

Vastaanottaja
Hausjärven kunta

Asiakirjatyyppi
Asemakaava selostus

Päivämäärä
26.1.2021

Työnumero
1510050470



HAUSJÄRVEN KUNTA

KESKUSTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kunnanjohtaja Pekka Määttänen
puh. 019 758 6510
etunimi.sukunimi@hausjarvi.fi

Vireille

khall 9.5.2017 § 147

OAS

3.10.2019 ->

Kaavaehdotus 1. nähtävillä 20.11. - 23.12.2019

Kaavaehdotus 2. nähtävillä 3.6.-7.8.2020

Hyväksyminen

kv 10.11.2020 § 46

Laatija	Eveliina Könttä, Jenny Hölttä, Sonja Semeri
Hyväksyjä	Niina Ahlfors
Kuvaus	Kaavaselostus
Viite	1510050470

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

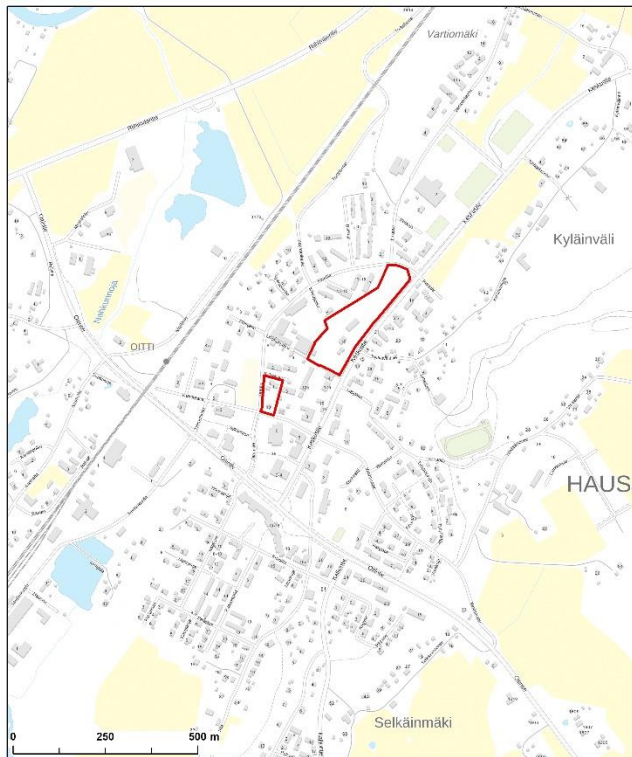
Asemakaavamuutos koskee Hausjärven kunnan Oitin kunnanosan osia kortteleista 107 ja 110 sekä siihen liittyvää erityisaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin kunnanosan korttelinosan 107 tontit 5, 6 ja 8, korttelinosan 110 tontit 5-9 sekä siihen liittyvä erityisalue ja lähivirkistysalue.

Selostus koskee 11.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hausjärven kunnan päätaajamassa Oitissa. Alueeseen lukeutuu pohjoinen ja eteläinen osa-alue. Pohjoinen kaava-alue rajautuu itäpuolella Keskustiehen, eteläpuolelta Lehmuspolkuun ja länsipuolella Kaaritien varrella sijaitseviin asuin- ja toimitilarakennustontteihin. Eteläinen kaava-alue rajautuu länsi- ja eteläpuolelta Vaahteratiehen ja Kaaritiehen sekä itä- ja pohjoispuolelta pientaloasutukseen. Kaava-alue on kokonaisuudessaan pinta-alaltaan noin 3 ha.



Suunnittelualue sijaitsee Oitissa, Hausjärven kunnassa. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella rajauksella.

Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Keskustien varren rakentamattomien tonttialueiden kehittäminen tulevaisuuden rakentamistarpeiden ja käyttötarkoitusten mukaisiksi. Kaavoituksen tarkoituksena on myös ajantasaistaa asemakaavaa muilta osin.

SISÄLTÖ

1. Tiivistelmä	6
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
1.2 Asemakaavan sisältö	6
2. Lähtökohdat	6
2.1 Luonnonympäristö	7
2.1.1 Maisema	7
2.1.2 Korkeussuhteet	7
2.1.3 Maaperä	8
2.1.4 Pohja- ja pintavedet	9
2.2 Hulevesien hallinta	11
2.2.1 Mitoitusperusteet	12
2.2.2 Hulevesien hallintamenetelmät	13
2.2.3 Luonnonolot	13
2.3 Rakennettu ympäristö	14
2.3.1 Asutus ja yhdyskuntarakenne	14
2.3.2 Palvelut	16
2.3.3 Virkistys	16
2.3.4 Liikenne	16
2.3.5 Asutushistoria	16
2.3.6 Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset	19
2.3.7 Tekninen huolto	19
2.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	21
2.3.9 Kiinteistöt ja maanomistus	21
2.4 Suunnittelutilanne	22
2.4.1 Maakuntakaava	22
2.4.2 Yleiskaava	21
2.4.3 Asemakaava	21
2.4.4 Rakennusjärjestys	22
2.4.5 Kaava-aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat	22
2.4.6 Rakennuskiellot	22
3. Suunnittelun vaiheet	23
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite	23

3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	23
3.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	23
3.4	Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset	24
4.	Asemakaavan kuvaus	24
4.1	Kaavan rakenne	24
4.2	Kokonaismoitus	25
4.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
4.3.1	Yleiset asemakaavamääräykset	27
5.	Kaavan vaikutukset	27
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
5.2	Vaikutukset liikenteeseen	27
5.3	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	27
5.4	Vaikutukset luonnonolosuhteisiin	28
5.5	Vaikutukset pohjaveteen sekä hulevesiin	28
5.6	Vaikutukset virkistyskäyttöön	28
5.7	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	28
6.	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Nimistö	29
6.2	Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet	29
	YHTEYSTIEDOT	29

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Asemakaavan seurantalomake
Liite 3	Hulevesien hallintasuunnitelma
Liite 4	Vastineet 1. ehdotusvaiheen palautteeseen
Liite 5	Vastineet 2. ehdotusvaiheen palautteeseen
Liite 6	Rakennusinventointi
Liite 7	Arkeologinen inventointi
Liite 8	Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunto 16.10.2020

Selostuksen muu lähdeaineisto

- Hämeen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, 2019
- Kanta-Hämeen keskiaikaisten kyläonttien sijainti taajama-alueilla, Hämeen liitto 2017
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016

- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005
- Kanta-Hämeen Lumos-inventointi 2004-2005
- Liikenneturvallisuuksuunnitelma, Hausjärvi, Liikenneturvallisuuden nykytila 2014

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Valmisteluvaihe

- Hausjärven kunnanhallitus on tehnyt aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 9.5.2017 Khall § 147.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 3.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1) pidetään nähtävillä kaavoitustyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

- Kunnanhallitus on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 5.11.2019 (Khall § 224). Ehdotus on ollut nähtävillä 20.11.-23.12.2019 ja siitä pyydettiin lausunnot.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin tarkastuksia, jonka vuoksi se laitettiin uudestaan nähtäville 3.6.-7.8.2020 ja siitä pyydettiin lausunnot.

Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 10.11.2020 § 46.
- Asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 3.2.2021.

1.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla tutkitaan Oitin taajaman täydennysrakentamista sekä päivitetään asemakaavaa. Keskustien varrelle tutkitaan mahdollisuus osoittaa uusia kerrostalotontteja. Naskilan navetan alue halutaan tulevaisuudessakin mahdollistaa palvelukäyttöön. Lisäksi kaavalla päivitetään pientalotontteja Keskustien ja Vaahteratie varrella.

2. LÄHTÖKOHDAT

1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen pohjoispuolinen osa-alue rajautuu länsipuolella Kaaritien varrella oleviin asuinkerrostaloihin ja rivitaloihin sekä Kaaritien varrella oleviin teollisuusrakennuksiin. Eteläpuolella aluetta rajaavat Keskustien varrella sijaitsevat asuin- ja liikerakennukset. Itä- ja pohjoispuolella rajan muodostavat Keskustie ja Kaaritie. Eteläinen osa-alue rajautuu Kaaritien ja Vaahteratie kulmaukseen sekä ympäröivään pientaloasutukseen. Suunnitteluala on pinta-alaltaan noin 3 ha.

2.1 Luonnonympäristö

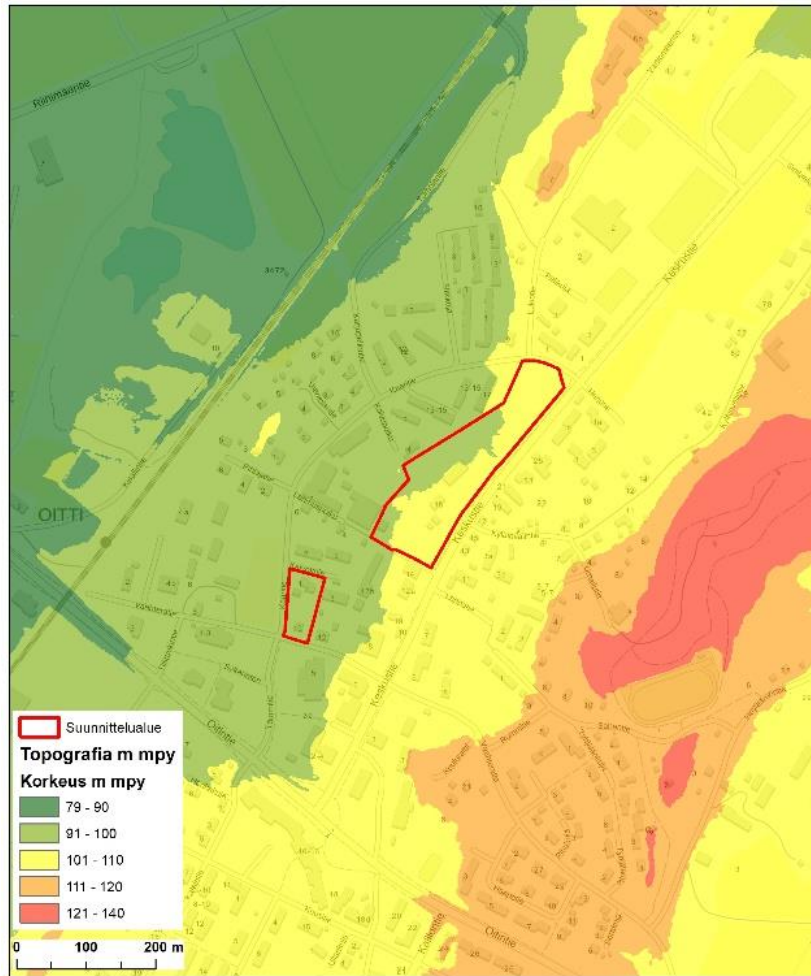
2.1.1 Maisema

Asemakaava-alue kuuluu ympäristöministeriön asettaman maisema-alue työryhmän laatiman maisemamaakuntajaon mukaan Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Eteläisen rantamaan maisemamaakuntien ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuudun sekä Eteläisen viljelysuudun maisemaseutujen rajalle. Valtakunnallista maisemamaakuntajakoa täydentävän Hämeen maakunnallisen maisemaselvityksen mukaan kaava-alue sijoittuu Salpausselän-Puujokilaakson viljelymaisemiin, joille tyypillistä on laajojen tasaisten tai loivasti kumpuilevien peltoaukeiden sekä korkealle kohoavien harju- ja moreeni-muodostumien vuorottelu.

