

URAMONTIE 63

Asemakaavan muutos 13:30

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

ALOITE

Riihimäen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaupungin vaativan erityisen tuen opetuksen tilojen (jatkossa erityisopetustilat) hankesuunnitelman 24.3.2025 § 81. Kaupunginhallitus antoi tekniselle toimialalle tehtäväksi käynnistää toteutukseen tähtäävän erityisopetustilojen suunnittelun Uramon koululle ja päiväkodille yksikerroksisena laajennusosana.

Kaupunginhallituksen päätöksen yhteydessä valittu toteutusvaihtoehto edellyttää asemakaavan muuttamista: laajennusosa ylittää merkittävästi nykyisen rakennusalan ja pihatoiminnot ja pysäköintiratkaisut sijoittuvat istutettavalle alueen osalle.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 19.5.2025 § 128.

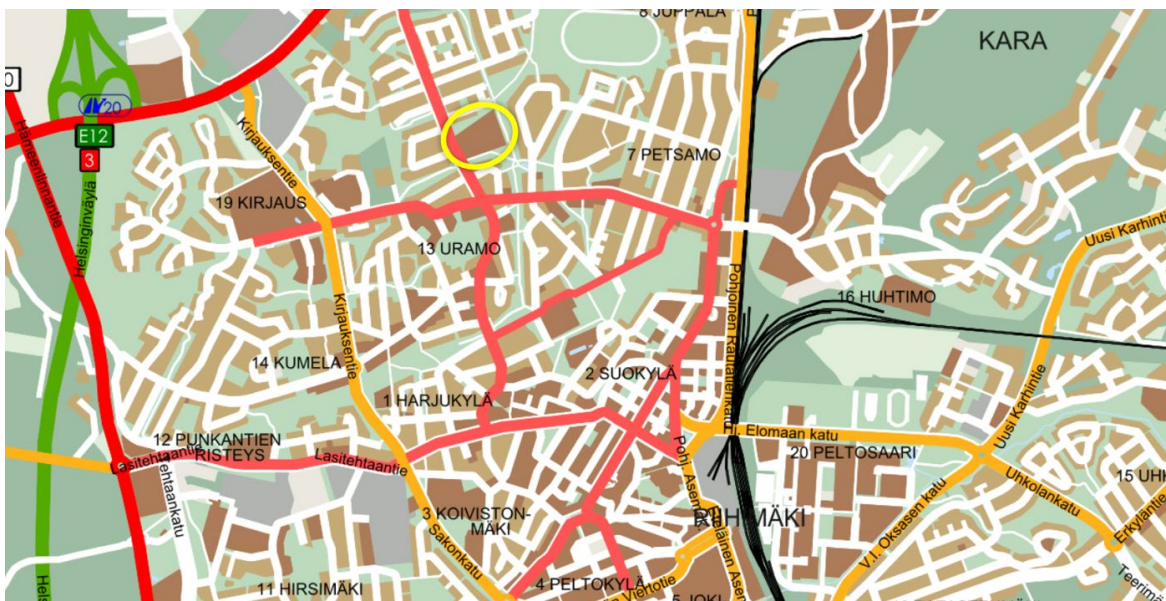
Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 694-13-43-1 osoitteessa Uramontie 63. Alueella sijaitsee Uramon koulu ja päiväkotia, joka on valmistunut vuonna 2019.

Tontin pinta-ala on 29 144 m². Piha-alue on avoin ja pääosin tasainen, tontin koilliskulmaan sijoittuu pieni kumpare. Piha-alueella on vähän nuorta, istutettua puustoa, leikkivälineitä, hiekkakenttää ja pysäköintialuetta. Tontti rajautuu asemakaavoitettuihin puistoalueisiin ja lännessä katualueeseen. Ympäristössä on runsaasti pientaloasumista.

Asemakaavamuutosalueen rajausta tarkastellaan kaavatyön edetessä ja alueeseen voidaan ottaa tarpeen mukaan tonttiin rajautuvia osia yleisistä alueista (katu- ja puistoalueet), mikäli niihin kohdistuu kaavallisesti tarkennettavaa.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan.

