

Hausjärven kunta



Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Hausjärven kunnan päätaajamassa Oitissa. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Riihimäentiehen (kantatie 54), lännessä Nahkurinojaan ja etelässä Oitintiehen (tie 1471). Kaava-alue rajautuu kaakossa lisäksi junarataan (Riihimäki-Lahti-rata.)

Kaavamuutos ja laajennus koskee kiinteistöjä:

- 86-418-3-423
- 86-418-1-75
- 86-410-8-358
- 86-410-8-412
- 86-410-8-413
- 86-410-7-119
- 86-410-7-118
- 86-896-6-3

Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 27 ha. Suunnittelualue on suurelta osin peltoaluetta. Riihimäentien varressa sijaitsee valtion omistuksessa oleva pysähtymisalue ja Oitin taukokioski. Suunnittelualueen keskiosissa Kirsikkapuistossa sijaitsee kaksi lampea virkistysreitteen sekä lämpökeskus. Eteläosissa Kisällintien risteyksessä sijaitsee pajatoimintakäytössä oleva rakennus, ja Kisällintien varressa kunnan matonpesupaikka. Kisällintiellä sijaitsee myös Oitin rautatieaseman pysäköintipaikka. Suunnittelualueen pohjoisosissa aluetta viistää Torhollantie.

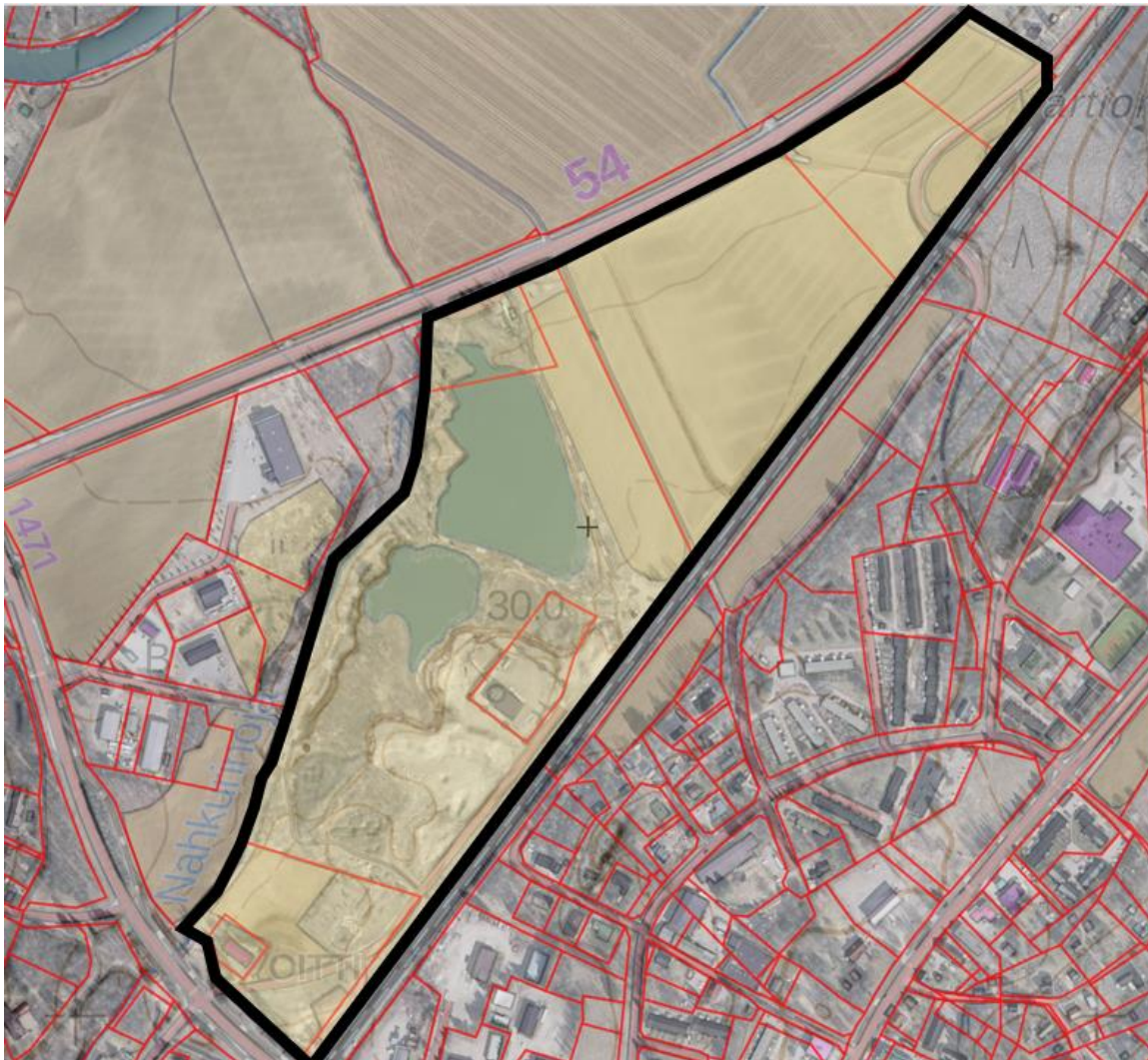
2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille Hausjärven kunnanhallituksen päätöksellä 23.8.2022 § 122.

