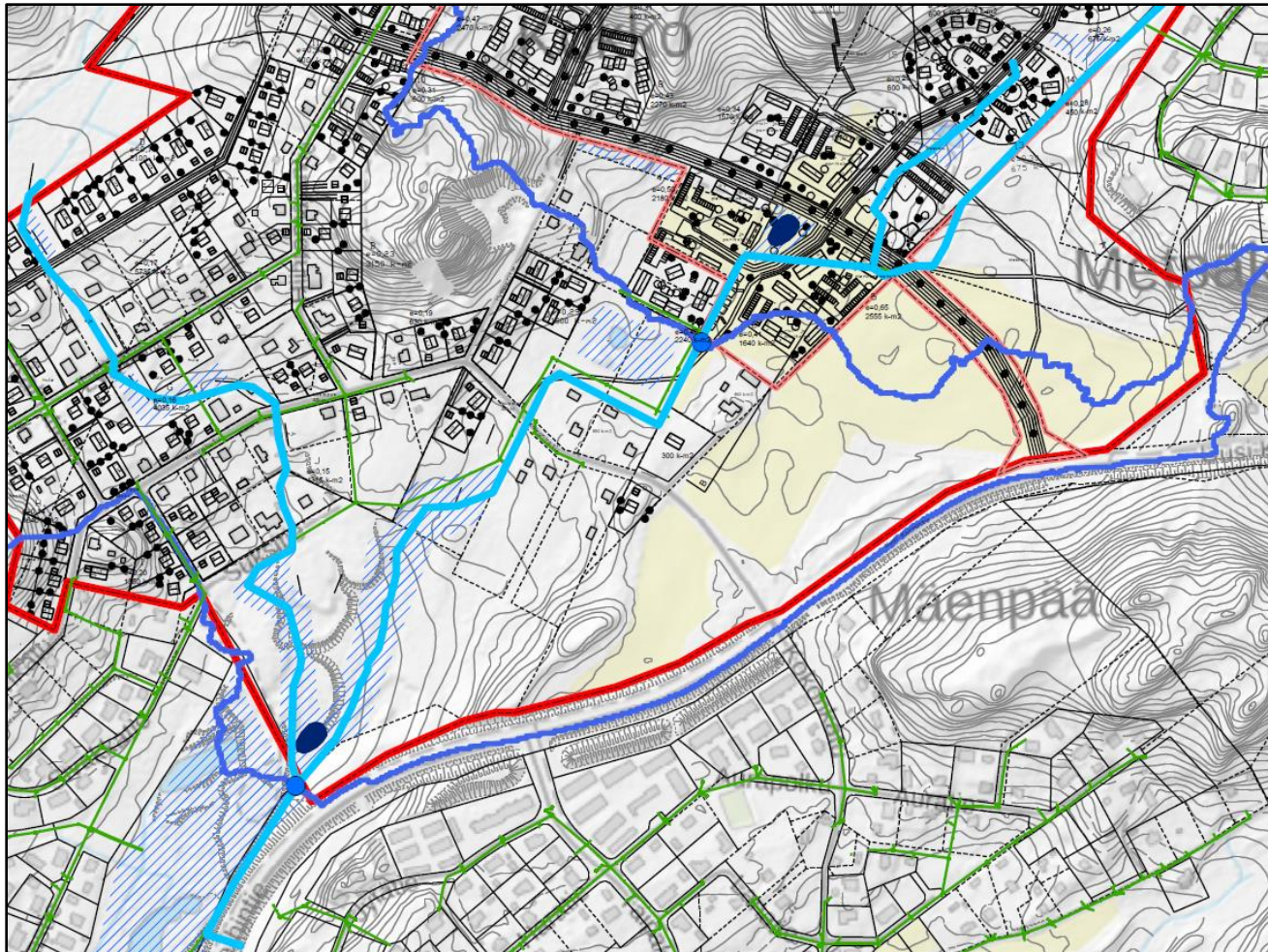
Selvitykset: pesimälinnusto, viitasammakkopotentiaali + muut