Kaava-alue sijoittuu rakentuneeseen taajamaympäristöön, jossa maisema on pääosin sulkeutunutta. Suunnittelualue on tasaista, osittain rakennettua entistä peltomaata. Pohjoispuolinen osa-alue on pääosin rakentamatonta, hoidettua niittymäistä viheraluetta ja eteläpuoleltaan lehtopuuvältaista piha-alue ja eteläinen osa-alue pientalojen rajaamaa piha-alue. Pohjoispuolella suunnittelualueen tontit rajutuvat Keskustien ja Kaaritien varrella kasvaviin lehtipuihin ja korkeahkoon niittykasvillisuuteen.

2.1.2 Korkeussuhteet

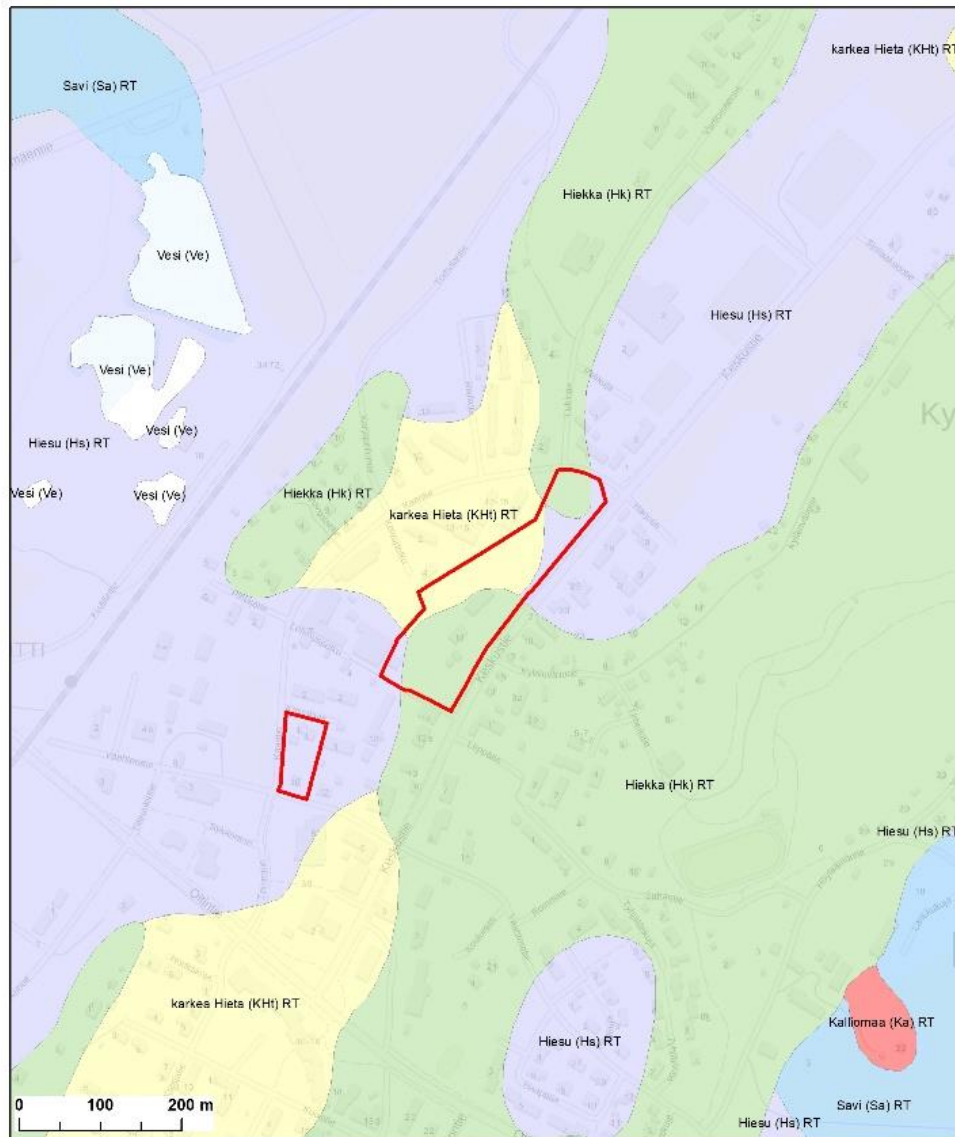
Suunnittelualue sijoittuu koillislounais suuntaisen harjujakson länsipuolelle tasaiseen maastoon. Kaava-alueen korkeusasema vaihtelee eteläisen osa-alueen 96 metristä mpy pohjoisen osa-alueen noin 104 metriä mpy. Korkeimmillaan maanpinta kohoaa suunnittelualueen itäpuolisella harjulla noin 140 metriä mpy.



Topografia suunnittelualueella. Kaavarajaus on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

2.1.3 Maaperä

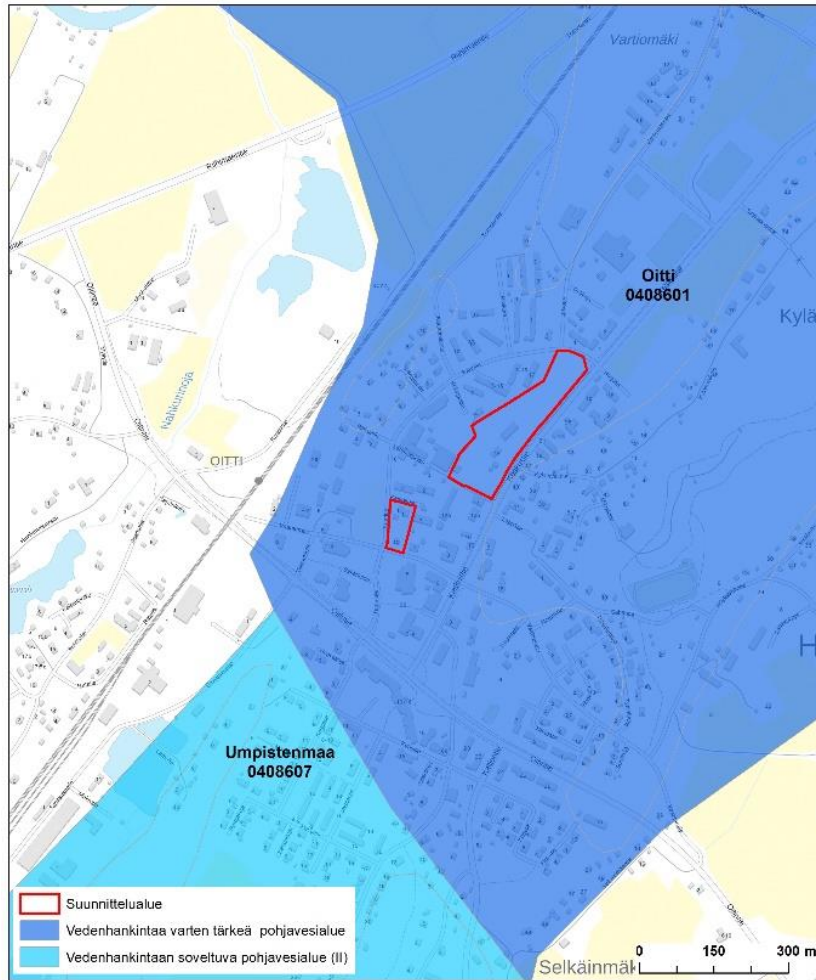
Kaavoitettavan alueen eteläinen osa-alue on maaperältään hiesua. Pohjoisen kaava-alueen etelä- ja pohjoispuoli sijoittuvat osittain harjumuodostumille, jossa maaperä on hiekkaa. Kaava-alueen keskiosa on maaperältään karkeaa hietaa ja hiesua.



Maaperä suunnittelualueella. Kaavarajaus on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

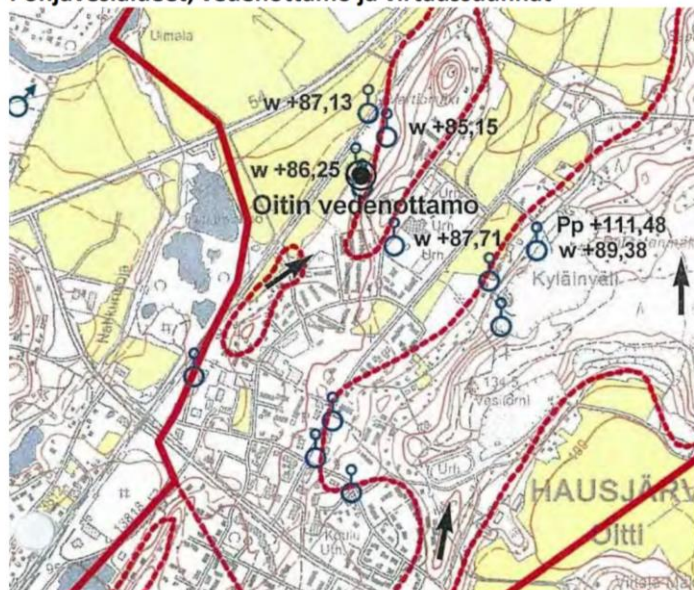
2.1.4 Pohja- ja pintavedet

Asemakaava-alue sijoittuu Oitin (0408601) I luokan pohjavesialueelle. Oitin pohjavedenottamo on ollut jo pitkään pois käytöstä alueen pohjaveden tri- ja tetrakloorieteeniliuottimilla pilaantumisen vuoksi. Kaava-alueen itäpuolinen harju on päävesistöalueen raja. Harjun länsipuoli kuuluu Pohjanlahteen laskevaan Kokemäenjoen päävesistöalueeseen.