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liittymän rakentaminen kantatie 54:lle suunnittelualueella toimivan Oitin taukokioskin itäpuolelle. Samalla tutkitaan taukokioskin nykyisten liittymien toimintaedellytyksiä sekä taukokioskin kiinteistön käyttöä. Liittymästä on laadittu alustava suunnitelma. Tämän pohjalta on kantatielle tarkoitus rakentaa kanavoitu liittymä, jonka kautta on kulku teollisuusalueelle, taukokioskille ja matonpesupaikalle.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2012. Alueelta on toistaiseksi luovutettu ainoastaan lämpölaitostontti. Alustavissa neuvotteluissa Kanta-Hämeen pelastuslaitos on ollut kiinnostunut saamaan alueelle Oitin uuden paloaseman, joka edellyttää sujuvaa yhteyttä kantatielle. Lisäksi kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa kantatien 54 varren rakentuminen teollisuus- ja toimitilarakennuksia varten nykyistä asemakaavaa suuremmilla tehokkuuksilla. Alueen nykyinen tehokkuusluku ($e=0.50$) ei nykyisellään vastaa yritysten tarpeisiin mahdollistaen tarvittavan rakentamisen laajuuden.

Tarkoituksena on luoda kantatie 54 varren yritysalueesta hyvien liikenneyhteyksien varrelle sijoittuva houkutteleva teollisuus- ja työpaikka-alue.



Kaava-alueen alustava rajaus kartalla.

