

KOKONHARJU

Asemakaava ja asemakaavan muutos 35:1

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

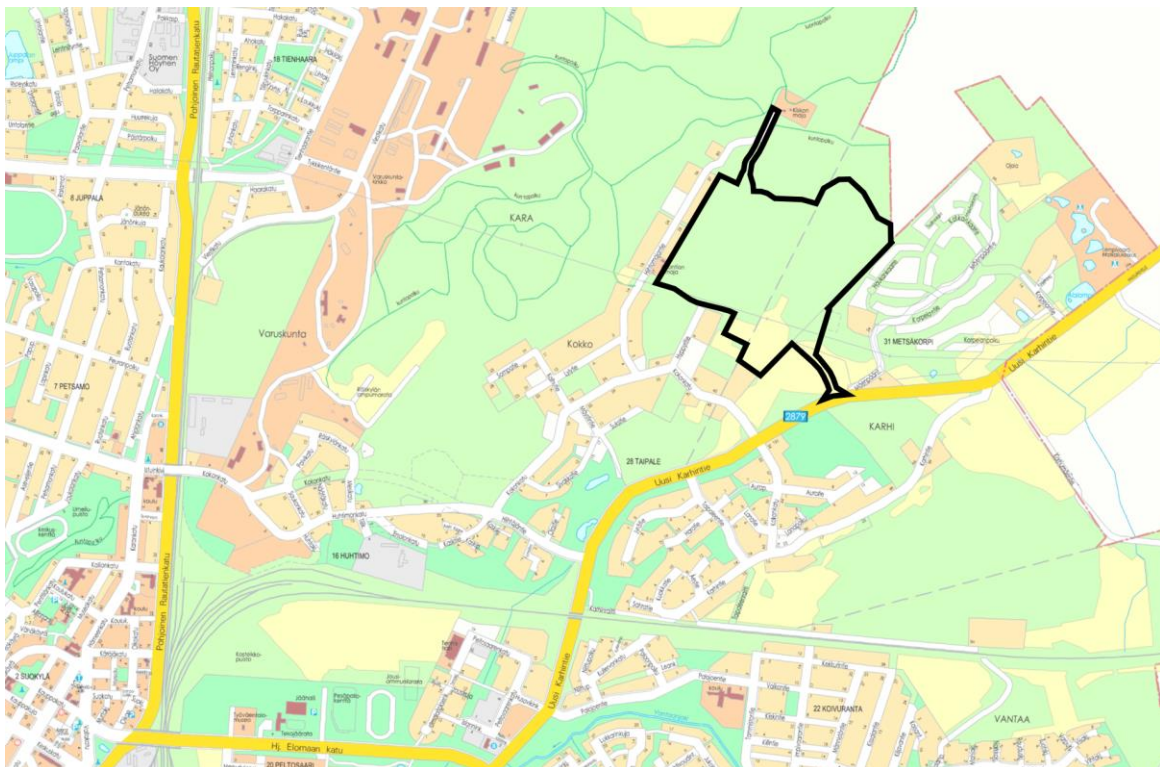
Kaupunginhallitus on päättänyt Kokon alueen asemakaavoitukseen ryhtymisestä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä 27.2.2023 § 60. Kokon alue on kaavoituskatsauksessa kohdetunnuksella A2. Kokon alueen asemakaavoitus on suunnittelutyön alkuvaiheessa päätetty toteuttaa kahtena eri asemakaavana: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

SUUNNITTELUALUE

Kaavoitettava Kokonharjun 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 28 ha.



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

TAVOITE

Kokon alueelle on laadittu talven 2022–2023 aikana yleissuunnitelma, joka toimii asemakaavatyön perustana. Yleissuunnitelmassa Kokonharjun alueelle esitetään noin 32 000 k-m² asuinrakennusoi-
keutta, mikä tarkoittaa arviolta 640 uutta asukasta.