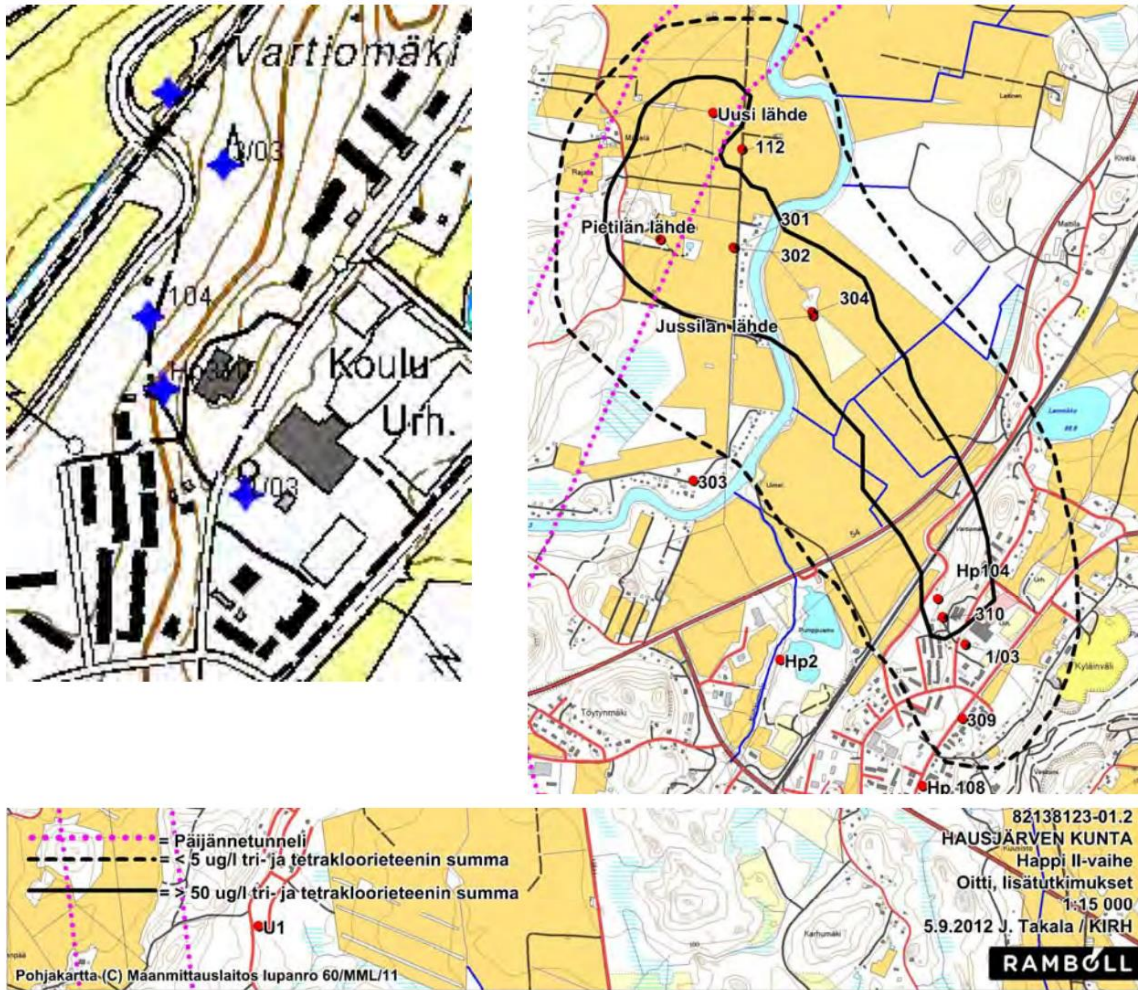


Pohjavesialueet suunnittelualueella. Kaavarajaus on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

Pohjavesialueet, vedenottamo ja virtaussuunnat



Pohjaveden tarkkailupisteet ja liuotinaineiden levinneisyys



Yllä olevissa kuvissa on Torholan alikulun kaavan (2017) liitemateriaalissa esitetyt kartat alueen pohjavesi-alueista, vedenottamosta ja virtaussuunnista sekä pohjaveden tarkkailupisteistä ja liuotinaineiden levinneisyydestä.

2.2 Hulevesien hallinta

Kaavaehdotusvaiheessa alueelle laadittiin hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmasta ja sen lähtökohdista on kerrottu tässä luvussa. Suunnitelmakartta on esitetty liitteessä 3. Asemakaavanmuutosalueella hulevesien hallinnan lähtökohtana ja reunaehtoina ovat:

- Asemakaavanmuutosta koskeva maankäyttöluonnos ja asemakaavaluonnos;
- Hulevesien hallinnan prioriteetteina ovat Kuntaliiton hulevesihallinnan suunnitteluohjeiden mukaisesti kiinteistöille aiheuttavien haittojen ehkäisy, hulevesien muodostamisen ehkäisy, hyödyntäminen ja käsittely syntypaikalla, hulevesien poisjohtaminen kiinteistöltä viivytävällä rakenteella;
- lähtökohtaisesti suunnittelualueella syntyvät hulevedet pyritään viivyttämään ja käsittelemään syntypaikoillaan mahdollisimman hyvin;
- Kaavalla ei aiheuteta haittaa alueen nykyisille tulvareiteille ja niiden toiminnalle.

2.2.1 Mitoitusperusteet

Pohjoispuolinen suunnittelualue kuuluu valuma-alueeseen_1 (VA1), joka on pinta-alaltaan noin 10,5 ha. Valuma-alue_1 on jaettu kahteen osavaluma-alueeseen korkeusmallin perusteella. Osavaluma-alueen_1 pinta-ala on noin 6,5 ha ja osavaluma-alueen_2 pinta-ala on noin 3,5 ha. Eteläpuolinen suunnittelualue noin 2,6 ha kuuluu valuma-alueeseen_2 (VA2). SYKE (Suomen ympäristökeskus) aineiston mukaan alueilla on paikoittain tulvimisen riski (ks. Suunnitelmakartta). Hulevesiverkostoa alueella ei ole.

Suunnittelualueella käytettiin taulukossa 1 esitettyä mitoitusadetta. Käytetty sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastomuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Virtaamalaskentaa varten kullekin valuma-alueelle määritettiin valumakerroin sen maankäytön mukaan (taulukot 2 ja 3). Valumakertoimen ϕ , alueen pinta-alan A ja mitoitusateen rankkuuden i perusteella laskettiin muodostuva hulevesivirtaama Q seuraavasti:

$$Q = \phi * A * i$$

Mitoitusateella muodostuvat huleveden virtaamat ja kertymät on esitetty osavaluma-alueittain taulukossa 4.

Taulukko 1 Suunnittelualueella käytetty mitoitusade tulvatilanteille.

Toistuvuus	Kesto [min]	Sademäärä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 5 vuodessa	60	22	60

Taulukko 2 Käytetyt valumakertoimet maankäytön mukaan.

Maankäyttö	Valumakerroin
Tasainen metsämaasto	0,1
Kattopinta	0,8
Asfalttipäällyste	0,7

Taulukko 3 Osavaluma-alueiden pinta-ala ja keskimääräinen valumakerroin.

Alue	Pinta-ala [ha]	Keskimääräinen valumakerroin ennen rakentamista/rakentamisen jälkeen
VA1/Osavaluma-alue 1	6,5	0,3/0,55
VA1/Osavaluma-alue 2	3,5	0,3
VA2	2,7	0,4/0,45

Taulukko 4 Hulevesivirtaama ja kertymä nykytilanteessa ja rakentamisen jälkeen.

Alue	Nykytilan virtaama [l/s]	Tulevan tilanteen virtaama [l/s]	Nykytilan kertymä [m³]	Tulevan tilanteen kertymä [m³]
VA1/Osavaluma-alue_1	63	129	227	463
VA1/Osavaluma-alue_2	117	117	421	421
VA1			648	884
VA2	60	67,5	216	243

2.2.2 Hulevesien hallintamenetelmät

Osavaluma-alueen_1 huleveden viivytysratkaisut mitoitettiin siten, että ne viivyttävät koko suunnittelualueen hulevesikertymän **463 m³** tällöin tilatarve noin **900 m²**. Viivytysrakenteisiin ei kuitenkaan mahdu kaikki valuma-alueen_1 hulevedet **884 m³**. Jäljellä olevat **421 m³** on suositeltava viivyttää osavaluma-alueen_2 rajoilla. Suunnittelualueen viivytysrakenteena voi olla kosteikko tai lammikko. Hulevesilammikko ja hulevesikosteikko ovat vesirakenteet, johon hulevedet ohjataan joko pintavaluntana tai imeytys- ja suodatinrakenteen kautta ja jonka tarkoituksena on toimia hulevesien kerääjänä, viivytäjänä ja puhdistajana sekä maisemallisena aiheena (Kuntaliitos hulevesiopas 2012).

Valuma-alueen_2 huleveden viivytysratkaisu mitoitettiin siten, että viivytetään koko hulevesikertymän **243 m³** tällöin tilatarve on noin **430 m²**. Viivytysrakenteena voi olla viivytyspainanne. Viivytyspainanne on hulevesien hallintamenetelmä, jossa hulevesivirtaamaa hidastetaan ja pidätetään. Hulevedet varastoidaan painanteeseen tietyksi aikaa ja vapautetaan vähitellen eteenpäin. Viivytyspainanteessa ei ole pysyvää vesipintaa vaan se kuivuu sadetapahtumien välissä (Kuntaliiton hulevesiopas 2012).

Suunnittelualueen osalta on suositeltava, että tonteilla pyritään maksimoimaan läpäisevän pinnan osuus. Läpäiseviä pintoja ovat mm. viheralueet ja pysäköintialueiden läpäisevät päällysrakenteet.

2.2.3 Luonnonolot

Hausjärven kunta kuuluu eliömaantieteellisesti eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen, tarkemmin lounaismaahan eli vuokkovyöhykkeeseen. Kaavoitettava alue liittyy rakennettuun taajamaympäristöön ja on vanhaa peltoa, jonka reunamilla on yksittäispuita. Suunnittelualueen piha-alueiden kasvillisuutta täydentää tienvarsipuusto. Keskustien ja Kaaritien reunoilla kasvaa pääosin lehtipuita.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia eliölajeja. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnon monimuotoisuuden seurantahankkeessa (Lumos, 2004) inventoituja kohteita.