Kanta-Hämeen vaihemaakuntakaavan laadinta on käynnissä. Vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevaa maakuntakaavaa 2040. Vaihemaakuntakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu maaliskuussa 2024 ja luonnoksen laadinta on käynnissä. Vaihemaakuntakaavassa käsitellään erityisesti seuraavia sisältöjä: puhdas siirtymä, kestävä liikkuminen ja kulttuuriympäristö.

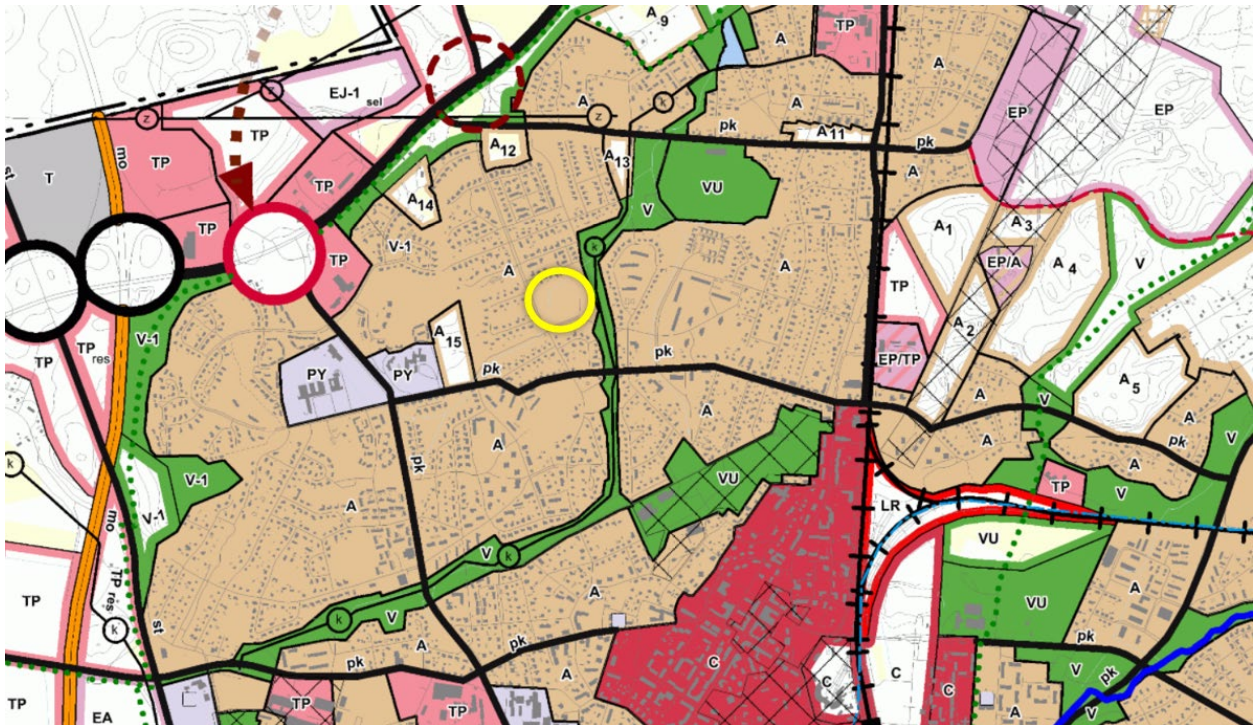
Yleiskaava

Yleiskaava 2035

Riihimäen oikeusvaikutteinen yleiskaava 2035 on voimaan 20.8.2017.

Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa merkinnällä A, asuinalue. Alueen länsipuolelle sijoittuu virkistysaluetta (V), joka on osa viherrakenteen perusrunkoa.