3. Nykyinen suunnittelutilanne

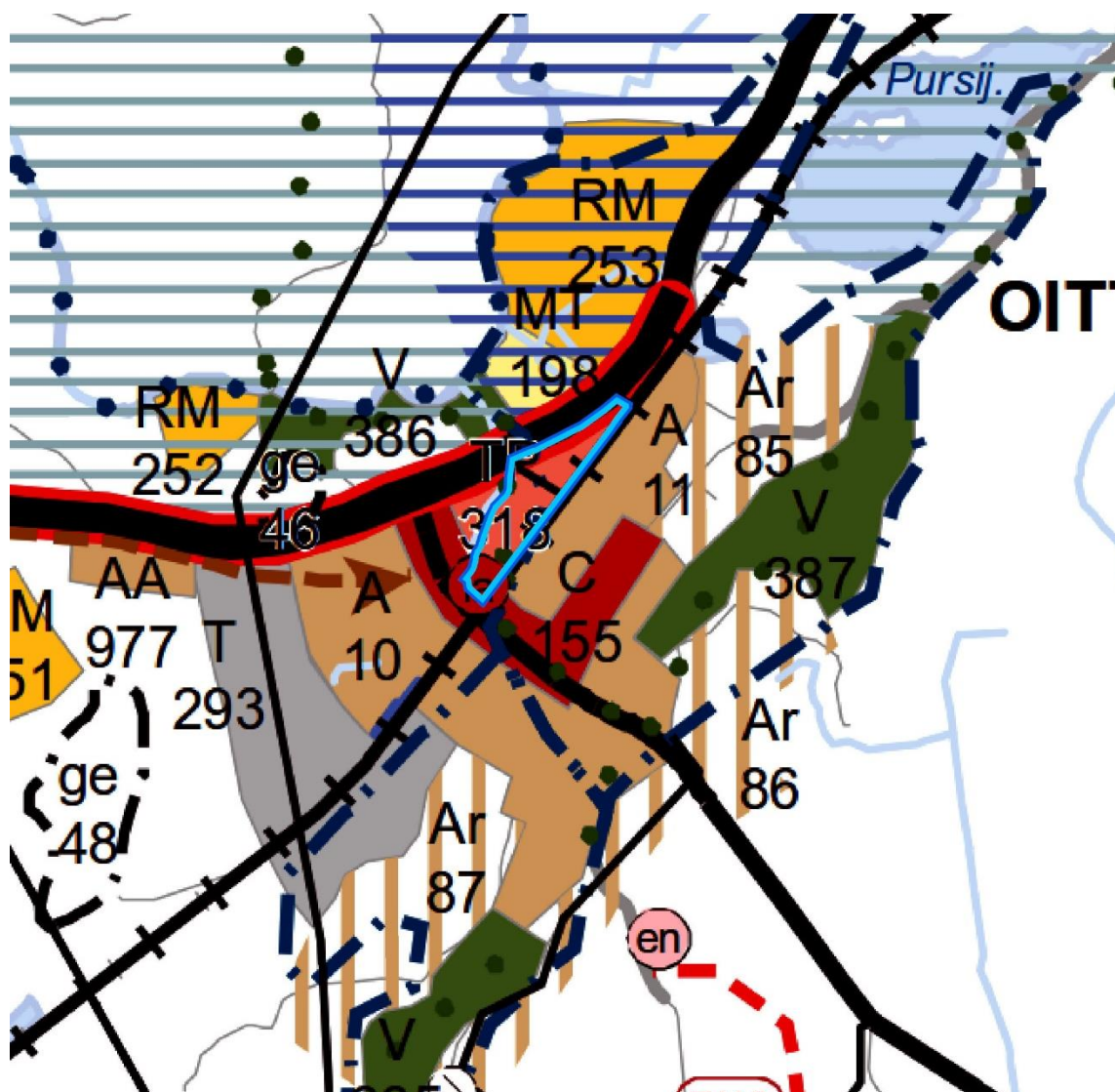
3.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömudot. 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 sai lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi 24.9.2021 päätöksen, jossa se hylkäsi valituslupa-anomukset eikä KHO antanut ratkaisua valituksiin. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 sai lainvoiman kuulutuksella 21.10.2021.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

KAAVA-MERKINTÄ	KAAVAMÄÄRÄYS
	Työpaikka-alue. Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla tuotantotoimintaa, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Suunnittelumääräys: <i>"Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle voidaan järjestää toimivat liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt."</i>
	Taajamajuna-asema. Merkinnällä osoitetaan kehitettävät taajamajuna-asemat. Suunnittelumääräys: <i>"Taajamajuna-asemia kehitetään osana kokonaisliikennejärjestelmää. Harvialan ja Monnin uusien taajamajuna-asemien lähiympäristön maankäyttöä kehitetään siten, että luodaan väestölliset edellytykset taajamajuna-aseman toimivuudelle. Uuden aseman tarkemman suunnittelun tulee perustua liikenteellisiin ja maankäytöllisiin selvityksiin, joilla varmistetaan radalliset valmiudet uuden taajamajunaliikenteen aseman avaamiselle, rataverkon toimivuus ja kehittämismahdollisuudet sekä asemaa käyttävän riittävän asukas- ja työpaikkamäärän olemassaolo. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otetaan huomioon liikennepalvelujen kehittäminen, liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys."</i>
	Ulkoilureitti. Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen. Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia. Suunnittelumääräys: <i>"Reitin tarkka sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Ulkoilureitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa."</i>
	Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue. Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät (luokka 1) ja siihen soveltuvat (luokka 2) pohjavesialueet osa-aluemerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen ulkoraja, eli se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen. Suunnittelumääräys: <i>"Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumiskäsit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti."</i> Kehittämisseuranta: <i>"Pohjavesialueille tulisi laatia suojeleusuunnitelma."</i>
	Merkittävästi parannettava tieyhteys. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja