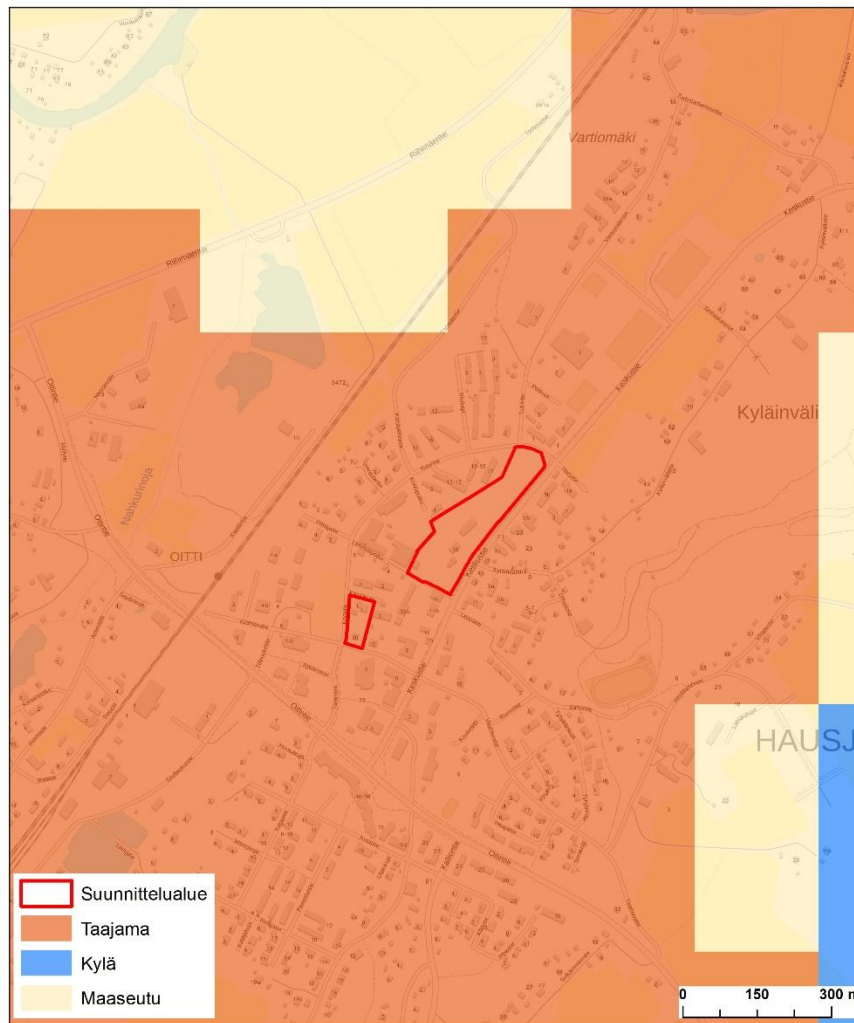
Suunnittelualueen pohjoisosa on vanhaa peltoaluetta. Kadun ja pellon reunalla kasvaa tyypillistä kadunvarsipuustoa.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Asutus ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Hausjärven kunnan päätaajaman Oitin keskusta. Vuonna 2018 Hausjärven asukasmäärä oli 8416 (Hausjärvi). Riihimäki sijoittuu kaava-alueesta länteen noin 20 kilometrin etäisyydelle ja Hyvinkää lounaaseen noin 25 kilometrin etäisyydelle.

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta taajama-aluetta. Kaava-alueella sijaitsee omakotitalo-asutusta ja yhdyskuntateknisen huollon rakennus. Naskilan navetassa on järjestetty erilaisia tilaisuuksia, muun muassa myyjäisiä. Ympäröivässä taajamarakenteessa on palvelu-, työpaikka- ja asuinrakennuksia. Yleispiirteiltään Oitti on matalaa ja melko väljää taajamarakennetta vehreine pihoineen ja viheralueineen. Taajama-alue vaihtuu kylä- ja maaseutualueeksi noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.



YKR-aineiston mukainen yhdyskuntarakenne vuonna 2018. Taajamalla (punaiset alueet) tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta, jossa on otettu huomioon asukasluvun lisäksi rakennusten lukumäärä, kerrosala ja keskittyneisyys. Kylällä tarkoitetaan yli 39 asukkaan rakennettua aluetta (sininen). Harvaan maaseutuasutukseen kuuluvat ne alueet, jotka eivät kuulu taajamiin, kyliin, eivätkä pienkyliin, mutta joissa on vähintään yksi asuttu rakennus neliökilometrin säteellä.



Valokuvissa on näkymiä suunnittelualueelle. Kolme ylintä kuvaa on Keskustien varrelta, alin Vaahteratie varrelta.

2.3.2 Palvelut

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu varsinaisia palvelurakennuksia. Naskilan navetta on otettu kuitenkin uuteen käyttöön ja siellä järjestetään muun muassa myyjäisiä. Päätaajaman kaupalliset sekä kunnalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä suunnittelualueen eteläpuolella. Vaahteratien varrella sijaitsevat S-market, apteekki ja päiväkoti.

2.3.3 Virkistys

Kaava-alueen itäpuolella on virkistykseen soveltuvaa harjumaastoa sekä polkuja. Itäpuoleiselle harju-alueelle sijoittuvalla ulkoilualueella on mm. laavu- ja mäenlaskupaikka. Urheilukenttä sijaitsee ulkoilualueen eteläpuolella kaava-alueen läheisyydessä. Monipuoliset sisäliikuntapaikat sijoittuvat Oitin keskusta.

2.3.4 Liikenne

Suunnittelualueen pohjoinen osa-alue on saavutettavissa Keskustieltä etelän ja pohjoisen suunnalta ja eteläinen osa-alue Tammitieltä etelän suunnalta ja Kaaritieltä pohjoisen suunnalta. Keskustie- ja Tammitie yhdistyvät Oitintiehen (yhdystie 1471), jota kautta on yhteys Riihimäen ja Lahden suuntiin.

Oitin rautatieseisake sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle länteen eteläisestä kaava-alueesta. Linja-autoliikenne liikennöi Oitintietä ja Keskustietä myöten.

Vuonna 2014 kunnan tekemien liikennemittausten mukaan vuoden keskimääräinen liikennemäärä (KVL) Keskustielle Oitin ala-asteen kohdalla 627 ajoneuvoa/vuorokausi heinä-syyskuun aikana.

Liikenneturvallisuukselvityksen viimeisimmän päivityksen (2014) mukaan Hausjärvellä tapahtui vuosina 2003–2012 yhteensä 476 poliisin raportoimaa liikenneonnettomuutta. Liikenneonnettomuuksien kokonaismäärä on laskenut 2000-luvulla.

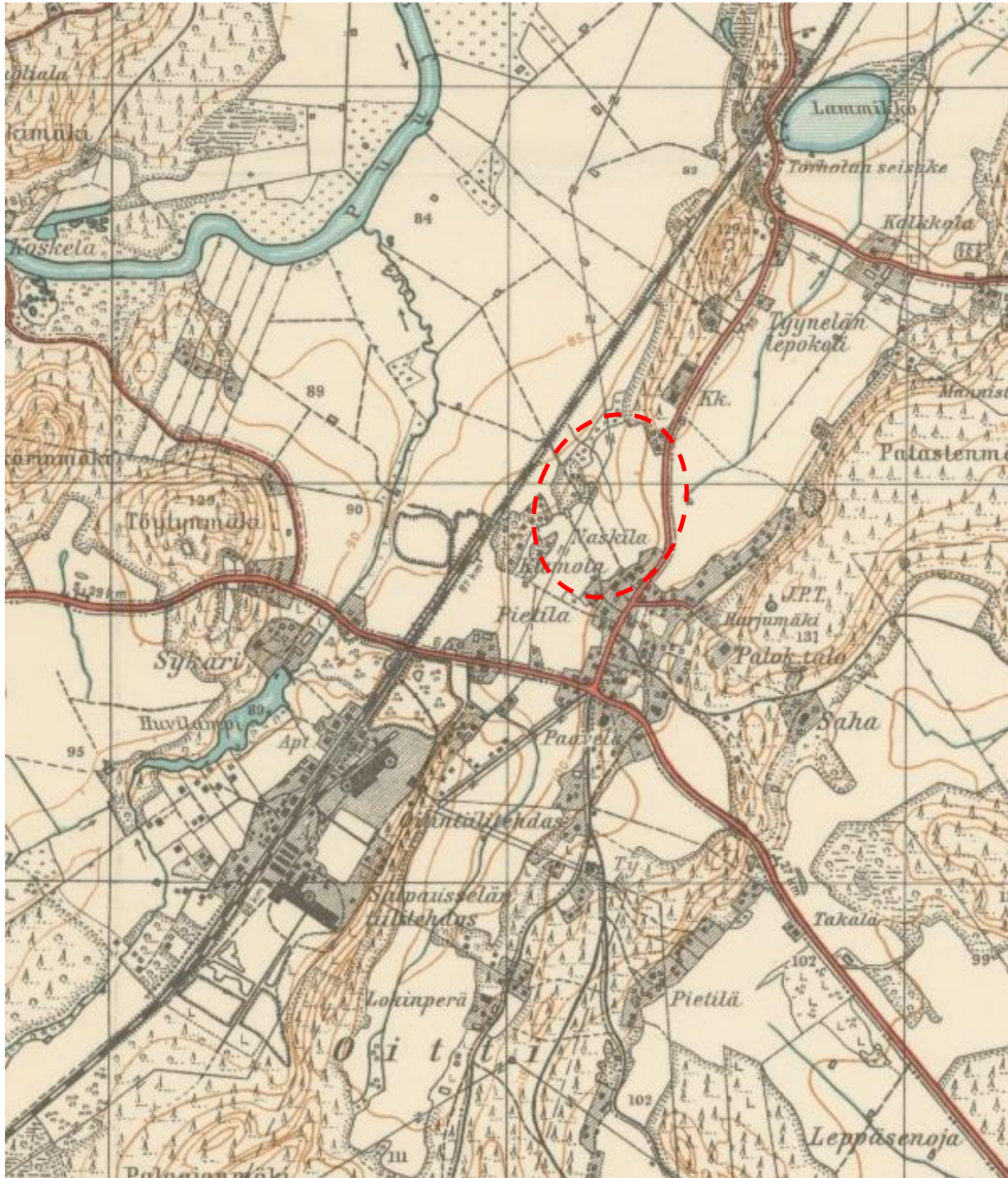
Riihimäen seudulle on laadittu vuonna 2013 suunnitelma pääpyöräilyverkon määrittelystä ja kehittämistarpeiden tunnistamisesta (2013). Suunnitelmassa Oitin taajaman pyöräily-yhteydet on osoitettu kiireellisyysluokassa tasolle 1, joka tarkoittaa väylien rakentamista ennen vuotta 2025.