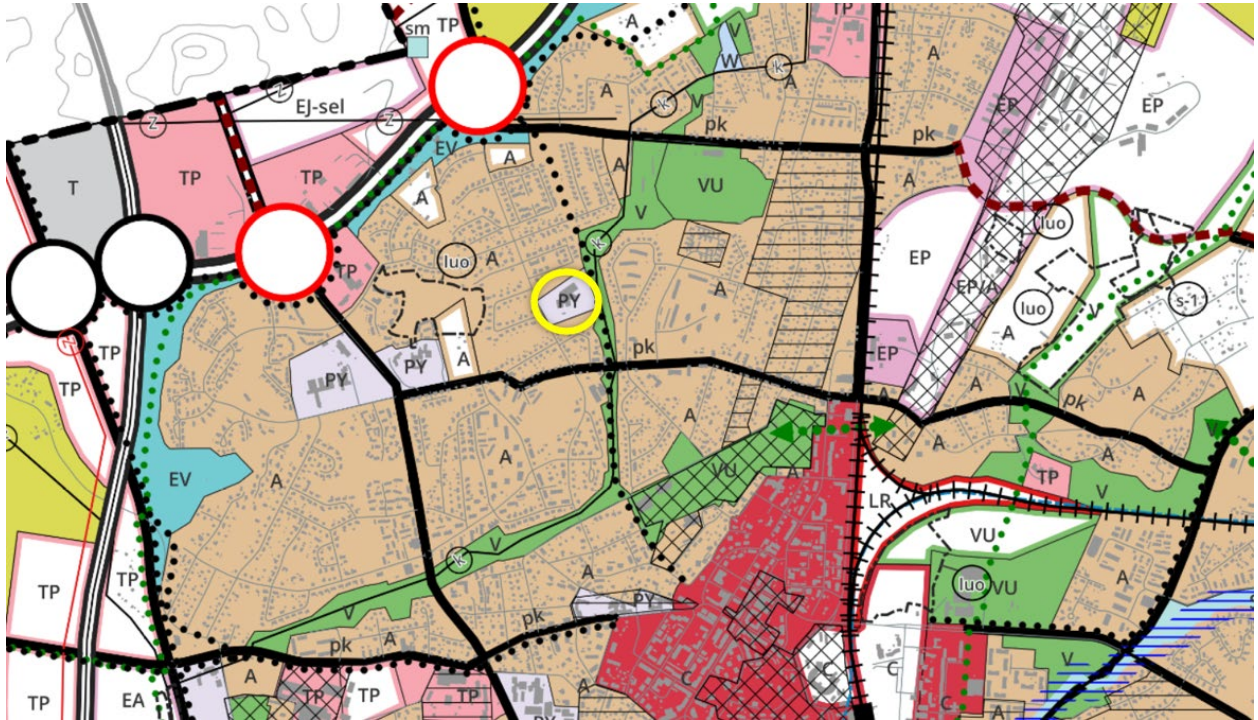
Lisätietoa yleiskaavasta: www.riihimaki.fi/kaavoitus



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

Yleiskaava 2050

Riihimäen yleiskaava 2050 on tullut vireille 27.11.2022 ja se on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.5.2025. Hyväksymispäätös ei ole vielä lainvoimainen, joten yleiskaava 2050 ei ole vielä voimassa. Suunnittelualue sijoittuu alueelle, joka on osoitettu yleiskaavassa 2050 merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Alueen länsipuolelle sijoittuu virkistysaluetta (V), joka on osa viherrakenteen perusrunkoa. Alueen länsipuolella kulkee myös pyöräilyn valtakunnallinen / seudullinen pääreitti -merkintä (musta pisteviiva).



Kuva 4. Ote Riihimäen yleiskaava 2050 kaavakartasta (hyväksymisvaihe). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella ympyrällä.

Yleiskaavaan 2050 pääkartan merkintöjä ja määräyksiä täydentää kaksi oikeusvaikutteista liitekarttaa merkintöineen: kulttuurihistoria ja luontoarvot.

Uramon koulu ja päiväkotia on osoitettu kulttuurihistoriaa käsittelevällä liitekartalla pistemäisellä merkinnällä: paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohte. Kohdetta koskeissa toimenpiteissä, kohteen tarkemmassa suunnittelussa tai kaavojen ajanmukaisuutta arvioitaessa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen kohteen ominaispiirteet ja identiteetti.