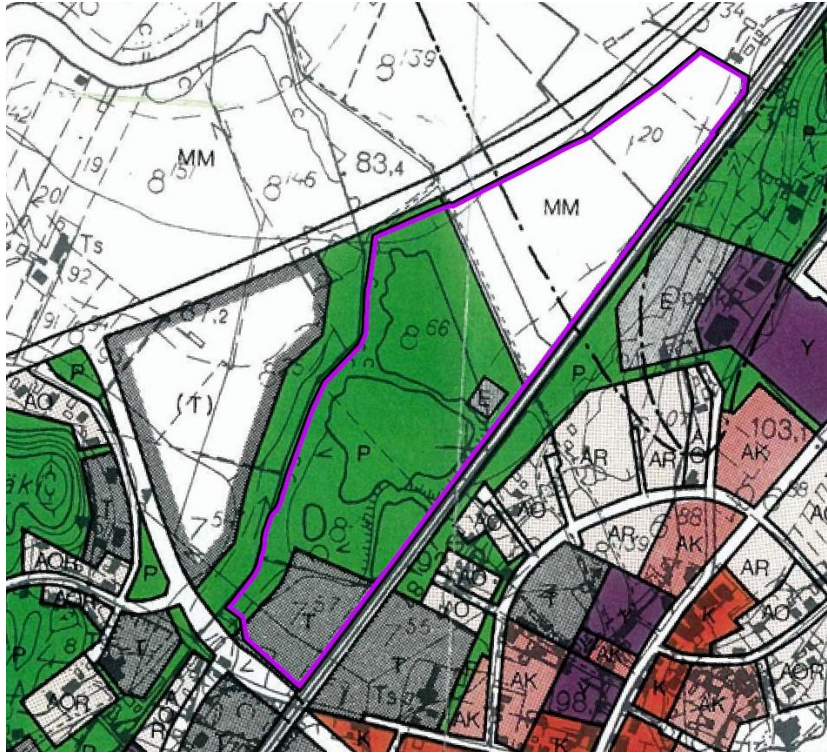
	kantateillä, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. "Merkittävä parantaminen" sisältää myös uuden eritasoliittymän rakentamisen tapauksissa, joissa se osoittautuu tien suunnittelussa tarpeelliseksi. Suunnittelumääräys: "Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Valtatieosuuksilla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjestelyiden toimivuuteen."
	Päävesijohtolinja. Linjamerkinnällä osoitetaan rakennetut seudulliset päävesijohtot tai pääviemäriinlinjat. Linja-alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on sinisellä aluerajauksella.

3.2 Yleiskaava

Oitin oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (kvalt 25.9.1979) kaava-alueen eteläosa on puistoaluetta (P) ja pohjoisosa maa- ja metsätalousaluetta (MM). Kaava-alueen eteläosassa on radan ja Oitintien kulmauksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja keski-osassa erityisaluetta (E). Kaava-alueelle ulottuu myös osittain merkintä vedenottamon suoja-
vyöhyke (sv).



Ote oikeusvaikutuksettomasta Oitin yleiskaavasta (1979), jossa suunnittelualue näkyy lilalla rajattuna.

Selvitysalueella on vireillä Oitin osayleiskaava, jonka tavoitteena on ohjata Oitin taajaman ja sen lähiympäristön maankäyttöä tavoitevuoteen 2040. Kaavatyö on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.4.2020 § 73 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2020 alkaen.

Vireillä olevassa yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä ja määräyksiä:

KAAVA-MERKINTÄ	KAAVAMÄÄRÄYS
	Kaupallisten palvelujen ja toimitilarakentamisen alue. Alueelle voi sijoittaa vähäisissä määrin pääkäyttötarkoitukseen tukeutuvaa asumista.
	Teollisuus- ja varastorakentamisen alue.
	Eritysisalue. Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Alueella voi sijaita maa-ainesten ottoalue.
	Ajoneuvoliikennettä palveleva alue, jolla voi sijaita huoltoasema.
	Lähivirkistysalue tai puisto.
	Suojaviheralue.
	Vesialue.

	Kehitettävä ekologinen yhteys, joka sijainti tarkentuu tarkemman suunnittelun yhteydessä.
	Tärkeä ulkoilualue.
	KEHITYSALUEET: 1. Asemanseutu. Aseman ympäristöä kehitetään houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi Tavoitteena on muodostaa aseman ympäristöstä käyntikortti Oittiin saapuville ja ohikulkeville. Asemanseudulle sopivat oleiluun ja virkistykseen liittyvät toiminnot, kuten viihtyisät viheralueet ja peli- ja harrastustilat.
	Rautatieasema.



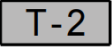
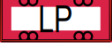
Ote Oitin taajamasuunnitelmasta, jossa suunnittelualue näkyy lilalla rajattuna. Taajamasuunnitelma on laadittu yleispiirteiseksi tavoitekartaksi, jolla on esitetty keskeiset kaavasuunnitelmissa huomioitavat maankäytön tavoitteet.