2.3.5 Asutushistoria

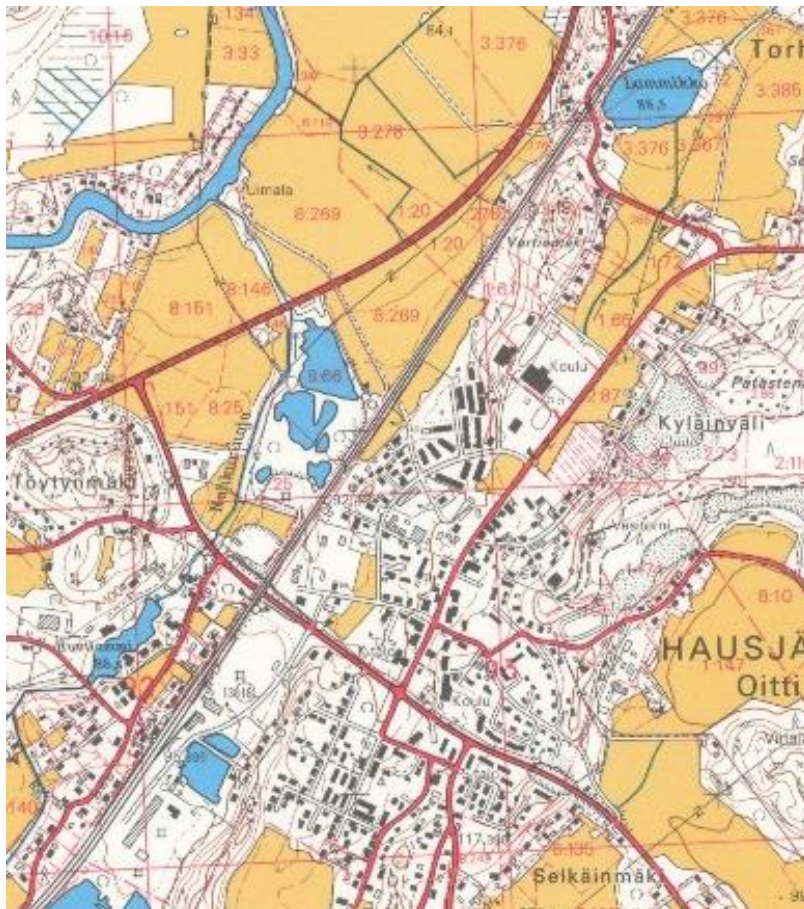
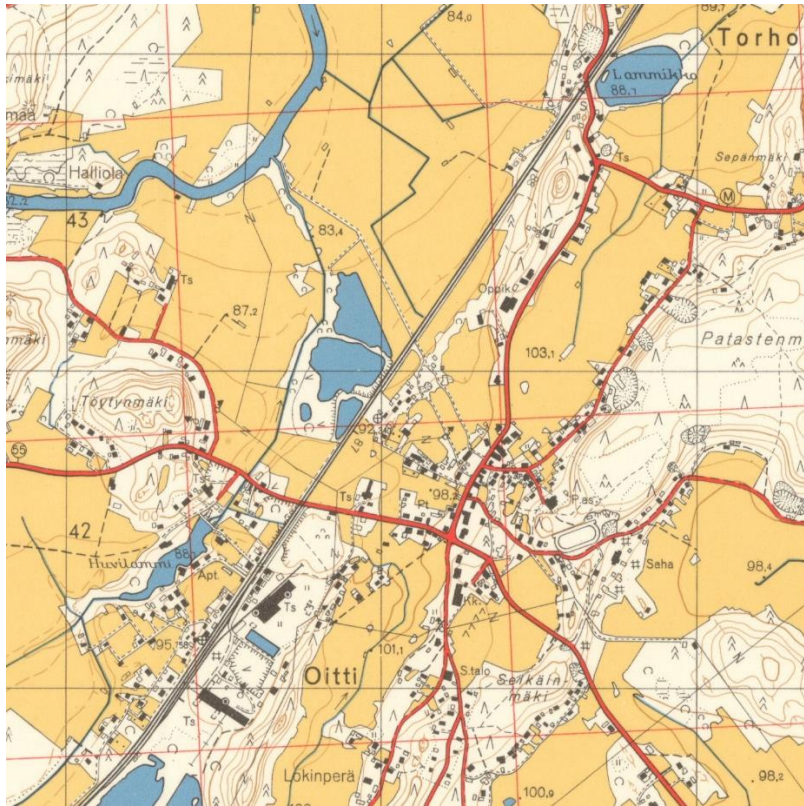
Oitin kylä mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1400-luvulla. Vuoden 1539 maakirjassa Oitin kylätontille on merkitty viisi taloa. Oitin kylätontin poikki on kulkenut vanha tielinja Hämeenlinnasta Porvooseen, minkä linjaus noudattelee kaava-alueiden kohdalla ja lähistöllä nykyistä Vaahteratietä. (Arkeologinen inventointi 2020, Liite 7).

Kylän kehitykseen vaikutti voimakkaasti Riihimäen-Pietarin radan valmistuminen, joka toi uusia ihmisiä ja yhteyksiä alueelle ja siirsi kylän painopistettä vanhan kylätontin liepeiltä aseman suuntaan. Vuonna 1874 perustettiin Oitin tiilitehdas rautatien ja maantien varrelle. Vuonna 1928 perustettiin aseman vastapäätä Salpausselän tiilitehdas. Tiilitehtaat työllistivät runsaasti ihmisiä ja Oitin asukasmäärä sekä asuntojen määrä kasvoi. Julkisten ja kaupallisten palveluiden tarjonta kasvoi samassa suhteessa. Oitista muodostui Hausjärven suurin taajama. Hallinnolliseksi keskuksiksi se muuttui vasta 1980-luvulla. Oitin keskustan ilme on muuttunut 1950-luvun jälkeen voimakkaasti, kun tielinjoja on muutettu ja liikerakennukset ovat vallanneet alaa vanhoilta asuin- ja liikerakennuksilta. Keskustan

painopiste on siirtynyt takaisin vanhan kylätontin vaiheille. (Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys).



Ote topografikartasta vuodelta 1940. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. (MML vanhat kartat)



Ylhäällä peruskartta vuodelta 1964 ja alhaalla peruskartta vuodelta 1988. Kar-toilta on havaittavissa Oitin taajaman kehittyminen ja muodostuminen Haus-järven hallinnolliseksi keskuksiksi.

2.3.6 Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset

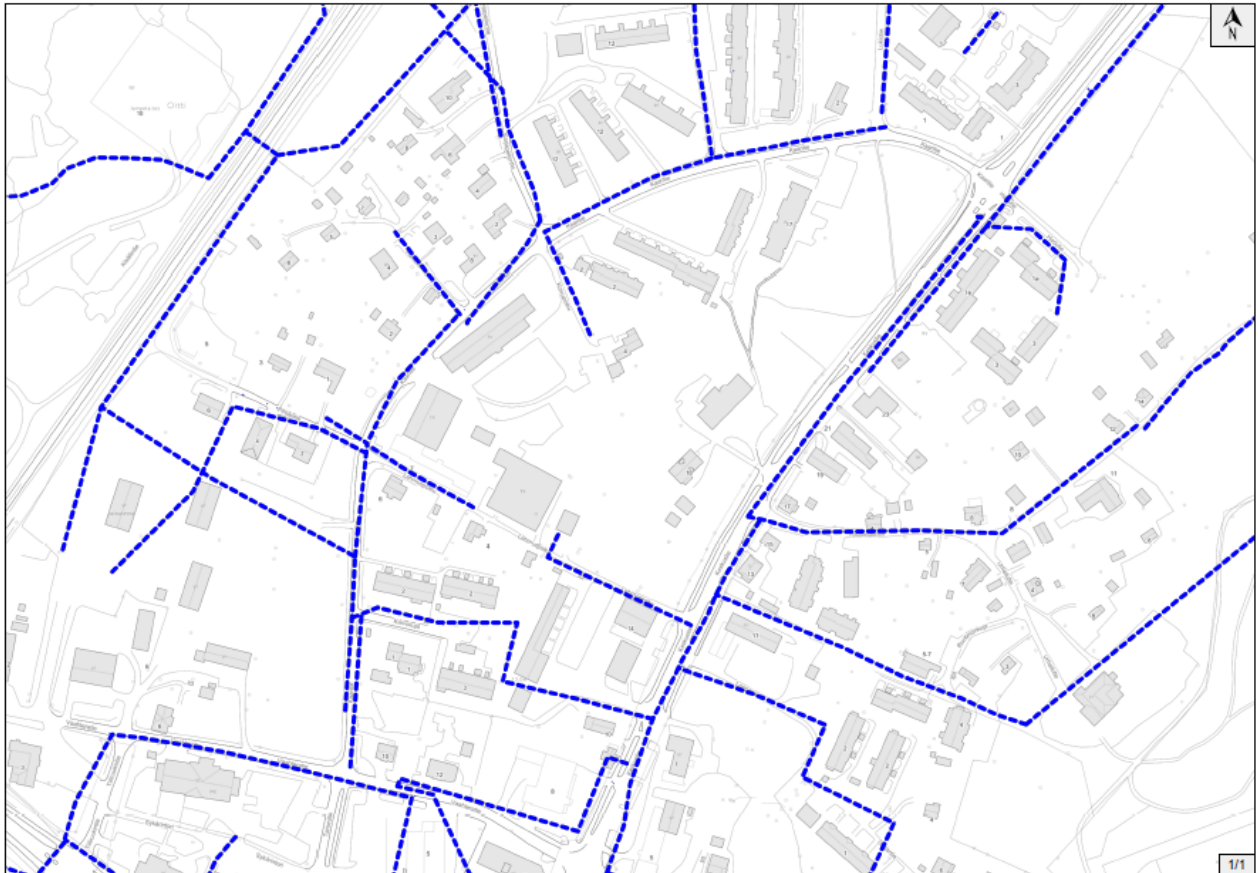
Kaava-alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Lähin valtakunnallisesti arvokas kohde, Oitin rautatieasema (RKY 2009), sijaitsee hieman yli kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta lounaaseen. Alue ei lukeudu arvokkaisiin maisema-alueisiin (Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016).