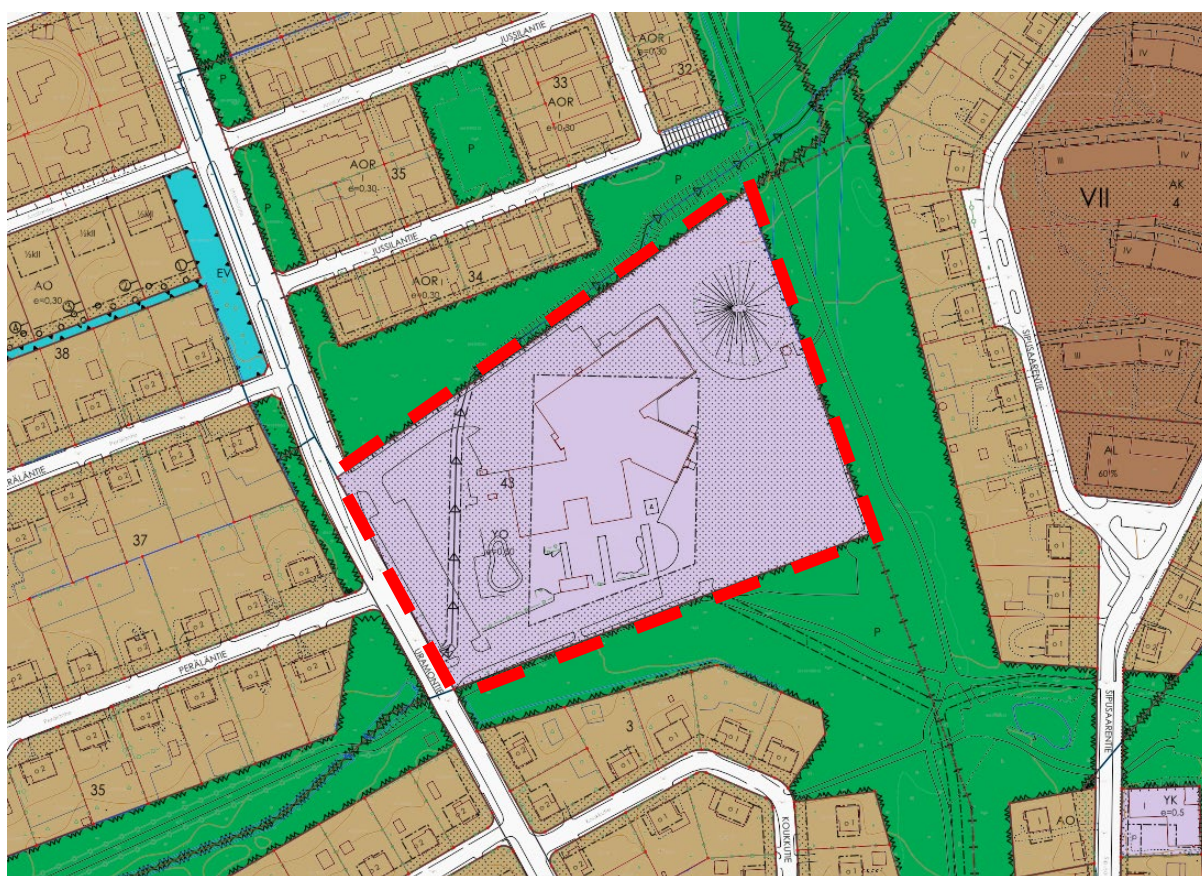
Luontoarvot-liitekartalla suunnittelualue sijoittuu lepakkoalueeksi merkitylle alueelle. Suunniteltaessa asemakaavaa tai muita toimenpiteitä tulee selvittää arvokkaan lepakkoalueen rajausta ja arvot. Lisäksi on ratkaistava kohteen suojelun toteuttamistarve ja -tavat siten, että arvojen säilyminen turvataan.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1965. Tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontin pinta-ala on 29 144 m². Rakennusoikeus tontilla on määrätty tehokkuusluvulla $e=0.5$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 14 572 k-m². Kerroslukua tai rakennuksen korkeutta ei ole erikseen määrätty. Nykytilanteessa rakennusoikeutta on käytetty 5 915 k-m² ja rakennus on osittain kaksikerroksinen.

Tontille on osoitettu rakennusala, joka vastaa tontilla aikaisemmin sijanseen 1970-luvulla rakennettua koulurakennuksen sijoittumista ja massoitteita. Nykyinen rakennus ulottuu osin rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusalan ulkopuolinen alue on osoitettu kokonaan istutettavaksi tontin osaksi. Nykytilanteessa istutettavaksi merkitylle alueelle sijoittuu merkittävästi piha- ja leikkitoimintoja, pysäköintiä ja ajoväyliä. Lisäksi tontille on asemakaavassa osoitettu avoviemäriä (oja) varten varattava alue. Oja on koulun rakentamisen yhteydessä putkitettu.



Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualueen alustava raja on osoitettu punaisella.

