

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pajatien eteläpään asemakaavamuutos

Hausjärven kunta

Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa



Päiväys
Tekijä

24.3.2023/ tark. 4.9.2023

Jenny Jungar
Maria Kirveslahti

Versio

OAS

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Punkanjoen varrella Hausjärven Ryttylässä. Asemakaavamuutos koskee laajemmin korttelin 38 maatalousaluetta, eli kiinteistöjä Kulmala 1:1351, Niittylä 1:602 ja Ainola 1:603.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan Ryttylän kouluun, lännestä Punkanjokeen, etelässä virkistysalueeseen ja idästä omakotiasutukseen.

Se on pinta-alaltaan noin 1,8 hehtaaria.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja koulun läheisyyteen, jatkaa Punkanjoen varteen osoitettua ulkoilureittiä sekä muuttaa yksityistie katualueeksi. Alue on yksityisomistuksessa ja kaavamuutoksen laadinnasta on tehty käynnistyssopimukset. Kaava laaditaan sopimuskaavana maanomistajien aloitteesta.

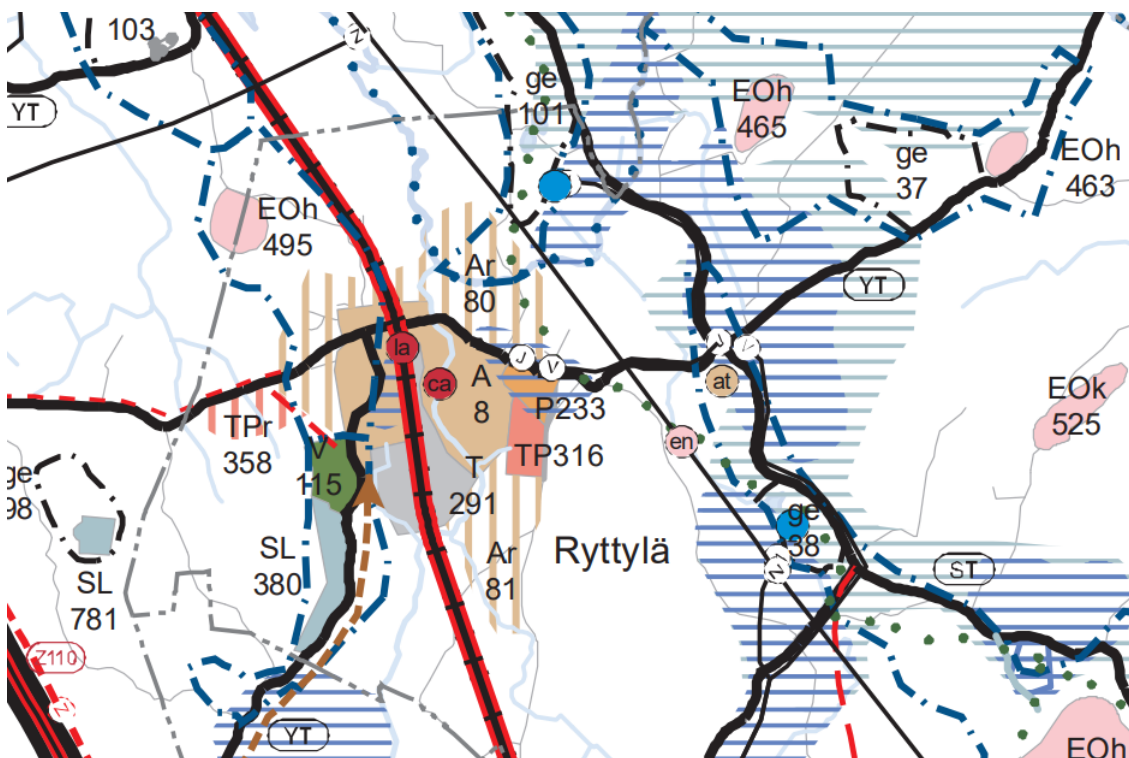
Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Hausjärvi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maankäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2021. Maakuntakaavassa alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (A 8, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”
 - Lisäksi merkinnällä on määrätty vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Ryttylään ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjä.
- Paikallinen alakeskus (ca, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Paikallisen palvelukeskuksen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja täydennetään kestävin periaattein. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, omaleimaisen ja tasapainoisen keskustakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Paikalliseen palvelukeskukseen on mahdollista sijoittaa vain merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä.”
- Taajama-juna-asema (la, Ryttylä)