Kaava-alueelle tehtiin arkeologinen inventointi lokakuussa 2020 (Liite 7). Inventoinnissa selvitettiin historiallisen kartta-aineiston perusteella Oitin historiallisen kylätontin sijainti ja laajuus asemakaavan muutosalueiden osalta ja tarkastettiin maastossa, onko kyseiselle alueelle sijoittuvalla kylätontin osalla säilyneenä kiinteää muinaisjäännöstä. Maastossa tarkastetulla kaava-alueelle ulottuvalla osalla Oitin historiallista kylätonttia tai sen liepeillä ei todettu mitään viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä. Myöskään muilla maastossa tarkastetuilla kaava-alueen kohdilla ei todettu mitään viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee ajallisesti ja tyyllisesti kerroksellista rakennuskantaa. Kaava-alueen rakennukset inventoitiin elokuussa 2020 ja inventointiraportti on tämän kaavaselostuksen liitteenä (Liite 6).

2.3.7 Tekninen huolto

Keskustien, Kaaritien ja Vaahteratien varressa on kunnallisteknistä vesi- ja viemäriverkostoa. Verkoston sijoittuminen on esitetty alla olevalla kartalla.



Ote alueen vesijohtoverkostosta



Kartalla on esitetty Carunan alueelle sijoittuva sähköverkko. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla, päällystetyt ilmajohdot pisteviivalla ja maakaapelit katkoviivalla.



Kartalla on oranssilla viivalla esitetty alueella sijaitsevat Telian tietoliikennekaapelit.

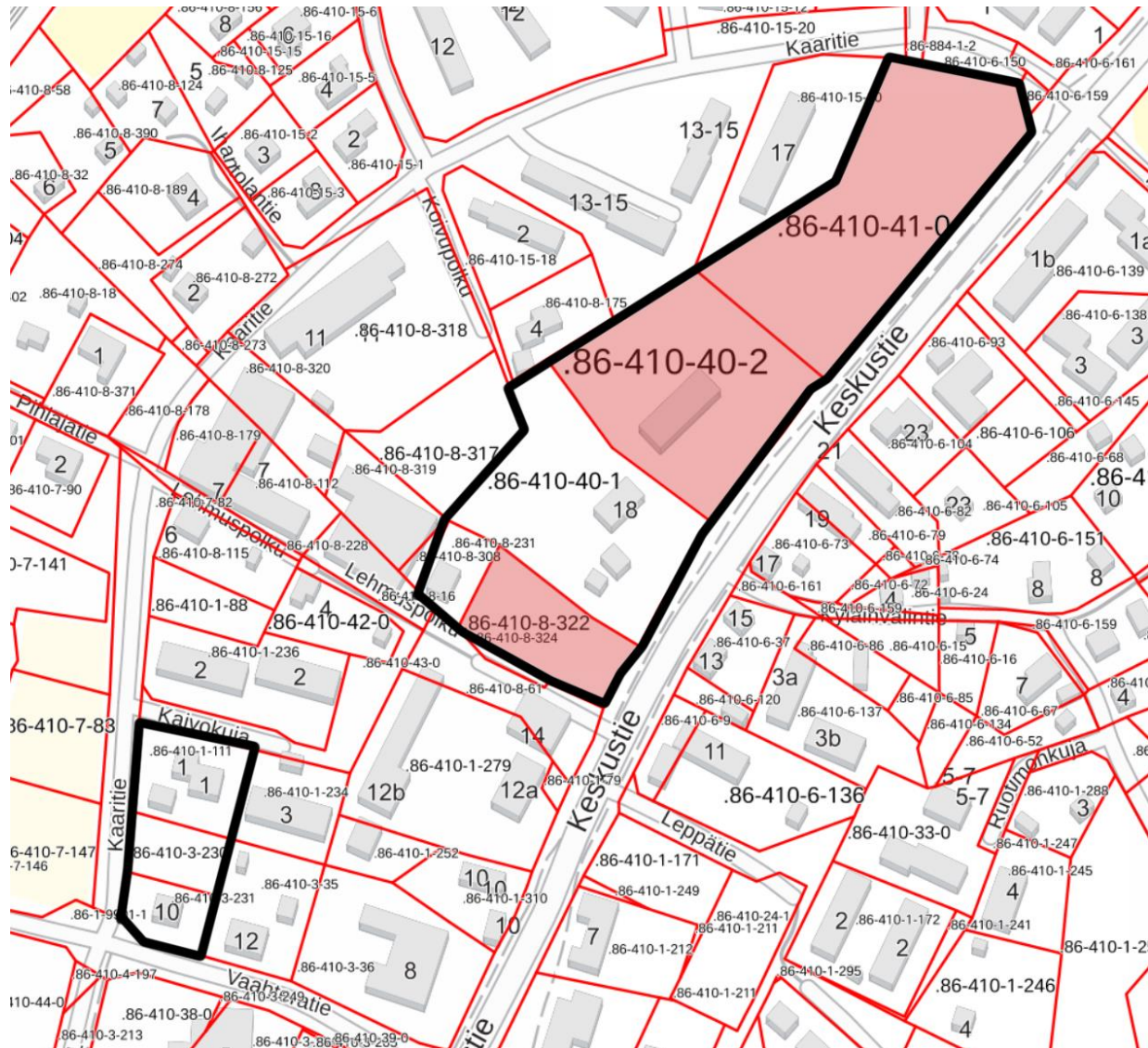
2.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu erityisalueita tai ympäristöhäiriötä aiheuttavia kohteita.

Riihimäki-Lahti rautatie sijoittuu kaava-alueesta lähimmillään noin 250 m etäisyydelle. Oitin melu- ja tärinäselvityksien (2014) tärinä- ja melualueet eivät ulotu kaava-alueelle.

2.3.9 Kiinteistöt ja maanomistus

Kaavoitettava alue on osin Hausjärven kunnan, osin yksityisomistuksessa.



Kunnan omistamat kiinteistöt on osoitettu punaisella värillä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta mustalla.

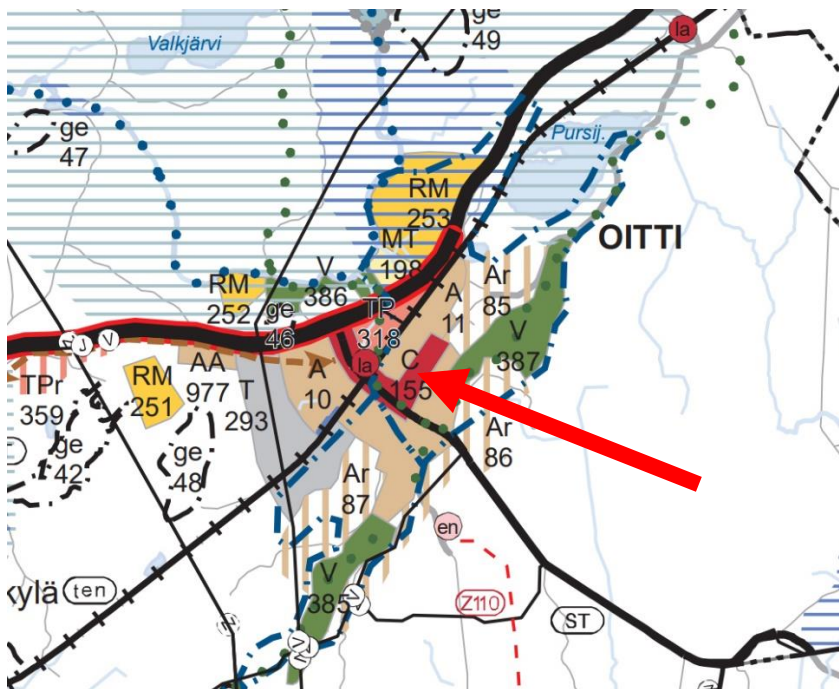
2.4 Suunnittelutilanne

2.4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömuodot. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

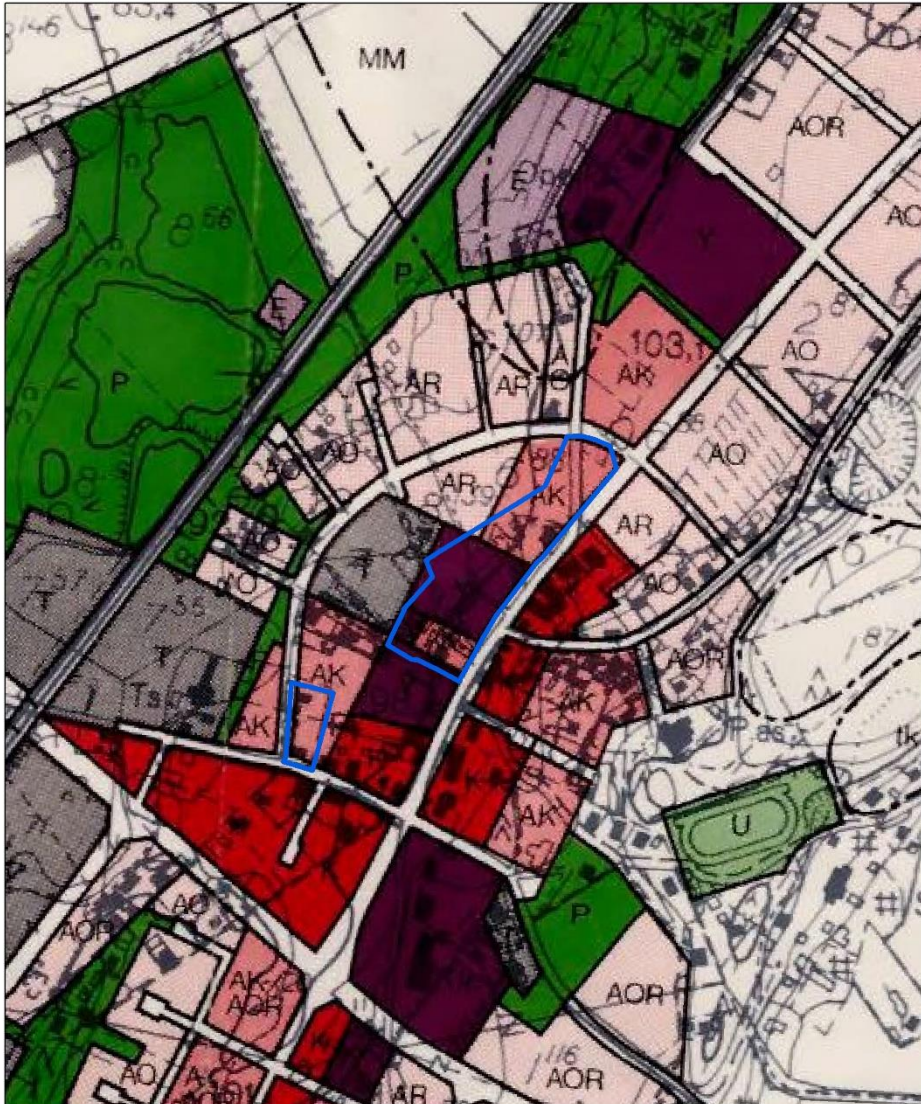
- Keskustatoimintojen alue (C), maakuntakaavalla pyritään luomaan edellytyksiä eläville ja palveluvarustukseltaan monipuolisille keskustatoimintojen alueille. C-alueita ympäröivät taajama-toimintojen alueet tukevat keskustojen toimivuutta ja palvelujen saavutettavuutta.
- Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät (luokka 1) ja siihen soveltuvat (luokka 2) pohjavesialueet osa-aluemerkinnällä.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.

