



# HAUSJÄRVI, OITTI

## KANTATIE 54 VARREN YRITYSALUE

### Asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 86-896-6-3 ja 86-895-21 (osa Riihimäentiestä eli kantatiestä 54).

Asemakaavan muutos koskee Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien kortteleita 401, 405, 406 ja 407 sekä niihin liittyviä katu-, pysäköinti-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien korttelit 401, 405-408 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu-, pysäköinti-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- KTY-3** Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimintoja. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja eikä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- KTY-4** Toimittilarakennusten korttelialue. Alueella sallitaan yksi enintään 100 k-m<sup>2</sup> asuinhuoneisto.
- T-2** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- EV** Lähivirkistysalue.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- ET** Yleisen tien alue.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa alueilmpälaitoksen tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- ET-2** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten. Rakennukset sijoittuvat alueellisen pääväylän varrelle, jonka vuoksi rakentamisen seurauksena muodostuvan ympäristökuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Korttelin pysäköintiin tarkoitettuihin alueisiin sijoitettavat alueet on päällystettävä kestopäällysteisellä pinnalla. Korttelissa tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesialueelle. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma korttelialueen hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemärinällä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Säiliöstä öljyt ja muut mahdolliset kemikaalit on toimitettava asianmukaiseen käsittelyyn. Pelastusajoneuvojen peseminen piha-alueella on kiellettyä. Pelastuskeskusten lepämiseen tarkoitettuihin huoneisiin on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätös melutason ohjeistoista (993/1992) tulee täytettyksi. Kortteliin tulee varustaa kunnallistekniikkaan riittävän suuruinen vedensyöttölinja, jotta korttelista voidaan tarvittaessa saada sammuusvettä riittävästi. Kortteliin on järjestettävä vähintään yksi autopaikka jokaista rakennettua 80 k-m<sup>2</sup> kohti.
- EV** Suojaviheralue.
- 3 m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.**
- Osa-alueen raja.**
- Ohjeellinen osa-alueen raja.**
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.**
- 405** Korttelin numero.
- NAHKURINPUI** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 23** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 1000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2k II** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e = 0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- + 92** Maanpinnan ylin sallittu korkeusasema.
- Rakennusala.**
- Ohjeellinen rakennusala.**
- vm** Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
- Istutettava alueen osa.**

- Ist-1** Istutettava alueen osa. Alue tulee maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Alueen maasto tulee muotoilla tonttien rajoilla luontevasti toisiinsa liittyen.
- Katu.**
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.**
- Ohjeellinen vesialue.**
- Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.**
- Ohjeellinen jalankululle ja pokkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.**
- Istutettava puurivi.**
- Alueelle tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä**
- Maanalaista 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.**

- #### Yleismääräykset
- 1§ Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja väriyksiensä suhteen ympäristönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä korttelittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkyvät kantatien 54 suuntaan.
  - 2§ Ulkoavaruustointiin käytettävät alueet aidata tai sopeuttaa ympäristönsä istutuksin. Lisäksi laajat yhtenäiset asfalttialueet tulee jäsenellä istutuksin.
  - 3§ Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä sisäiseen liikenteeseen tai pysäköintiin, tulee istuttaa puita ja pensaita.
  - 4§ T- ja KTY-korttelialueille saa sijoittaa alueen toiminnalle tarpeelliset sähkömuuntamot.
  - 5§ Liike- ja toimistohuoneiden osalta tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen sisätilojen melutason ohjearvo 45 dB.
  - 6§ Kaava-alue sijoittuu osittain pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa sijoittaa irrallaan tai varastoita nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita, lukuun ottamatta vähäistä määrää kiinteistön tai laitteiden edellyttämää tavanomaista huoltoa varten. Öljysäiliö tulee sijoittaa sisätiloihin tai maanpinnalle tiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Siirtoputkistojen kunto tulee olla tarkastettavissa säännöllisesti.
  - 7§ Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueen rakennettavilla tonteilla on viivytettävä 1 m<sup>3</sup> hulevesiä jokaista 100 m<sup>2</sup> päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.
  - 8§ Rakennuslupahakemuksen tulee sisältää hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
  - 9§ Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatuomuuksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista. Rakennusten ja rakenteiden perustamistapa ja työmenetelmät tulee suunnitella siten, ettei paineellisen pohjaveden vapaa purkautuminen esty.
  - 10§ Alin kaivuutaso ei saa olla 2 metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Tarvittaessa pohjaveden pinnan korkeus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.
  - 11§ Moottoriajoneuvojen pysäköinti-, liikenne- ja lastausalueet tulee päällystää, ja niiden valumavedet tulee käsitellä ennen niiden eteenpäin johtamista tai imeytystä. Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisaavaa.
  - 12§ Korttelialueilla tulee varata riittävä määrä autopaikkoja toiminnan edellyttämää tarvetta varten sekä riittävät pysäköintitilat työntekijöitä, asiakkaita ja vierailijoita varten.
  - 13§ Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin ja täyttöihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.
  - 14§ KTY-3- ja T-2-korttelialueilla on osoitettu ohjeelliset rakennusalat rakennuksien sijoittamiseksi yhtenäiseen linjaan kantatien 54 ja Kisällintien suuntaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa näillä korttelialueilla niin, että muodostuu yhtenäiset tienvarsinäkyvät. Rakennusten julkisivuissa suositellaan käytettäväksi kestäviä, laadukkaita ja toisiinsa soveltuvia materiaaleja sekä toisiinsa sointuvia värisävyjä. Laajoja umpinaisia julkisivupintoja tulee pyrkiä välttämään. KTY-3-korttelialueilla kantatien 54 varren rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivun rytmityksen, ikkuna-aukokuksen sekä muiden yksityiskohtien soveltumiseen toisiinsa. Häikäiseviä lasijulkisivupintoja kantatiele päin tulee välttää.
  - 15§ KTY-3- ja T-2-korttelialueilla suositeltava kattomuoto on loivahko harjakatto, ja suositeltava katemateriaali konesaumattu sileä pelti. Katon värit voi olla julkisivuväritä tummempia, ja kattoon liittyvien osien väriyksen suositellaan olevan katemateriaalin kanssa yhteneväinen. Rakennuksissa pyritään yhtenäiseen kattomuotoon ja räystäsinjaan.
  - 16§ Mainokset tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun niin, etteivät julkisivuun kiinnitettävät mainoslaitteet ulotu räystäsinjan yläpuolelle. Mainosten koko tulee suhteuttaa alueen rakennusten ja ympäristön mittasuhteisiin. Mainostornit, pylonit, mastot ja vastaavat tekniset pyliväät saavat olla korkeudeltaan enintään 15 metriä, ja ne on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille tai liikenteelle.
  - 17§ Puistojen ja lähivirkistysalueiden rakentamisessa saa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan kaava-alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja.

## ALUSTAVA LUONNOS 3.4.2023

<b>HAUSJÄRVEN KUNTA</b> KANTATIE 54 VARREN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	Päiväys 3.4.2023	GAS nähtävillä 5.10.2022 - 3.11.2022
	Mittakaava 1:2000	Kaavaluonnos nähtävillä
Vireilistelö 5.10.2022	Kaavaehdutus nähtävillä	
Arkistonumero	kh	
Piirtäjä HM	valt	
Lahdessa	Suunnittelija TH, NM	Lainvoimainen
Hausjärven kunta Kaavoitus ja maankäyttö	Ramboll Finland Oy Kaavoitusyksikkö	
Hausjärvellä	Niemenkatu 73 15140 Lahti	Työno 1510072734