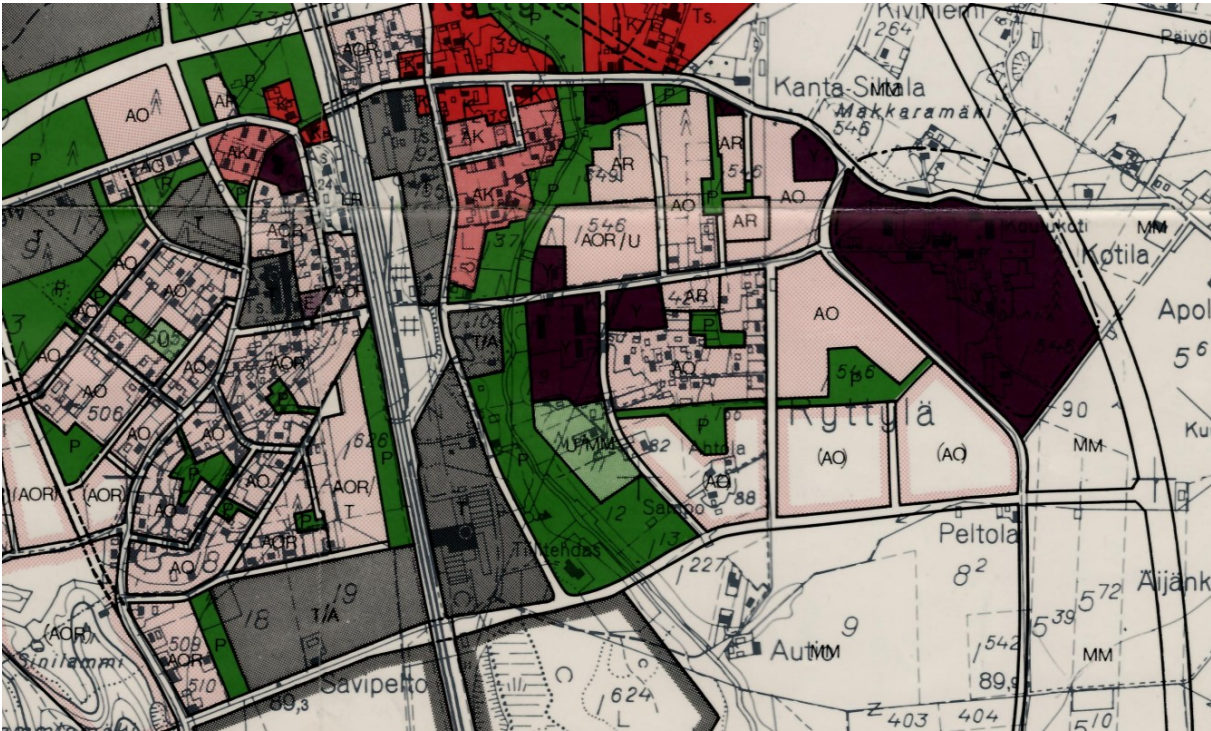
- Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Taajamajuna-asemia kehitetään osana kokonaisliikennejärjestelmää. Harvialan ja Monnin uusien taajamajuna-asemien lähiympäristön maankäyttöä kehitetään siten, että luodaan väestölliset edellytykset taajamajuna-aseman toimivuudelle. Uuden aseman tarkemman suunnittelun tulee perustua liikenteellisiin ja maankäytöllisiin selvityksiin, joilla varmistetaan radalliset valmiudet uuden taajamajunaliikenteen aseman avaamiselle, rataverkon toimivuus ja kehittämismahdollisuudet sekä asemaa käyttävän riittävän asukasta työpaikkamäärän olemassaolo. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otetaan huomioon liikennepalvelujen kehittäminen, liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.”
- Lisäksi Ryttylän koulu on osoitettu erillisellä liitekartalla maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”



Kuva 1. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

Yleiskaava

Alueelle on laadittu Ryttylän osayleiskaava vuonna 1979. Yleiskaavassa alue on osoitettu urheilu- ja vapaa-ajan toimintojen alueeksi (U), maa- ja metsätaloustoimintojen alueena (MM), julkisten palveluiden alueena (Y) sekä puistomaisena vapaa-alueena (P). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