Kokonharjun asemakaavan päätavoitteena on mahdollistaa uuden luonnonläheisen pientalovaltai-
sen asuinalueen rakentuminen. Kokonharjun alueelle pyritään luomaan omaleimainen ilme ja moni-
puolisia, yhteisöllisiä asumisratkaisuja, jotka ovat yhteydessä luontoon.

Kaupungin strategian mukaisena tavoitteena on edistää kaupungin väestönkasvua mahdollistamalla
alueelle runsaasti omakotitontteja sekä monipuolisia mahdollisuuksia yhtiömuotoiselle asumiselle.
Kokonharjun aluetta tutkitaan myös mahdollisena asuntomessualueena.

Suunnittelualueen eteläosaan on tarkoitus linjata Uusi Karhintieltä erkaneva katuyhteys, johon alu-
een maankäyttö tukeutuu. Uusi katuyhteys suuntautuu yleiskaavan mukaisena kohti Hiihtomajan-
tietä entiseltä voimajohtoaukealta vapautuneessa tilassa. Uuden katuyhteyden läheisyyteen on tar-
koitus osoittaa tehokkaampaa asuntorakentamista sekä lähipalvelutontti.

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

LÄHTÖTIEDOT

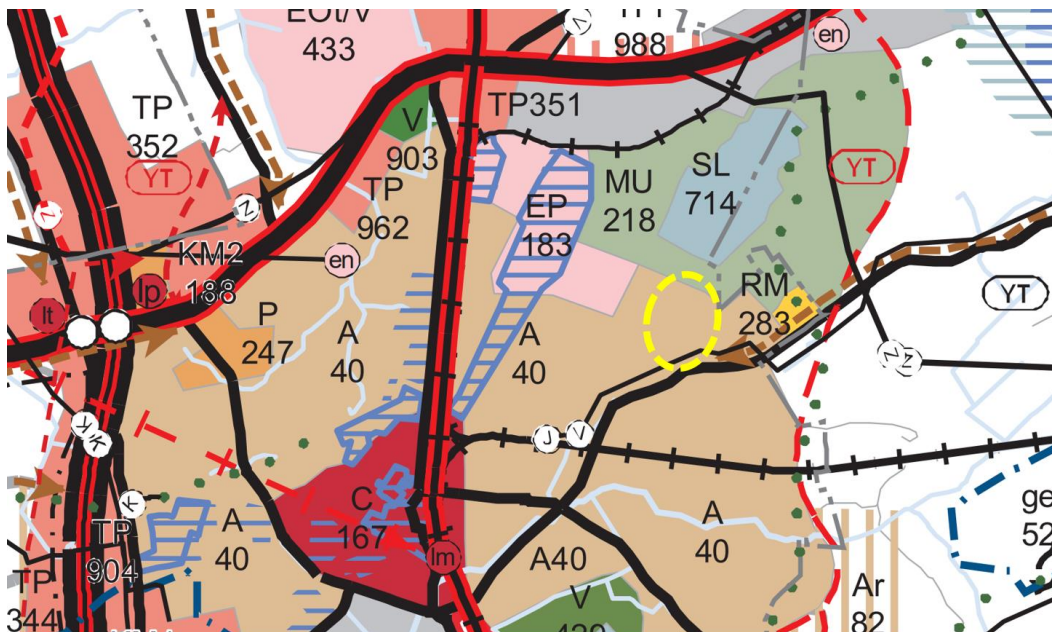
Aluetta koskevat seuraavat voimassa olevat kaavat ja suunnitelmat:

Kanta-Hämeen maakuntakaava:

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja ra-
kennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Maakuntakaava 2040 sai lainvoi-
man 21.10.2021.

Lähes koko suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suun-
nittelualueen pohjoisreuna sijoittuu osittain maakuntakaavan mukaiselle maa- ja metsätalousvaltai-
nen alueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualueen kaakkoispuolitse
kulkee merkittävä yhdystie tai katu (YT), johon alue myös rajautuu. Suunnittelualueen kakkosisosassa
kulkee yhdystien 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.