- Linnusto edustaa seudulle tyypillistä metsä-, pelto- ja kulttuuriympäristöjen lajistoa. Kokonmäen suunnittelualueella huomionarvoisista lintulajeista havaittiin vain kanahaukka, pyy ja pensaskerttu. Havaittu linnusto ei ollut erityisen runsasta tai monipuolista eikä alueelle sijoitu linnuston kannalta erityisen merkittäviä elinympäristöjä.
- Metsälajiston kannalta puustoltaan vanhimpien metsäalueiden säilyminen mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina edesauttaa havaittujen metsälajien säilymistä alueen pesimälinnustossa myös tulevaisuudessa.
- Meluselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa. Pohjatutkimukset ja katusuunnitelma-luonnokset laaditaan keväällä 2024.

Selvitykset: hulevesiselvityksen johtopäätökset

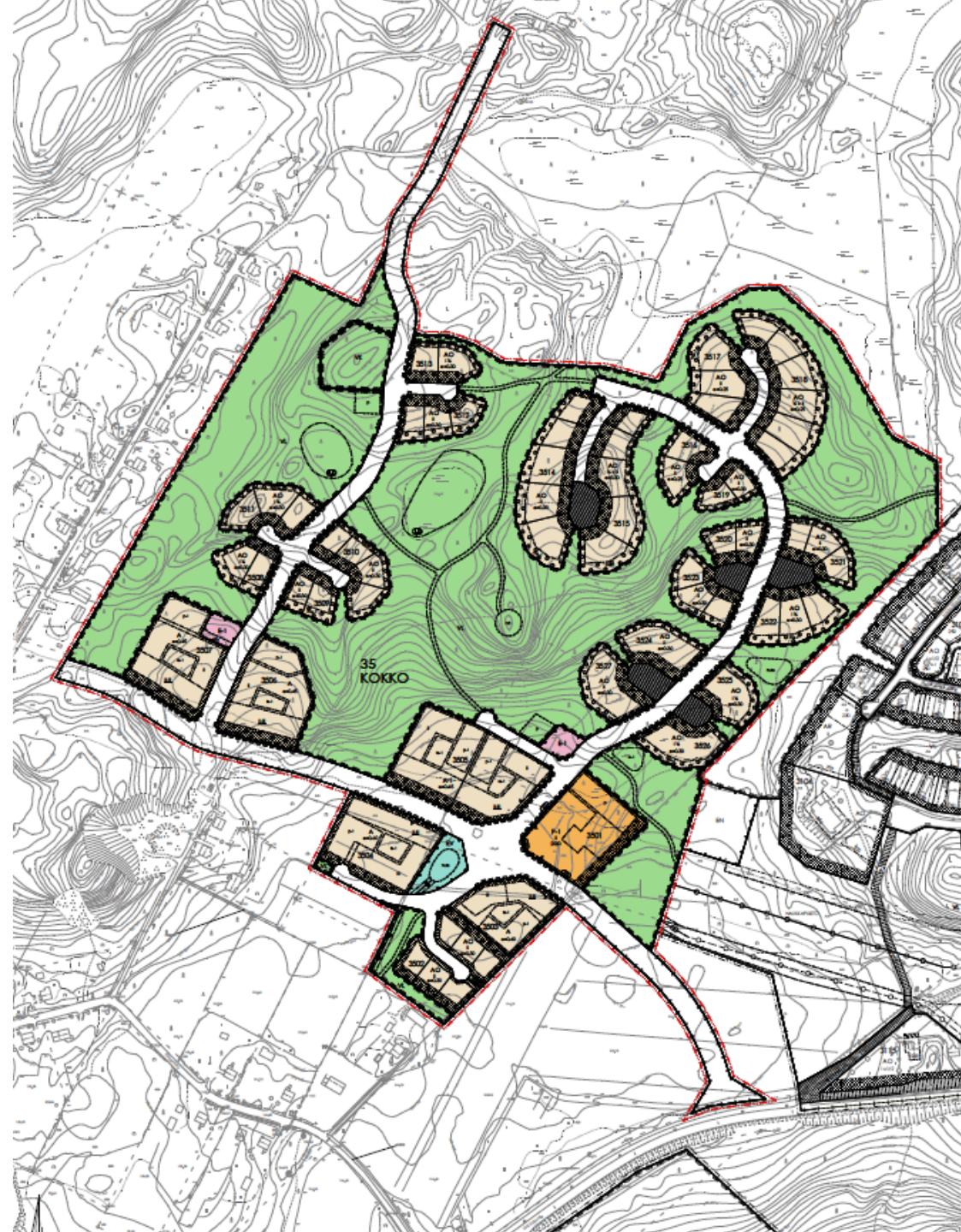
RIIHIMÄKI



- Uusille tonteille annetaan asemakaavassa määräys hulevesien (imeyttämisestä tai viivyttämisestä). Alueellisia hulevesien viivytyks- tai/ja biosuodatusrakenteita esitetään suunnittelualueelle vähintään kaksi alueen vaiheittaisen rakentumisen vuoksi. Hulevesien käsittelyä on mahdollista myös hajauttaa esim. toteuttamalla katujen kuivatus avo-ojin. Katutilaan voidaan myös toteuttaa biosuodatusrakenteita.
- Tietyillä tonteilla puhtaita hulevesiä suositellaan viivytyksen jälkeen ohjattavaksi suopainanteisiin tai suoalueelle. Katualueilla vastaava mahdollista biosuodatuksen jälkeen.

Kaavaluonnos: kaavakartta

- Noin 32 000 k-m² rakennus-oikeutta asumiseen
 - → laskennallisesti noin 640 uutta asukasta kaava-alueelle
 - 56 omakoti-/paritalotonttia
 - 700-1500 m²
 - 4 tonttia yhtiömuotoisille erillistaloille