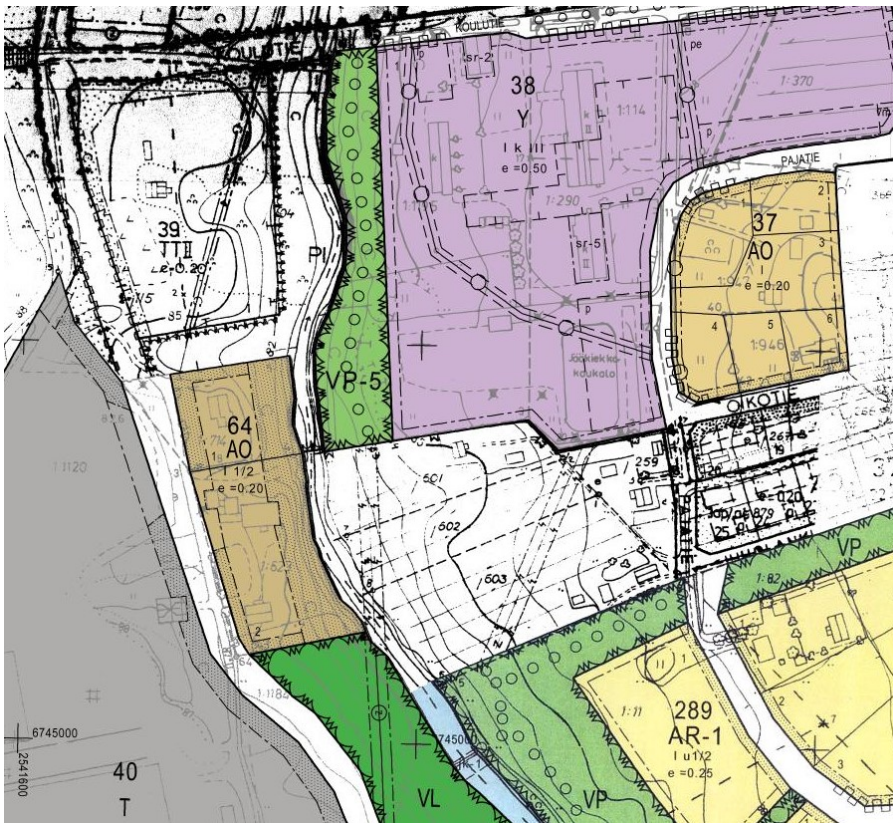


Kuva 2. Ote oikeusvaikutuksettomasta Ryttylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa vaalean ja tummanvihreänä osoitetuille alueille. Koulun kiinteistön osalta suunnittelualue on tummalle alueelle (Y).

Nyt laadittavan asemakaavan suunnitteluratkaisujen ja Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten välistä suhdetta tarkastellaan asemakaavan selostukseen kirjattavan yleiskaavallisen tarkastelun puitteissa.

Asemakaava

Suurimmalla osasta aluetta on voimassa Ryttylän rakennuskaava vuodelta 1974. Koulun osalta voimassa on voimassa Ryttylän koulun asemakaava vuodelta 2012 ja puistoalueen osalta Husarin alueen asemakaava vuodelta 2005. Rakennuskaavassa suunnittelualue on osoitettu maatalousalueena (M). Pohjoisin osa alueesta kuuluu koulun korttelialueeseen (Y), mikä jatkuu kaava-alueen ulkopuolelle. Pieni osa kaakosta on osoitettu puistoalueena (VP). Etelässä alue rajautuu virkistysalueeseen sekä idässä asuinalueeseen.



Kuva 3. Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu pääosin valkoiselle alueelle AO-, VP-5-, Y- ja VP- alueiden väliin. Koulun kiinteistön osalta suunnittelualue on osoitettu Y-alueena.

Muut selvitykset ja suunnitelmat

- Luontoselvitys, Pirjo Ilosalo 9.12.2013
- Punkanjoen kunnostussuunnitelma, Vanajavesikeskus/Elina Laine, 31.8.2017
- Ryttylän melu- ja tärinäselvitys, Sweco 8.2.2019

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
02-05 / 2023	Aloitus- ja valmisteluvaihe
06-09 / 2023	Ehdotusvaihe
10 / 2023	Hyväksyminen
11 / 2023	Kaavan voimaantulo

Kaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä Hausjärven kunnan internet-sivuilla, kunnantalolla ja kirjastossa. Kaavoitusta koskevat ilmoitukset julkaistaan Hausjärven kunnan internetsivuilla osoitteessa www.hausjarvi.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat/vireilla-olevat-asemakaavat/pajatien-etelapaan-asemakaavamuutos-ryttyla/

Asemakaava tehdään konsulttityönä Swecossa. Kaavoitusta ohjaa kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Osallisia ovat:

- alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat ja maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yhdistykset ja yritykset, kuten Ryttylän kyläyhdistys
- Tekninen lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Hämeen ELY-keskus
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Tämän kaavatyön kannalta **olennaiset** vaikutukset voidaan katsoa kohdistuvan etenkin:

- 1) **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Hausjärven kunta.