Riihimäen yleiskaava 2035:

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

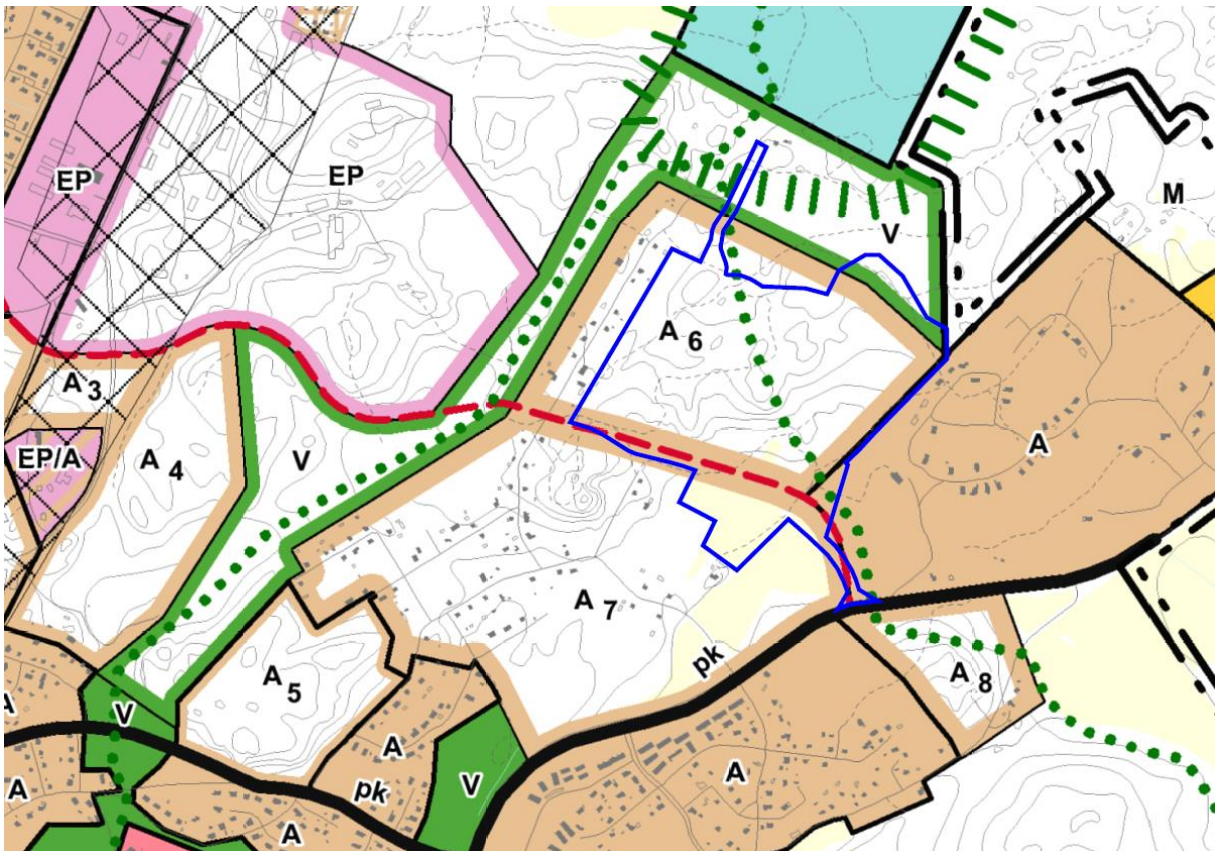
Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa pääosin uudeksi asuinalueeksi (A₆, A₇) ja pienialaisesti asuinalueeksi A. Suunnittelualueen pohjoisreuna sijoittuu osittain yleiskaavan mukaiselle uudelle virkistysalueelle (V).

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 suunnittelualueelta halkoo kaakko-luodesuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualueen pohjoisinta kärkeä sivuaa kehitettävä retkeilyn ja ulkoilun ydinalue. Suunnittelumääräyksen perusteella yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun yhteydessä pitää huomioida retkeilyn ja ulkoilun ydinalueen helppo saavutettavuus erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta sekä alueen vetovoimaisuuden parantaminen maiseman ja luonnon ominaispiirteitä korostamalla.

Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/yleiskaavoitus



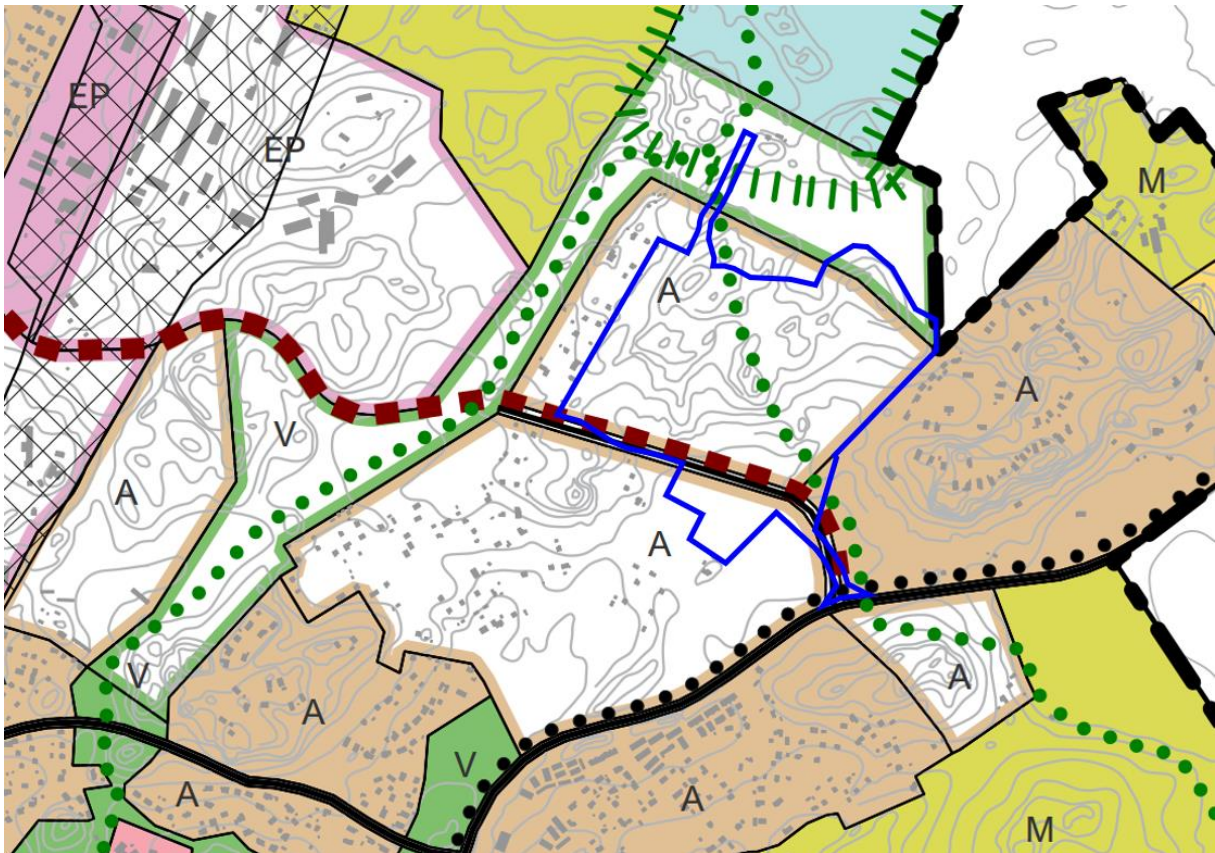
Kuva 3. Ote Riihimäen yleiskaava 2035 kaavakartasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

Riihimäen yleiskaava 2050

Riihimäen yleiskaava 2050 on tullut vireille 27.11.2022. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaava 2050 luonnoksen nähtäville 18.12.2023. Yleiskaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 15.1.-15.2.2024.