 - 6 tonttia pienkerros-/rivi-/erillistaloille
- 1 palvelutontti (päiväkoti?)
- 1 leikkipuisto
- Laajat lähivirkistysalueet



RIIHIMÄKI

Kaavaluonnos: havainnekuva



RIIHIMÄKI

Rakentamistapaohje

Lundén Architecture Company

Johdanto

1. Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja rooli
2. Asuntomessut 2027 Riihimäellä
3. Kokonmäen alue nykytilanteessa
4. Kaupunkikuvalliset tavoitteet
5. Asemakaavan rakenne
6. Muut ohjeet ja suunnitelmat

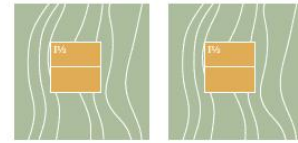
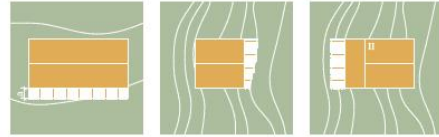
Yleiset ohjeet

1. Rakennusten sijoittuminen
2. Maisema, maaston muodot, korkotasot ja rajautumisen periaatteet
3. Viheralueet ja kasvillisuus
4. Hulevedet
5. Rakennusten koko ja muodot
6. Pysäköinti
7. Rakentamisen aikaiset vaikutukset
8. Kestävä asuminen ja energiaratkaisut
9. Pelastusjärjestelyt
10. Valaistus

Osa-alueet

1. Osa-alue 1: Solumaiset pientalokorttelit
2. Osa-alue 2: Raitin varren tiiviit pientalokorttelit
3. Osa-alue 3: Peltomaisemaan sovitettut pientalo- ja kerrostalokorttelit
4. Osa-alue 4: Palvelurakennusten korttelialue

Rakentamistapaohje (AO)



Rakennuksen sijoittuminen tasaiselle ja mäkiselle tontille

Periaatekuvat terrassin suunnittelusta

Periaatekuvat sokkelin käsittelystä

Maastoon sovittaminen

Rakennukset tulee sovittaa maastoon niin, että tontin luonnollisia muotoja ja korkeuseroja muokataan mahdollisimman vähän. Rinteeseen tai muutoin mäkiseen paikkaan rakennettaessa on suositava rakennuksen mahdollisimman pientä pohjapinta-alaa, jolloin suurempi osa tontin maa-alasta on mahdollista jättää muokkaamattomaksi.