2.4.2 Yleiskaava

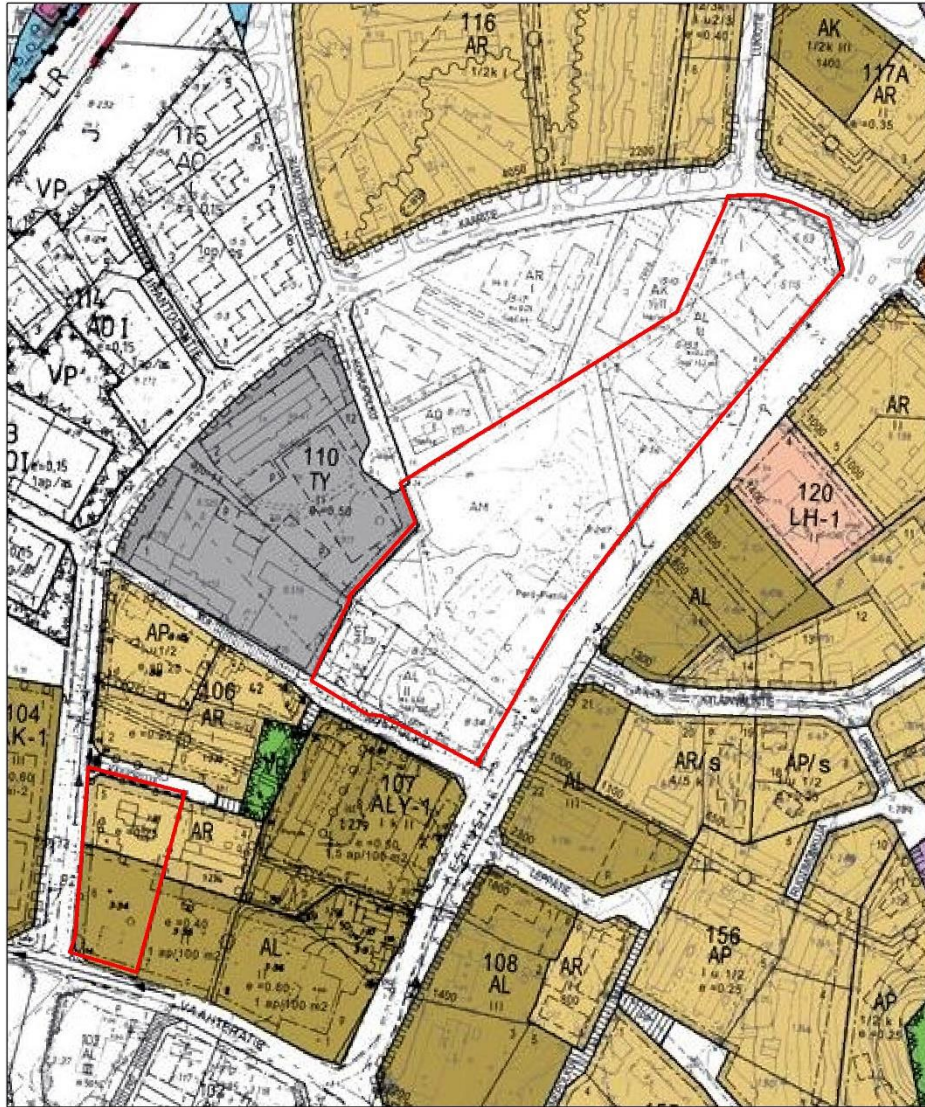
Oitin oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (KValt 25.9.1979) kaava-alue on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK) ja yleisten rakennusten korttelialuetta (Y).



Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä viivalla.

2.4.3 Asemakaava

Pohjoisemman osa-alueen kohdalla on voimassa rakennuskaavan muutos vuodelta 1986. Siinä kaava-alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), maatalojen talouskeskusten korttelialuetta (AM) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Eteläisemmän osa-alueen kohdalla on voimassa asemakaavamuuotos vuodelta 2004, jossa suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR).



Ote voimassa olevien asemakaavojen ajantasakartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella viivalla.

2.4.4 Rakennusjärjestys

Hausjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.9.2010 § 65 ja tullut voimaan 1.12.2010.

2.4.5 Kaava-alueita koskevat päätökset ja suunnitelmat

Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavoitustyön aloittamisesta keväällä 2017 (khal 9.5.2017 § 147).

2.4.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3. SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoite

Asemakaavan tavoitteena on päivittää voimassa olevia kaavoja sekä mahdollistaa Oitin taajaman täydennysrakentaminen. Rakennettujen alueiden osalta kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta, mahdollistaen muun muassa Naskilan navetan käyttö jatkossa palvelurakennuksena. Täydennysrakentamisen osalta esitetään Keskustien varteen taajamakuvaan sopeutettua kerrostalorakentamista.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeen osalliset on määritelty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selvitetään osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä asemakaavoituksen aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Asemakaavan ja muutoksen ehdotus oli nähtävillä 20.11. – 23.12.2019. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Museovirastolta, Väylävirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen kuntayhtymältä, Caruna Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Telia Company AB:lta, DNA Oyj:ltä, sekä Hausjärven sivistyslautakunnalta, perusturvalautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Tiivistelmä ehdotusvaiheesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastaukset niihin ovat liitteenä (Liite 4). Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestettiin avoin yleisötilaisuus Hausjärven kunnanvirastolla 2.12.2019.

Ehdotuksesta saadun palautteen johdosta kaavaehdotusta tarkastettiin ja se asetettiin uudestaan nähtäville 3.6.-7.8.2020. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ELY-keskukselta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Hämeenlinnan kaupunginmuseolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen kuntayhtymältä, Caruna Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä, Telia Company AB:lta, DNA Oyj:ltä, sekä Hausjärven sivistyslautakunnalta, perusturvalautakunnalta ja tekniseltä lautakunnalta. Ehdotuksesta saatiin 7 lausuntoa. Tiivistelmä ehdotusvaiheesta saaduista lausunnoista ja vastaukset niihin ovat liitteenä (Liite 5).

Lisäksi Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo antoi lausuntonsa arkeologisen inventoinnin riittävyydestä 16.10.2020 (kaavaselostuksen liite 8).

3.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Alla on esitetty tiivistetysti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

- Caruna toi lausunnossaan esiin alueella sijaitsevat sähköverkot ja pyysi huomioimaan ne toimittamiensa liitekarttojen mukaisesti.
- ELY-keskus muistutti, että vuonna 2019 on valmistunut Hämeen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö -selvitys, joka päivittää vuoden 2003 selvityksen Raken-nettu Häme.
- Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua.
- Elisa Oyj:llä, Museovirastolla, Väylävirastolla (rautateiden osalta), Kanta-Hämeen pelastuslaitoksella, Riihimäenseudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen ky:llä, Hausjärven teknisellä lautakunnalla ja Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3.4 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen 1. nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan on tehty saadun palautteen perusteella seuraavat muutokset:

- Palautteen pohjalta suunnittelualueen pohjoisosan korttelialueen ratkaisua tarkastettiin erityisesti asuinkerrostalojen korttelialueen osalta.
- Kortteliin 110 osoitettiin lähivirkistysalue ja sille ohjeelliset hulevesipainanteet.
- Eteläosan rivitalojen korttelialue muutettiin pientalojen korttelialueeksi.
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin seuraavat kohdat:
 - Alueen rakennuskannan rakennushistorialliset piirteet tulee huomioida alueen suunnittelussa.
 - Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL3:2 §).
 - Rakentaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.
 - Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee ensisijaisesti imeyttää maahan. Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan myös imeyttää, mutta maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu. Pysäköintialueiden hulevedet tulee puhdistaa, ennen purkua hulevesiverkostoon.
 - Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

3.5 Kaavaehdotuksen toisen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ja lisäykset

Ehdotusvaiheen 2. nähtävillä olon jälkeen kaavaselistusta on täydennetty saadun palautteen perusteella seuraavasti:

- Kaavaselistusta on vähäisesti tarkistettu kohdissa Asutushistoria (2.3.5) ja Kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset (2.3.6).
- Kaava-alueelle on tehty rakennusinventointi, joka on tämän selostuksen liitteenä (Liite 6).
- Kaava-alueelle on tehty arkeologinen inventointi, joka on tämän selostuksen liitteenä (Liite 7).

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin kunnanosan korttelinosan 107 tontit 5, 6 ja 8, korttelinosan 110 tontit 5-9 sekä siihen liittyvät erityisalue ja lähivirkistysalue.

Kaavalla osoitetaan täydennysrakentamista Oitin taajamaan Keskustien varrelle. Uusien kerrostalotonttien taajamakuva on ohjattu kaavan yleismääräyksillä, kiinnittämällä huomiota niiden sopeutumisesta ympäröivään rakenteeseen. Huomiota on kiinnitetty Keskustien katutilan rajautumiseen osoittamalla rakennusalat kadun varteen ja sijoittamalla ohjeelliset piha- ja pysäköintialueet korttelin sisälle. Lehmuspolun varteen on osoitettu asuinpienalojen tontti, joka kerroskorkeudeltaan ja laajuudeltaan soveltuu ympäröivään pientalorakenteeseen. Kaaritien varrella oleva asuin- ja liikerakennusten tontti on osoitettu kahdeksi tontiksi, mikä mahdollistaa osaltaan Oitin taajaman täydennysrakentamista. Kaavan yleismääräyksillä ohjataan rakentamista olevan rakennuskannan huomioivaan, taajamakuvaan eheyttävään rakentamistapaan.