Yleiskaavan 2050 luonnoksessa lähes koko suunnittelualue on osoitettu uudeksi asuinalueeksi (A, valkoinen) ja pienialaisesti jo asemakaavoitetuksi asuinalueeksi (A, ruskea). Suunnittelualueen pohjoisreuna sijoittuu osittain uudelle virkistysalueelle (V).

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee länsi-itäsuuntainen uusi ohjeellinen katulinjaus, joka on suunnittelualueen kohdalla tarkennettu yksiajorataiseksi pääkaduksi tai alueelliseksi kokoojakaduksi. Lisäksi suunnittelualueutta halkoo kaakko-luodesuuntainen ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualueen pohjoisinta kärkeä sivuaa kehitettävä retkeilyn ja ulkoilun ydinalue. Suunnittelumääräyksen perusteella yksityiskohtaisemman maankäytön suunnittelun yhteydessä tulee huomioida retkeilyn ja ulkoilun ydinalueen helppo saavutettavuus erityisesti jalankulun ja pyöräilyn näkökulmasta sekä alueen vetovoimaisuuden parantaminen maiseman ja luonnon ominaispiirteitä korostamalla. Uusi Karhintien varrella kulkee pyöräilyn seudullinen pääreitti.

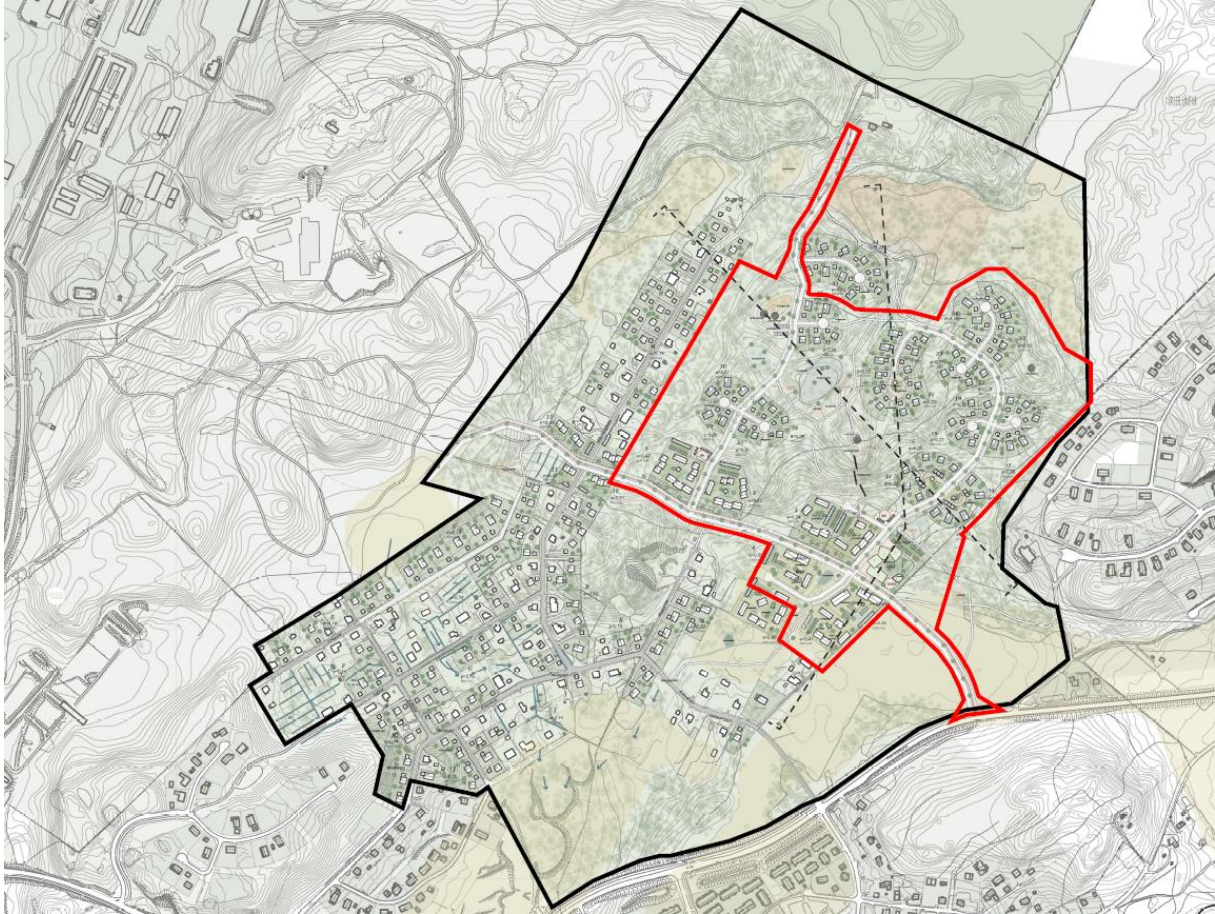


Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaavan 2050 kaavaluonnoskartasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

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.

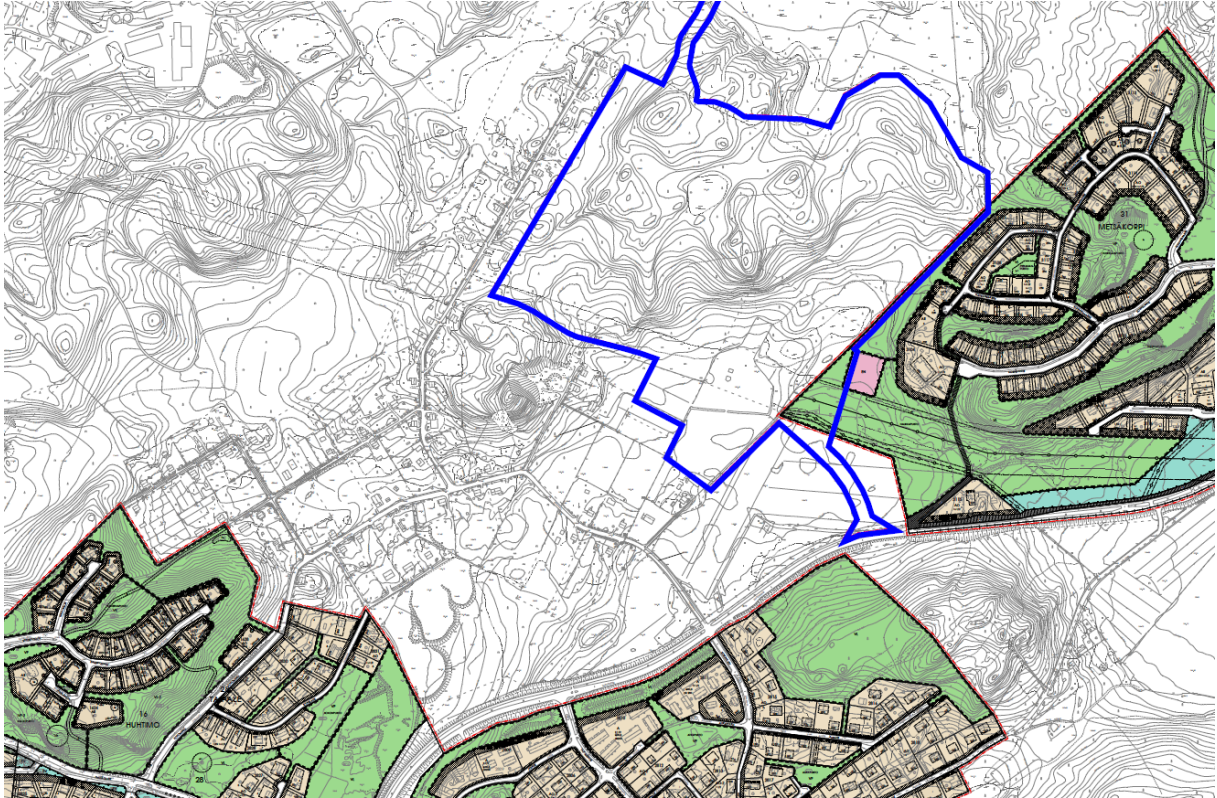


Kuva 5. Ote Kokon yleissuunnitelmasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti punaisella viivalla.