Tasaisella rakennuspaikalla voidaan rakentaa pitkänomaisia rakennusmassoja kuitenkin niin, että rakennus istuu maaston pinnanmuotoihin luontevasti. Tarpeetonta maaston korkeusolosuhteiden ja pinnan muokkausta on vältettävä.

Laajoja yhtenäisiä terrassipintoja on vältettävä. Terrassit tulee sovittaa tontin pinnanmuotoihin.

Korkeita erottuvia sokkelipintoja ei tule rakentaa. Rinteeseen rakennettaessa sokkeli on sovittava maaston muotoihin.

Tarvittaessa sokkeli tulee maisemoida luontevaksi osaksi ympäristöä tai perustus tulee toteuttaa pilariratkaisuna.



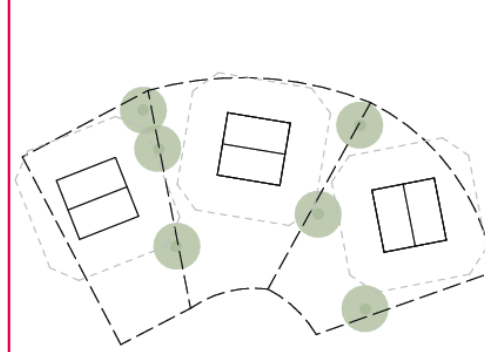
Kuva 21. Esimerkki rinteeseen sijoitetusta erillispientalosta.



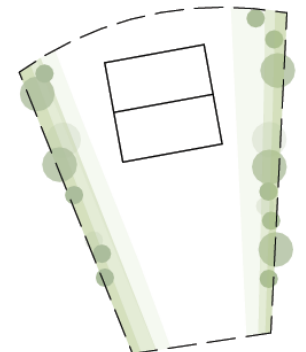
Kuva 22. Esimerkki rinteeseen sijoitetusta erillispientalosta.



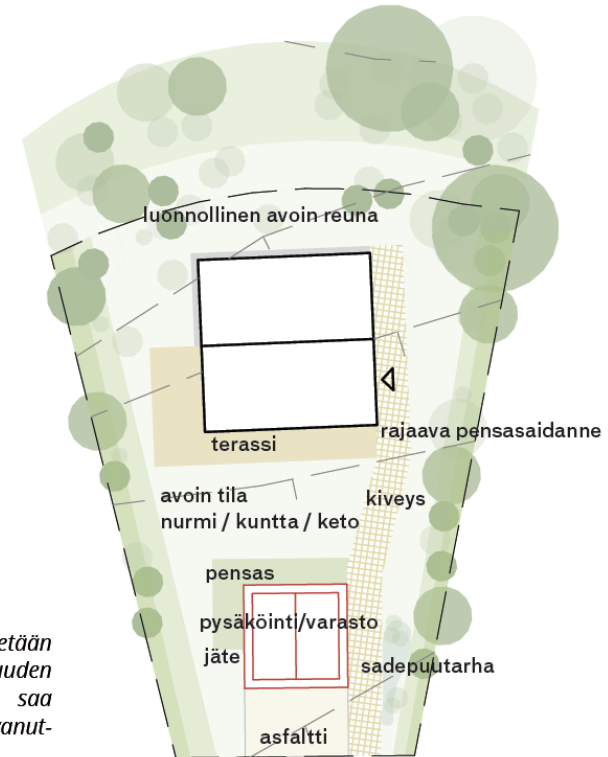
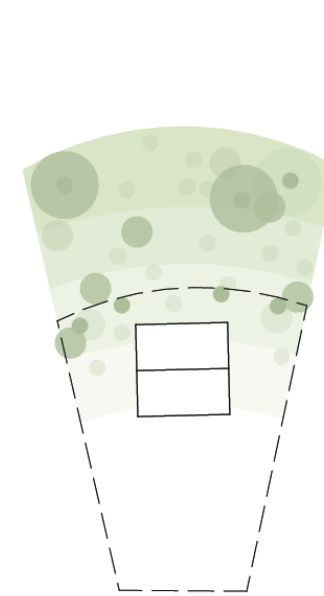
Kuva 23. Esimerkki rinteeseen sijoitetusta erillispientalosta.