Poikkeamislupapäätös

Uramon koulun ja päiväkodin rakentamiseen on vuonna 2016 myönnetty poikkeamislupapäätös. Poikkeaminen on myönnetty kaavan mukaisesta rakennusalueen rajan ylityksestä (13,7 %), pysäköintipaikkojen sijoittamisesta istutettavalle tontin osalle sekä avo-ojan putkitukselle.

Maanomistus

Suunnittelualueen ja ympäröivät yleiset alueet (katu- ja puistoalueet) omistaa Riihimäen kaupunki.

SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Yleissuunnitelma

Laajennusosan suunnittelun sekä kaavatyön yhteydessä laaditaan koko tonttia koskeva yleissuunnitelma, joka toimii kaavam muutoksen lähtökohtana.

Yleissuunnitelmassa hahmotetaan piha- ja leikkitoiminnot, jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja niiden liittyminen ympäristöön, ajoneuvoliikenteen reitit, pysäköintiin varattavat alueet (ajoneuvo- ja polku-pyörä) ja hulevesien hallinnan alueet. Koulurakennuksen sekä pysäköinnin ja sen pohjoispuolella sijaitsevien asuintonttien välille tutkitaan yleissuunnittelun yhteydessä näkösuojan toteuttamista.

Lepakkoalue

Uramon koulun ja päiväkodin alue on osa luokan III lepakkoaluetta (Riihimäen lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy, 2007).

Kaavamuuotosalueen merkityksestä osana lepakkoaluetta on pyydetty asiantuntijan (Luontoselvitys Metsänen) lausunto. Lausunto valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen. Koulun ja päiväkodin tonttia ympäröi puistoalue ja laajat omakotitaloalueet, jotka ovat luonteeltaan tyypillisiä lepakoille soveltuvia elinympäristöjä.

Muut selvitykset

Lisäksi käytettävissä on muun muassa seuraavat koko kaupunkia koskevat selvitykset:

- Riihimäen hulevesiohjelma (Afr Oy ja Riihimäen kaupunki, 2022)
- Riihimäen rakennetut kulttuuriympäristöt, kohdekortti 184 (Riihimäen kaupunki, 2020)

Kaavatyötä koskevien selvitysten antamat lähtökohdat esitetään tarkemmin kaavaselostuksessa.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osalliset (AKL 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:
 - ympäristönsuojelu
 - rakennusvalvonta
 - Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Riihimäen vesi
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Riihimäen Kaukolämpö Oy
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Gasum Oy
- Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo (Hämeenlinnan kaupunginmuseo)
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Muut yhdistykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on julkaistu 14.6.2025 kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.riihimaki.fi/asemakaavoitus sekä virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs, kaavoituksen ilmoitustaulu). Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana ehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka.

Osallistumismahdollisuudet kaavatyön 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi viranomaisille. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Viranomaiset on lueteltu kohdassa osalliset.

KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI (AKL 9 §, MRA 1 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset alueella ja lähiympäristössä.

Asemakaavan vaikutukset arvioidaan lähtötietojen pohjalta asiantuntijatyönä. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään myös osallisten mielipiteitä ja kommentteja. Vaikutusten arviointi esitetään kaavaselostuksessa. Selostuksessa arvioidaan kaavaratkaisun vaikutuksia:

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

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN

Prosessi ja asemakaavamuutoksen käsittely

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan rakennuksen laajennus muuttamalla rakennusala. Alueen käyttötarkoitus ei muutu, eikä rakennusoikeus lisäännä nykyisestä asemakaavan sallimasta. Lisäksi asemakaavaa tarkistetaan nykytilanteen mukaiseksi. Edellä mainituista syistä asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen (MRA 27 §).