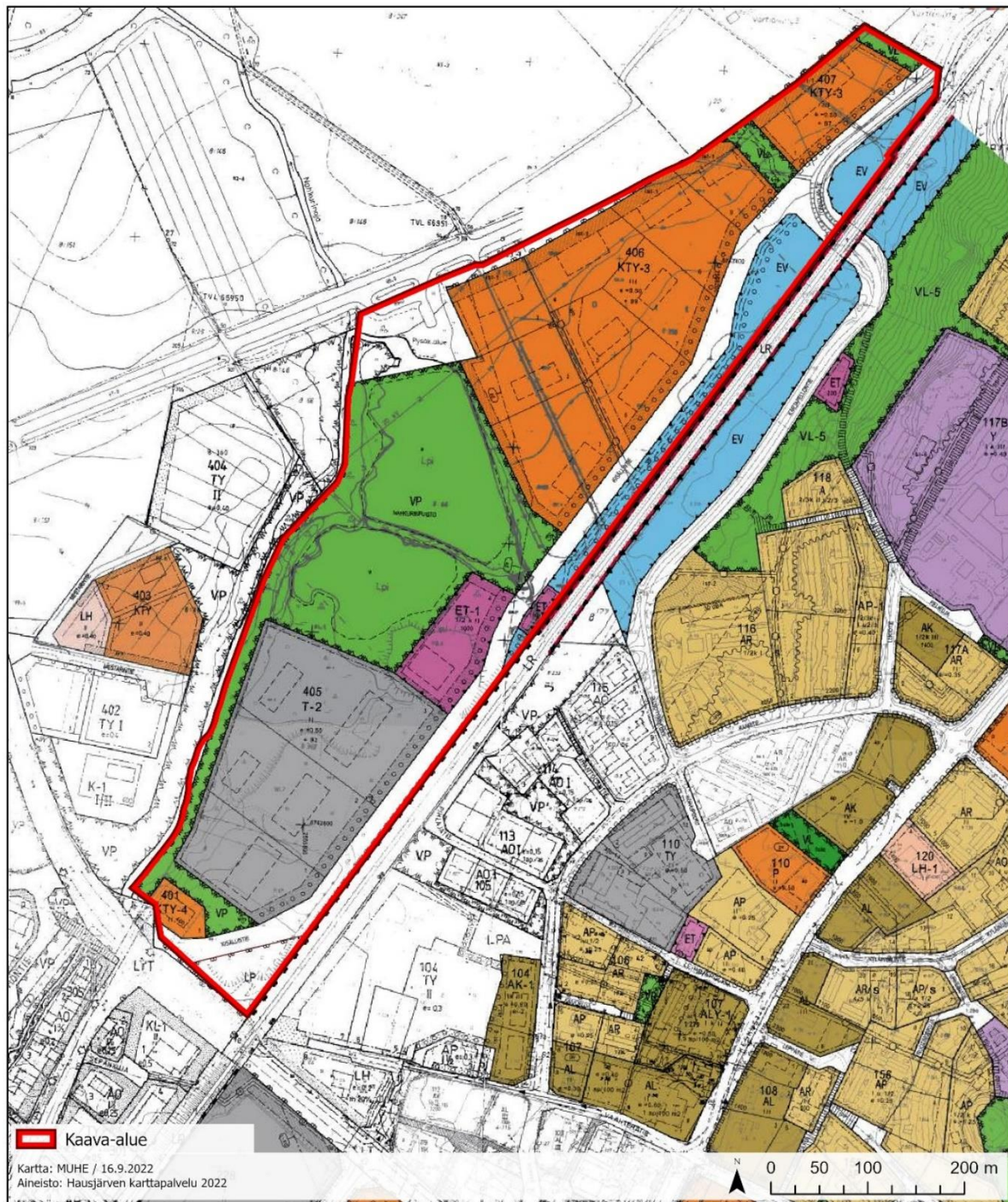
3.3 Asemakaava

Kaava-alueella on pääosin voimassa Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaava (lainvoima 1.11.2012). Kaava-alueen luoteiskulmassa on voimassa Nahkuripuiston rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu 18.11.1993.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on pääosin toimitilarakennusten kortteli- aluetta (KTY-3) ja teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (T-2). Alueella on myös puistoa (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1). Kisällintien risteykseen on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4) ja yleinen pysäköintialue (LP). Kisällintien ja junaradan välissä on suojaviheralue (EV). Pohjoisempi osa suunnittelualueesta on osoitettu pohjavesialueeksi (pv). T-korttelissa 405 ja KTY-kortte- leissa 406 ja 407 rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=0,50$.

Asemakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä ja määräyksiä:

KAAVA- MERKINTÄ	KAAVAMÄÄRÄYS
	Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistoraken- nuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastora- kennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuinti- loja eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueella sallitaan yksi 100 k-m2 asuin- huoneisto.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Suojaviheralue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alu- eelle saa sijoittaa aluelämpölaitoksen tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.



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

4. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu laadittuihin selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisemaan ja taajamakuvaan
- liikenteeseen
- virkistykseen
- vesistöihin ja vesitalouteen
- pohjaveteen

4.2 Suunnittelualuetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Kaavoituksen yhteydessä tarkasteltavia lähtöaineistoja ovat mm.

- Ylempiasteisten kaavojen, kuten maakuntakaavan ja yleiskaavan aineistot
- Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aineistot
- Oitin osayleiskaavan aineistot
- Hausjärven Oitin kaava-alueiden arkeologinen inventointi 2020
- Hämeen maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö 2019
- Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi 2016
- Rakennettu Häme 2003, Hämeen liitto
- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005
- Kanta-Hämeen Lumos -inventointi 2004–2005
- Oivan avoin tietokanta
- Museoviraston kulttuuriympäristön avoimet paikkatietoaineistot

5. Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tämän kaavatyön osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Hausjärven kunta
- tekninen lautakunta, sivistyslautakunta, perusturvalautakunta
- Hämeen liitto
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, alueidenkäyttö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Väylävirasto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Company AB
- DNA Oyj
- Adven Oy

5.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä muu kaava-aineisto on nähtävillä kunnan verkkosivuilla <https://www.hausjarvi.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat/vireilla-olevat-asemakaavat/>

Kaavan vaiheista tiedotetaan kunnanviraston ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella sekä kunnan verkkosivuilla <https://www.hausjarvi.fi/ajankohtaista/kuulutukset/>

Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty työn aikataulussa kappaleessa 6. Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa

5.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille.

Hausjärven kunnan, Hämeen ELY-keskuksen sekä Uudenmaan ELY-keskuksen kesken järjestetään kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, johon kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ja/tai viranomaisten työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

6. Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu

VAIHE	AJANKOHTA
ALOITUSVAIHE Asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 23.8.2022 § 122. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu lehtikuulutuksella ja kunnan verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. OAS päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos OAS:aan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen. Osallistuminen OAS:n nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää siitä mielipiteitä.	8–10/2022
LUONNOSVAIHE Luonnosvaiheessa laaditaan alustavia idealuonnoksia ja arvioidaan luonnoksen vaihtokutsia. Valmisteluvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 30 päivän aja. Nähtävillä olosta kuulutetaan lehtikuulutuksella, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla. Osallistuminen Osalliset voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta kaavatyöhön keskeisesti liittyviltä tahoilta pyydetään lausunnot.	10/2022–2/2023
EHDOTUSVAIHE Asemakaavaluonnos tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Saadut lausunnot ja mahdolliset muistutukset käsitellään kunnassa ja tarvittaessa osallisten kanssa järjestetään neuvotteluja. Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Osallistuminen Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen nähtävillä olon aikana. Viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta kaavatyöhön keskeisesti liittyviltä tahoilta pyydetään lausunnot.	3–5/2023
HYVÄKSYMISVAIHE Asemakaavan hyväksyy Hausjärven kunnanvaltuusto. Kirjallinen ilmoitus asemakaavan hyväksymisestä lähetetään Hämeen ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67§). Päätös asemakaavan hyväksymisestä saatetaan yleisesti tiedoksi, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200.2§). Osallistuminen Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.	6–8/2023
VOIMAANTULO Mikäli valituksia kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Hausjärven kunnanvaltuuston päätöksestä. Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.	9/2023

7. Yhteystiedot

Hausjärven kunta

tekninen johtaja Jouni Mattsson

Puh. 019 758 6810

etunimi.sukunimi@hausjarvi.fi

Ramboll Finland Oy

kaavasuunnittelija Tiina Heikkilä

Puh. 040 139 5193

etunimi.sukunimi@ramboll.fi