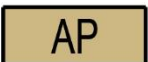
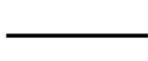
Rakentuneiden tonttien osalta mahdollistetaan täydennysrakentaminen. Keskeinen muutos on osoittaa Naskilan navetan tontti palvelurakennusten alueena, mikä mahdollistaa navetan käytön kehittämisen. Rakennuksen keskeinen sijainti Oitin taajamarakenteessa antaa hyvät edellytykset palveluiden kehittämiseksi.

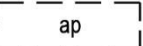
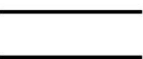
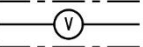
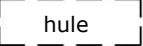
Kortteliin 110 on osoitettu lähivirkistysalue ja sille ohjeellisia hulevesipainanteita. Ohjeellinen hulevesipainanne on osoitettu myös korttelin 107 reunalle. Painanteet mahdollistavat hulevesien viivytämisen suunnittelualueen valuma-aluetta suuremmalta alueelta.

4.2 Kokonaismoitus

Kaavamerkintä	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (m ²)
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	0,9368	9 368
Asuinpienalojen korttelialue (AP)	1,1305	3 206
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	0,2112	634
Palvelurakennusten korttelialue (P)	0,4976	2488
Lähivirkistysalue (VL)	0,2176	-
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	0,1039	-
Katualue	0,0156	-
YHTEENSÄ	3,1133	15 696

4.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinpienalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
	Palvelurakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
OIT	Kaupungin tai kunnanosan nimi.
110	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
NASKILANP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e =0.40	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Pohjavesialue. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakentaminen ei saa vaikuttaa pohjaveden korkeuteen eikä laatuun.
	Ohjeellinen hulevesipainanne.

4.3.1 Yleiset asemakaavamääräykset

Asemakaavaa koskee seuraavat yleismääräykset:

Rakennusten massoittelun, kattomuotojen, väriyksen ja ulkoiluverhoilun osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Alueen rakennuskannan rakennushistorialliset piirteet tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Sokkelimateriaali ei saa julkisivussa nousta ikkuna-aukotuksen alareunaa korkeammalle.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueeksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- uudisrakennuksille AL- ja AK-tonteilla 1,5 ap / as
- uudisrakennuksille AP-tonteilla 1 ap / as
- P-tontille 1 ap / 85 m²

Katto- ja pintavesien sekä lumen käsittelyn periaatteet sekä pelastustiet on esitettävä rakennuslupaviranomaiselle rakennuslupan yhteydessä.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueelle tapahtuvaa rakentamista ja muita toimintoja ohjaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus (VL3:2 §).

Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, tulee ensisijaisesti imeyttää maahan. Piha-alueiden ja -katujen hulevedet voidaan myös imeyttää, mutta maahan imeytyksessä tulee huomioida hulevesien laatu. Pysäköintialueiden hulevedet tulee puhdistaa, ennen purkua hulevesiverkostoon.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

5. KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla osoitetaan täydennysrakentamista Oitin taajamaan, Keskustien varrelle. Täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Oitin palvelut ovat helposti saavutettavissa ja täydennysrakentamisen myötä lisääntyvä asukasmäärä tukee palvelujen säilymistä.

5.2 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava lisää uuden katuliittymän Keskustien varrelle. Keskustie on kaavan laadintahetkellä valtion maantie, mutta sen sijainti taajamarakenteen sisällä sekä vähäinen liikennemäärä tukee tien muuttamista kaduksi. Kaavalla osoitettu uusi katuliittymä mahdollistaa liikenteen syötön Keskustieltä suunnittelualueelle. Kaavaehdotuksen tarkastamisen yhteydessä liittymää siirrettiin pohjoiseen. Korttelin 110 keskivaiheille osoitettiin lähivirkistysaluetta, jolla sijaitsee jo kaavanlaadintahetkellä korttelin sisäistä jalankulkua palvelevia polkuja. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen taajaman keskellä antaa edellytykset kävelyn ja pyöräilyn suosimiselle liikkumismuotoina.

5.3 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava muuttaa jossain määrin suunnittelualueen vieressä asuvien lähiympäristöä. Rakentamattomien alueiden rakentaminen vähentää viheralueen määrää taajaman keskustassa. Alue on yleiskaavanmukaisesti rakennettavaa aluetta. Asemakaavoitettava alue ei liity kiinteästi laajempiin viheralueisiin, eikä sillä voida katsoa olevan suurta roolia Oitin viherrakenteessa. Virkistys- ja ulkoilualueet ovat Oitin keskustasta edelleen hyvin saavutettavissa. Korttelin 110 keskellä jätettävä

lähivirkistysalue palvelee korttelin sisäistä jalankulkuliikennettä sekä mahdollistaa alueen käytön korttelin yhteisenä oleskelualueena.

Alueen rakentaminen lisää jossain määrin liikennettä suunnittelualueen ympäristössä. Vaikutukset muodostuvat kuitenkin väliaikaisiksi.

5.4 Vaikutukset luonnonolosuhteisiin

Alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Alue on pääosin rakentunutta taajama-aluetta, jonka rakentamaton alue koostuu puutarhamaisista piha-alueista. Suunnittelualueen pohjoisosa on rakentamatonta vanhaa peltoaluetta, jossa kasvaa matalaa heinää. Peltoa reunustaa kadunvarsipuusto. Vehreät piha-alueet tarjoavat ekologisia yhteyksiä taajaman eläimistölle. Kaava ei merkittävästi heikennä alueen viheryhteyksiä. Vanhan peltoalueen reunoille jää kaavaratkaisusakin istutettavaa aluetta, mikä turvaa yhteyksien säilymistä.

5.5 Vaikutukset pohjaveteen sekä hulevesiin

Alue sijaitsee pohjavesialueella, mutta pohjavedenotto on poistunut käytöstä. Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinnällä. Kaavamääräyksellä ohjataan, että alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Kaavamääräyksessä edellytetään, että rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on ohjeistettu huomioimaan alueelta syntyvien hulevesien käsittely rakennussuunnitteluvaiheessa, näin huolehditaan, ettei täydennysrakentamisesta aiheudu ylimääräistä kuormitusta pohjavesialueelle. Asemakaavalla on osoitettu ohjeellisia hulevesipainanteita, joiden avulla hulevesiä voidaan hallita. Hulevesipainanteet mahdollistavat hulevesien viivytämisen valuma-aluetta laajemmalta alueelta, vaikka on suositeltavaa, että viereisen valuma-alueen hulevedet viivytetään ko. alueella. Lisäksi yleismääräyksiä on täydennetty hulevesien käsittelyn osalta. Hulevedet tulisi pyrkiä ohjaamaan imeytysrakenteisiin ja parkkipaikojen vedet on suositeltava puhdistaa ennen purkua.

5.6 Vaikutukset virkistyskäyttöön

Keskustien länsipuoleisen alueen muuttuminen rakentumattomasta rakennetuksi vähentää viheralueen määrää taajaman sisällä. Korttelin 110 keskellä on osoitettu lähivirkistysaluetta, joka mahdollistaa korttelin sisäistä jalankulkuliikennettä ja turvaa olevien polkujen säilymisen. Alueelta on hyvät yhteydet itäpuolella sijaitsevalle Patastenmäen alueelle, jossa kulkee virkistysreittejä.

5.7 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan merkittävimmät muutokset kohdistuvat Keskustien varren katunäkymään ja ympäristöön. Nelikerroksiset kerrostalot on osoitettu lähelle Keskustietä ja korttelin sisäosat on jätetty piha- ja pysäköintialueiksi. Näin on jätetty väljyyttä suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin. Näkymien ja pihatilojen luonteeseen vaikuttaa merkittävästi piha-alueiden selkeä jäsentely sekä ympäristöön sopivien viheristutusten huomioiminen. Palvelurakennusten korttelialueen ja asuin-kerrostalokorttelin rajalle on jätetty lähivirkistysaluetta, joka mahdollistaa esimerkiksi pienen leikki- tai oleskelualueen järjestämisen.

Kaavan yleismääräyksissä on ohjattu rakentamistapaa siten, että rakennusten massoittelun, katomuotojen, värityksen ja ulkoilun tulee olla olemassa olevaa taajamakuvaan täydentäviä ja eheyttäviä. Rakennusten toteutuksen tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen ja selkeään arkkitehtuuriin. Näillä keinoin on haluttu varmistaa, että uudet rakennukset ovat edustava lisä Oitin kerrokselliseen taajamakuvaan. Lisäksi on ohjattu huomioimaan olevan rakennuskannan rakennushistorialliset piirteet.

Sokkelinkäsittelyä on ohjattu siten, ettei maantasokerroksesta muodostuisi rakennusmassasta voimakkaasti erottuvaa, umpinaista elementtiä. Piha-alueet tulee jäsenellä ja rakentamattomat osat istutettava sekä pidettävä huolitellussa kunnossa. Oitin taajamakuvaan kuuluu olennaisesti vehreät piha-alueet ja niillä tulee olla myös merkittävä rooli täydennysrakentamista suunniteltaessa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uutta Naskilanpolku nimistä katualuetta.

6.2 Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet

Asemakaavassa esitettyjen muutosten toteuttamiseen voidaan ryhtyä kaavan saatua lainvoiman.

Lahdessa, tark. 27.10.2020 ja 26.1.2021

Ramboll, Kaavoitusyksikkö



Sonja Semeri
Maisema-arkkitehti



Jussi Mäkinen
Yksikön päällikkö

Hausjärven kunta

Pekka Määttänen
Kunnanjohtaja

YHTEYSTIEDOT

HAUSJÄRVEN KUNNAN YHTEYSHENKIÖ

Kunnanjohtaja Pekka Määttänen
puh. 019 758 6510
etunimi.sukunimi@hausjarvi.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI: RAMBOLL FINLAND OY

Sonja Semeri
Maisema-arkkitehti, projektipäällikkö
puh. 040 630 3931
etunimi.sukunimi@ramboll.fi