Asemakaava:

Suunnittelualue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueen itäosassa on voimassa oleva Kokko-Taipale V -niminen asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 27.11.2008. Suunnittelualueelle sijoittuva asemakaavoitettu osa-alue koostuu lähivirkistysalueesta (VL). Suunnittelualue rajautuu idässä lähivirkistysalueisiin (VL) sekä toteutumattomaan energiahuollon alueeseen (EN). Suunnittelualueen VL-alueelle sekä sen itäpuoliselle VL-alueelle on osoitettu länsi-itäsuuntainen johtoa varten varattu alueen osa sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Suunnittelualueen ulkopuolelle on osoitettu myös EN-alueita palveleva ajoyhteys.

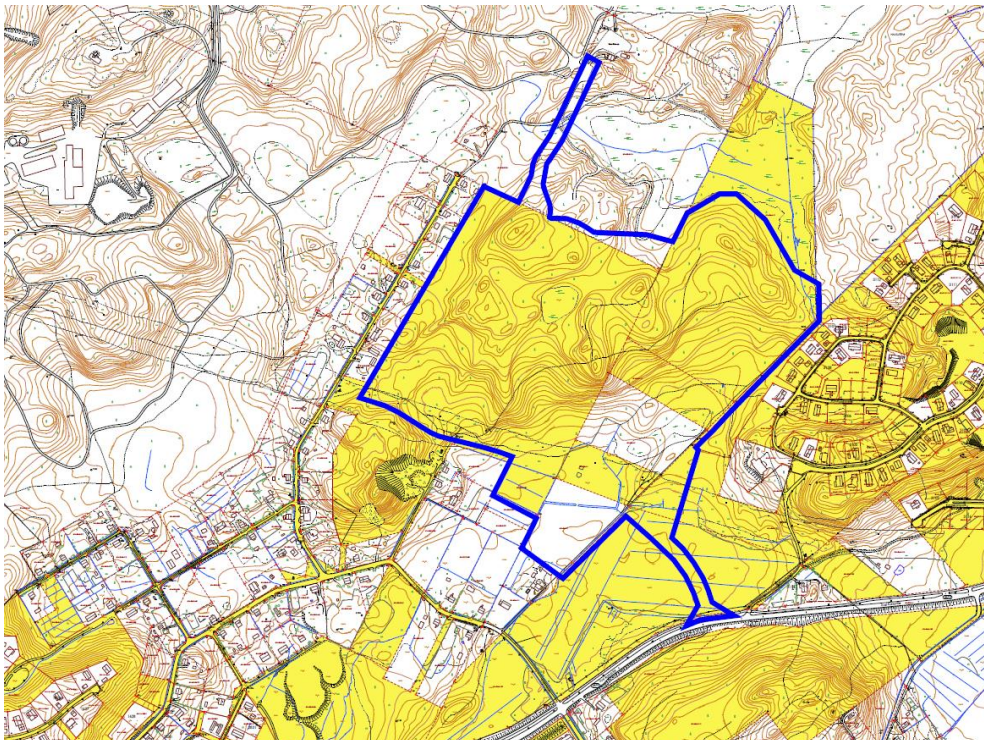
Metsäkorven asuinalueen pientalokorttelit (AO, AR) sijoittuvat suunnittelualueen tuntumaan, lähimmillään noin 15–70 m etäisyydelle. Suunnittelualueen kaakkoiskärjen läheisyyteen sijoittuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja sekä lähivirkistysalueita (VL).



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

Maanomistus:

Suurin osa suunnittelualueesta on Riihimäen kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen eteläosan yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä ja kiinteistön osaa koskee kaupungin ja maanomistajan välinen esisopimus kiinteistön vaihdosta. Suunnittelualueen pohjoisreuna on yksityisessä omistuksessa ja pieneltä osin valtion omistuksessa.