Kaavoittaja Pekka Säteri

osoite: Keskustie 2-4, 12100 Oitti
 sähköpostiosoite: pekka.sateri(at)hausjarvi.fi
 puhelin: 019 758 6560

Kaavaa laativa konsultti

Sweco Finland Oy

Suunnittelupäällikkö Jenny Jungar

Kaavasuunnittelija Maria Kirveslahti

osoite: Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere
 sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 086 Hausjärvi Täyttämispvm 29.08.2023
Kaavan nimi Pajatie etelään asemakaavamuutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 05.10.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,6676

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6676		2013	0,12	0,0000	2013
A yhteensä	1,0063	60,3	2013	0,20	1,0063	2013
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0647	3,9				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3364	20,2			0,3250	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1141	6,8			0,1141	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-1,5915	
W yhteensä	0,1461	8,8			0,1461	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6676		2013	0,12	0,0000	2013
A yhteensä	1,0063	60,3	2013	0,20	1,0063	2013
AO-6	1,0063	100,0	2013	0,20	1,0063	2013
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0647	3,9				
Y	0,0647	100,0				
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3364	20,2			0,3250	
VP-5	0,3364	100,0			0,3364	
VP					-0,0114	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1141	6,8			0,1141	
Kadut	0,1141	100,0			0,1141	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä					-1,5915	
M					-1,5915	
W yhteensä	0,1461	8,8			0,1461	
W	0,1461	100,0			0,1461	

Luonnosvaiheen vastineraportti

Pajatien eteläpään asemakaavamuutos, Ryttylä

Nähtävillä 3.5.-2.6.2023

Lausunnot

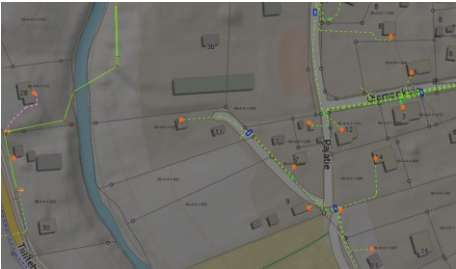
1. Caruna	4.5.2023
2. Tekninen lautakunta	16.5.2023
3. Hämeen liitto	31.5.2023
4. Hämeenlinnan kaupunginmuseo	1.6.2023
5. ELY-keskus	2.6.2023

Mielipiteet

Mielipiteitä ei annettu.

1 Lausunnot

1.1 Caruna

Lausunto	Vastine
<p>Nykyinen sähköjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV</p> <p>Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.</p> 	<p>Merkitään tiedoksi, kaava ei estä uusien kaapelointien sijoittamista alueelle.</p>
<p>Vaikutukset sähköjakeluun</p> <p>Uuden kaavan mukaisen rakentamisen myötä sähkönkulutus nousee hieman ja alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja. Otetaan</p>	

tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa.

Siirtokustannusten jako Merkitään tiedoksi.

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Oy:n toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa Merkitään tiedoksi.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme saada mahdollisuuden lausua vielä kaavaehdotus vaiheessa.

1.2 Tekninen lautakunta

Lausunto	Vastine
<p>Pohjoisimman tontin ajoyhteyttä tulisi tarkastella uudelleen. Ryttylän koulun siirtotilat ovat poistuneet alueelta ja alueen pihasuunnittelu on käynnistetty yhdessä koulun ja päiväkodin kanssa. Pohjoisimman tontin ajoyhteys edullisinta tehdä jatkamalla Eteläkaarretta n.35 m. Tämä mahdollistaa esitetyn kääntöpaikan siirron koulutontille ja kevyen liikenteen yhteysmahdollisuuden koulutontin reunaan. Myös koulutontin käyttö helpottuu, kun ajoyhteys poistuu koulutontin keskeltä.</p>	<p>Ajoyhteyttä ja kevyen liikenteen väylää tarkastellaan lausunnon pohjalta kaavaehdotukseen.</p> <p>Sivistyslautakunnan suullinen palaute on vastaava kuin teknisellä lautakunnalla.</p>
<p>Asemakaava mahdollistaa puistokäytävän (n. 360 m) rakentamisen Punkanojan länsipuolelle. Samalla on tarvetta saneerata Punkanojan ylittävä kevyen liikenteen reitin silta. Asemakaavaluonnos vastaa sille asetettuihin tavoitteisiin, ja se lisää asuinrakentamisen mahdollisuuksia alueelle.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

1.3 Hämeen liitto

Lausunto	Vastine
<p>Ryttylän koulu on tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

kulttuuriympäristöksi.
 Maakuntakaavassa merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Lisäksi sellaiset kohteet, joiden osoittamiseen ei maakuntakaavan mittakaavan vuoksi ole tarkoituksenmukaista käyttää aluevaraus-merkintää maakuntakaavakartalla, esitetään kohteina erillisillä liitekartoilla. Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt - selvityksen mukaan vanhin koulurakennus on vuodelta 1856. Koulu sai 1903 uuden tiilisen rakennuksen, joka purettiin huonokuntoisena 1960- luvulla. Seuraava koulurakennus, ns. kivikoulu, valmistui 1938 samaan pihapiiriin edellisten kanssa. 1960-luvun tiilikoulu purettiin alueelta 2018.