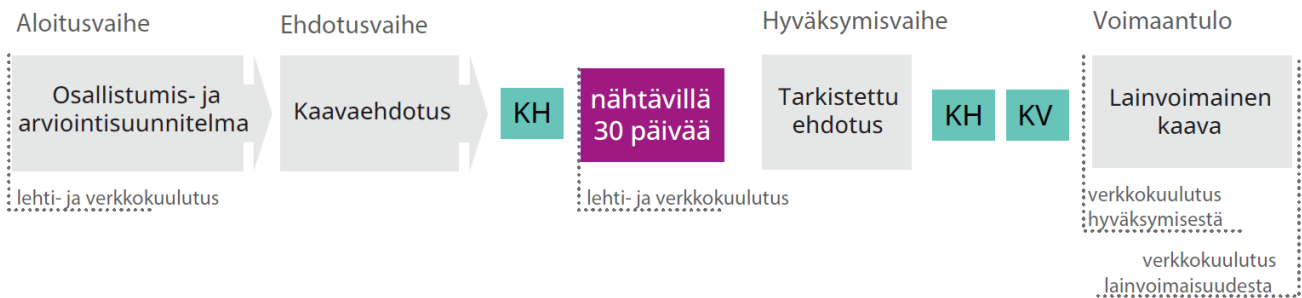
Riihimäen kaupungin vähäisen asemakaavan prosesseista poiketen hankkeesta laaditaan aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Asemakaava käsitellään lyhennetyn asemakaavaproessin mukaisesti, eli se asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisun jälkeen suoraan kaavaehdotuksena nähtäville.

Riihimäen kaupungin hallintosäännön (voimassa 1.1.2025 alkaen) mukaan kaupunginvaltuusto päättää asemakaavojen hyväksymisestä, kun kysymyksessä olevan asemakaavan kokonaiskerroslan

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 tai mikäli asemakaava sisältää merkittävää toimintaa (esim. aurinko- tai tuulivoimala), joka ei välttämättä vaadi rakennusoikeutta. Muutoin asemakaavasta päättää elinvoimalautakunta.

Asemakaavan muutoksen kokonaiskerrosala on enemmän kuin 3 000 k-m². Asemakaava valmistellaan kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asemakaavatyö etenee alla kuvatun prosessin mukaisesti.



Kuva 6. Uramontie 63 asemakaavoitus etenee yllä kuvatun prosessin mukaisesti. Asemakaavan muutos valmistellaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Aikataulu

Riihimäen kaupunginhallitus on hyväksynyt kaupungin vaativan erityisen tuen opetuksen tilojen hankesuunnitelman 24.3.2025 § 81. Kaupunginhallitus antoi tekniselle toimialalle tehtäväksi käynnistää toteutukseen tähtäävän erityisopetustilojen suunnittelun Uramon koululle ja päiväkodille yksikerroksisena laajennusosana. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti päätöksellään, että toteutussuunnittelun, asemakaavamuutoksen laadinnan ja rakentamislupakäsittelyn prosessit yhteensovitetään ja aikataulutetaan niin, että tehtävät selvitykset palvelevat sekä toteutussuunnittelua että asemakaavamuutoksen laadintaa ja, että rakentamislupakäsittely voidaan käynnistää asemakaavamuutoksen laadinnan kanssa limittäin, jotta rakentaminen päästään aloittamaan mahdollisimman pian.

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutokseen ryhtymisestä 19.5.2025 § 128.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 14.6.2025. Alustavan aikatauluarvion mukaan asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto on nähtävillä syksyllä 2025, kaava-aineisto on hyväksymiskäsittelyssä alkuvuodesta 2026 ja kaava tulee voimaan keväällä 2026.

Asemakaavamuutoksen alustava aikataulu ja osallistumismahdollisuudet on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa (liite 1).

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kaavatyön aikana käynnistetään toteutussuunnittelu ja rakentamislupa-aineiston valmistelu, jotta erityisopetuksen tilojen rakentaminen voidaan aloittaa mahdollisimman pian kaavan tultua voimaan.

ASEMAKAAVAN LAATIJA**Riihimäen kaupunki**

Elinvoiman toimialue / Kaavoituksen vastuualue

PL 125, 11101 Riihimäki

(käyntiosoite: Eteläinen asemakatu 4, 3. kerros)

kaavasuunnittelija Elisa Lintukangas

sähköposti: etunimi.sukunimi@riihimaki.fi

kaavoituspäällikkö Niina Matkala

sähköposti: etunimi.sukunimi@riihimaki.fi

Tietoa kaavoituksesta ja kaavoituskatsaus

www.riihimaki.fi/kaavoitus

KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA AIKATAULU

Tavoitteellinen aikataulu, mikäli asemakaavanmuutoksesta ei jätetä muistutuksia tai valiteta, on esitetty seuraavana (kuukausi/vuosi).