Tonttien väleihin istutetaan suuria puita, etäisyys rakennuksesta vähintään 6m.



Tontit rajataan monimuotoisella pensasaidanteella / kerroksellisella kasvillisuudella.



Tontin ja virkistysalueen reuna jätetään luonnontilaiseksi tai metsäkasvillisuuden peittämäksi. Virkistysalueen reunaa saa muokata siistimmäksi ja umpeenkasvanutta kasvillisuutta saa poistaa.

Esimerkki omakotitalon pihan järjestelystä.

Rakentamistapaohje (AO)

RIIHIMÄKI

- Asfaltti
- Kivituhka
- Kunnta tai niitty
- Yksityinen piha-alue
- Pensasaidanne
- Sadepuutarha
- Autokatos
- Terassi
- Iso puu
- Pikkupu

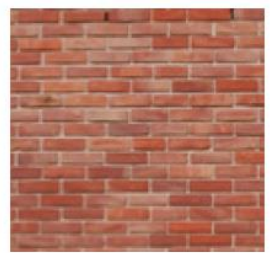
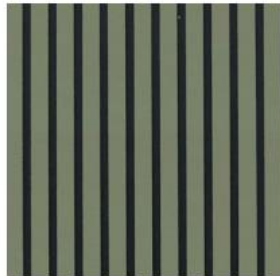


Rakentamistapaohje (AO)



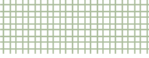
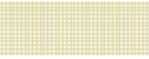



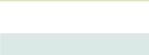




Rakentamistapaohje (AO)

RIIHIMÄKI



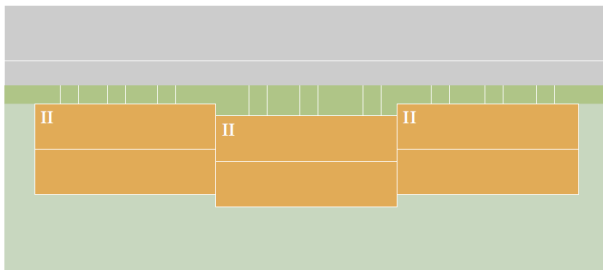
Rakentamistapaohje (A)

RIIHIMÄKI

-  *Nurmikiveys*
-  *Kiveys*
-  *Kunnta tai niitty*
-  *Yksityinen piha-alue*
-  *Pensasaidanne*
-  *Sadepuutarha*
-  *Autokatos*
-  *Terassi*
-  *Iso puu*
-  *Pikkupuu*



Rakentamistapaohje (A)





Asialista

1. Tilaisuuden avaus
2. Päätökset, aikatauluja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat
4. Kaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeen esittely
5. **Keskustelu, kysymykset, kommentit**
6. Tilaisuuden päättäminen



KIITOS



Kaavaluonnos on nähtävillä

11.12.2023 - 9.1.2024.

*Mahdollinen mielipide kaavaluonnoksesta
tulee toimittaa nähtävilläoloaikana
mieluiten kirjallisesti osoitteeseen:*

Riihimäen kaupunki, kaavoitus

PL 125, 11101 Riihimäki

tai sähköpostitse

kirjaamo@riihimaki.fi

Asialista

1. Tilaisuuden avaus
2. Päätökset, aikataulu ja kaavoitusprosessi
3. Kaavoituksen lähtökohdat
4. Kaavaluonnoksen ja rakentamistapaohjeen esittely
5. Keskustelu, kysymykset, kommentit
6. **Tilaisuuden päättäminen**

Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä Virastokeskus Veturissa sekä verkossa:
www.riihimaki.fi/asu-ja-rakenna/kaavoitus/asemakaavoitus/kokko-kokonmaki/