Kuva 7. Ote maanomistuskartasta. Kaupungin maa-alueet on korostettu keltaisella. Suunnittelualue on rajattu likimääräisesti sinisellä viivalla.

SELVITYSTIEDOT

Alueesta on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Kokon alueen hulevesiselvitys, Destia Oy, 2024
- Riihimäen Kokon alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023
- Kokon alueen pesimälinnustoseelvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023
- Esiselvitys Kokon alueen viitasammakkopotentialista, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2023
- Meluselvitys, Kokonharjun asemakaava ja asemakaavan muutos, Riihimäki, Destia Oy, 2024
- Kokonharjun alueen rakentamistapaohje, Lundén Architecture Company, 2024
- pohjatutkimukset (laaditaan keväällä 2024)
- katusuunnitelmat (valmistuvat syksyyn 2024)

Aluetta koskevat ja suunnittelussa huomioitavat muut selvitykset:

- Kokon yleissuunnitelman mukaiset tarkastelut (mm. liikenne, hulevedet), Lundén Architecture Company, 2023
- Kokon alueen liikennelaskennat, Destia Oy, 2022
- Kokon alueen vesihuollon yleissuunnitelma, Riihimäen Vesi / Sitowise, 2023
- Liikenne-ennuste Kokonharjun asemakaavan meluselvitystä varten, Destia Oy, 2024
- Riihimäen meluselvitys 2019, Ramboll Finland Oy
- Riihimäen ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteen laitos, 2023
- Riihimäen liito-oravaselvitys 2023, FCG Finnish Consulting Group Oy
- Riihimäen pienvesiselvitys, FCG Finnish Consulting Group Oy / Riihimäen kaupunki, 2020
- Riihimäen yleiskaavaa 2035 varten tehdyt selvitykset
- 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
- Digita Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Dna Tower Finland Oy
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana kaavan ehdotusvaiheen nähtävilläoloon saakka.

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 sekä kaavaehdotusaineistosta pyydetään viranomaisilta tarvittavat lausunnot.

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:

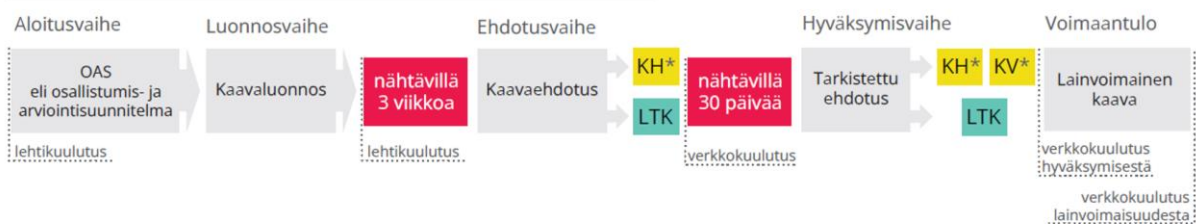
- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- liikenteeseen
- luontoon ja ilmastoon
- pinta- ja pohjavesiin
- virkistykseen

- 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	<p>Aloitusvaihe</p> <p>Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla 3.9.2023.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla: www.riihimaki.fi/kaavoitus</p>
10/2023-1/2024	<p>Luonnosvaihe</p> <p>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 kaupungin verkkosivuilla (www.riihimaki.fi/kaavoitus) sekä Virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan Aamupostissa sekä kaupungin verkkosivuilla.</p> <p>Osallistuminen</p> <p>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.</p>
2-4/2024	<p>Ehdotusvaihe</p> <p>Ehdotusvaiheessa laaditaan kaavaehdotus kaavaluonnoksen pohjalta. Suunnittelussa huomioidaan ennakkokuulemisessa esitetyt lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotus esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtävillä 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille sekä Virastokeskus Veturiiin (Eteläinen Asemakatu 4). Nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä olon jälkeen kaavan laatija valmistele 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</p> <p>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.</p>
5/2024	<p>Hyväksymisvaihe</p> <p>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>

	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.
6-7/2024	Voimaantulo Kaava saa lainvoiman noin 1,5-2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.