<p>Maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön suunnittelumääräyksen mukaan alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	----------------------------

<p>Hämeen liitto katsoo, että asemakaavaluonnos täydentää alueen toimintojen kehittämistä ja toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita kaavahierarkian mukaisesti niitä tarkentaen. Ryttylän Pajatien eteläpään asemakaavaluonnos on periaatteiltaan maakuntakaavan mukainen ja edistää sen toteutumista. Hämeen liitto puoltaa kaavaehdotuksen laatimista lausunnolla olevan luonnoksen pohjalta yllä mainittu (ml. aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot) huomioon ottaen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	----------------------------

1.4 Hämeenlinnan kaupunginmuseo

Lausunto	Vastine
Asemakaavan muutos kohdistuu alueelle, joka aiemmassa kaavassa (1974) on merkitty maatalousalueeksi, mutta ympäristön luonne on muuttunut kaavan laatimisen jälkeen. Erityisesti Eteläkaaren varrelle on rakennettu uusia pientaloja, ja alueen luonteen muuttuminen maatalousalueesta pientaloalueeksi on perustelua.	Merkitään tiedoksi, ei muutoksia kaavaan.
Asemakaavamuuotosluonnos on huolellisesti laadittu. Kanta-Hämeen alueellisella vastuumuseolla ei ole huomauttamista arkeologisen perinnön osalta. Ennen kaavaehdotuksen laatimista tulee kuitenkin selvittää alueella sijaitsevan vanhemman rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja yhteys Ryttylän kouluun. Samalla on tarkasteltava rakennuksen suojelullista tarvetta. Selvitys tulee toimittaa Kanta-Hämeen alueelliseen vastuumuseoon ennen kuin kaavaehdotus tulee nähtäville.	Tarkennetaan kaavaselostukseen tiedot vanhemmasta rakennuksesta ja sen historiasta sekä yhteydestä Ryttylän kouluun.

1.5 ELY-Keskus

Lausunto	Vastine
Alueelta on laadittu melu- ja tärinäselvitys vuonna 2019 (Sweco). Sen mukaan melutaso piha-alueella alittaa ohjearvot nykytilanteessa, mutta ennustetilanteessa 2040 yöajan ohjearvo ylittyy 0,5 dB kaava-alueen luoteisosassa. Kaavamääräyksiin tulee turvata asuntojen riittävä melusuojaus.	Tarkennetaan kaavamääräystä melun osalta.
Asemakaavassa on osoitettu Ryttylän koulun eteläpuolelle kolme erillispientalojen tonttia. Pohjoisimmalle tontille kulku on osoitettu ajoyhteytenä koulun nykyisen huoltoliikenteen reitin kohdalta. Selkeämpi ratkaisu olisi jatkaa Eteläkaaren katualuetta tontin rajalle saakka, jolloin ajoyhteyttä ei tarvittaisi koulun tontin kautta. Mikäli ajoyhteys osoitetaan koulun tontille, tulee arvioida ratkaisun vaikutukset koulun piha-alueen turvallisuuteen.	Tarkennetaan kaavaratkaisua katualuetta jatkamalla.

Suunnittelualueella laadittu luontoselvitys vuodelta 2013 on jo varsin iäkäs. ELY-keskus esittää, kaavaselostuksessa esitettyä luonnonympäristön nykytilan kuvausta täydennetään maastokatselmukseen ja valokuviin perustuvilla tiedoilla vaikutusten arvioinnin tueksi. Mikäli rakentamiseen osoitetuilla alueilla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä, on tarpeen tehdä erilliskartoituksia lajien, kuten liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä. Lepakoille soveltavan elinympäristöpotentiaalin tarkastelussa tulee ottaa huomioon eteläisimmällä rakennuspaikalla sijoittuva rakennus ja sen purkamistavoitteet, koska lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voi esiintyä myös rakennuksissa.

Täydennetään kaavaselostusta luonnonympäristön kuvauksen osalta myös valokuvilla.