5/2025	Kaavoituksen käynnistäminen Kaupunginhallitus on päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä 19.5.2025 § 128. Kaavoitus päätöksen jälkeen alueen naapurustolle järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus Uramon koululla 3.6.2025. Tilaisuudesta tiedotettiin naapurustoa kirjeellä.
6/2025	Aloitusvaihe Aloitusvaiheessa asemakaavamuutos kuulutetaan vireille ja julkaistaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS:ia päivitetään tarvittaessa ehdotusvaiheen nähtäville asettamiseen saakka. <u>Tiedottaminen ja osallistuminen</u> OAS:in julkaisusta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla. OAS on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla www.riihimaki.fi/asemakaavoitus ja virastokeskus Veturissa (Eteläinen Asemakatu 4, 3. krs) kaavoitustyön ajan. Osalliset voivat jättää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta mielipiteen kirjallisesti tai suullisesti. Mielipide osoitetaan kaavoitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Mielipide voi olla vapaa-muotoinen.
6–11/2025	Ehdotusvaihe Aloitusvaiheen jälkeen valmistellaan alueen yleissuunnitelma, arvioidaan suunnitelman vaikutuksia ja laaditaan asemakaavakartta ja -selostus (kaavaehdotusaineisto). Kaavaehdotusaineisto esitellään kaupunginhallitukselle, jonka päätöksellä se asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi kaupungin verkkosivuille sekä Virastokeskus Veturiin (Eteläinen Asemakatu 4). Alustavan arvion mukaan asemakaavamuutoksen ehdotusaineisto on nähtävillä syksyllä 2025. <u>Tiedottaminen ja osallistuminen</u> Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan lehtikuulutuksella Aamupostissa ja verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla. Kaava-alueen naapurikiinteistöjen omistajia tiedotetaan ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta kirjeitse. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana järjestetään kaikille avoin esittely- ja keskustelutilaisuus. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen tai suullisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Muistutus osoitetaan kaupunginhallitukselle ja sen voi toimittaa kirjaamoon (Eteläinen Asemakatu 2, PL 125, 11101 Riihimäki tai kirjaamo@riihimaki.fi). Muistutus voi olla vapaamuotoinen. Nähtävillä olevasta kaavaehdotusaineistosta pyydetään myös lausunnot tarvittavilta viranomaisilta. Annetut muistutukset ja lausunnot voidaan julkaista kaupungin verkkosivuilla osana kaava-aineistoa. Seuraavassa vaiheessa (hyväksymisvaihe) lausuntoihin ja muistutuksiin valmistellaan vastineet, joissa kerrotaan, miten palaute on huomioitu kaavaratkaisussa. Niille ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta ja jättäneet yhteystietonsa (posti- tai sähköpostiosoite) ilmoitetaan erikseen hyväksymiskäsittelystä ja toimitetaan vastine.

1-2/ 2026	Hyväksymisvaihe (Mikäli ehdotusvaiheen muistutukset ja lausunnot eivät aiheuta kaava-aineistoon olennaisia muutoksia, kaava etenee hyväksymisvaiheeseen. Muussa tapauksessa valmistellaan muutettu kaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus asettaa uudelleen nähtäville.) Ehdotusvaiheen jälkeen valmistellaan tarkistettu kaavaehdotus (hyväksyttävä asemakaavakartta ja -selostus) kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginhallitus käsittelee tarkistetun kaavaehdotuksen, lausunnot ja mahdolliset muistutukset vastineineen ja päättää kaavan hyväksymisen esittämisestä kaupunginvaltuustolle. Kaupunginvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Alustavan arvion mukaan asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittely on tammi-helmikuussa 2026. <u>Tiedottaminen ja osallistuminen</u> Niille ehdotusvaiheessa muistutuksen tehneille, jotka ovat pyytäneet ilmoitusta ja jättäneet yhteystietonsa (posti- tai sähköpostiosoite) ilmoitetaan erikseen hyväksymiskäsittelystä ja toimitetaan vastine. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan verkkokuulutuksella kaupungin verkkosivuilla. 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.
4/2026	Voimaantulo Kaava tulee voimaan kuulutuksella noin 1,5–2 kuukauden kuluttua kaupunginvaltuuston päätöksestä, mikäli kaavasta ei ole valitettu.