

Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee 4.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Hausjärven kunta
Pajatien eteläpään asemakaavamuutos



Päiväys
Tekijä

4.9.2023
Jenny Jungar
Maria Kirveslahti
Ehdotus

Versio

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1 Kaava-alueen sijainti	5
1.2 Kaavan tarkoitus.....	5
2. Tiivistelmä.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Liikenne	12
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
3.1.6 Muinaismuistot	12
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	12
3.1.8 Maanomistus	13
3.1.9 Sosiaalinen ympäristö	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2 Maakuntakaava	13
3.2.3 Yleiskaava	14
3.2.4 Asemakaavat.....	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Maankäyttösopimukset.....	16
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Rakennuskiellot	16
3.2.9 Suojelupäätökset.....	17
3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	17
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Viranomaisyhteistyö	18

4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Kunnan asettamat tavoitteet.....	18
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	19
4.4.3	Suunnittelualueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	19
4.4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
5.	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavan rakenne	20
5.1.1	Mitoitus	20
5.1.2	Palvelut.....	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset.....	20
5.3.1	Korttelialueet.....	20
5.3.2	Muut alueet.....	20
5.3.3	Asemakaavamääräykset	21
5.4	Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin.....	21
5.5	Kaavan vaikutukset	22
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	23
5.5.3	Muut vaikutukset	23
5.6	Ympäristön häiriötekijät	23
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.8	Nimistö.....	23
6.	Asemakaavan toteutus	24
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.3	Toteutuksen seuranta.....	24

Kaavakartta

Asemakaavakartta, ehdotus 1:1000

4.9.2023

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

24.3.2023, Tark. 4.9.2023

Seurantalomake

Luonnosvaiheen vastineraportti

Muut kaavatyötä koskevat selvitykset

Meluserveys, Sweco 2019

Luontoselvitys, Pirjo Ilosalo 2013

Punkanjoen kunnostussuunnitelma, Vanajavesikeskus 2017

Hausjärven Ryttylän osayleiskaavan rakennusinventointi, Nina Könönen 2003

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Pajatien eteläpään asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee:

Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan osaa korttelista 38 ja siihen liittyvää maatalousaluetta ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan korttelin 38 tontista 1, korttelin 38 tontit 2–4 sekä niihin liittyvät puisto-, katu- ja vesialueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ryttylässä, Hausjärven kunnan luoteisosassa. Kaava-alue rajautuu lännessä Punkanjokeen, pohjoisessa Ryttylän kouluun, idässä omakotiasutukseen sekä Pajatiehen ja etelässä virkistysalueeseen. Kaava koskee osaa korttelista 38 sekä kiinteistöjä Kulmala RN:o 1:1351, Niittylä RN:o 1:602 ja Ainola RN:o 1:603.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa erillispientalotontteja koulun välittömään läheisyyteen. Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään kaksi omakotitaloa, mutta alue on voimassa olevassa rakennuskaavassa osoitettuna maatalousalueeksi. Lisäksi tarkoituksena on osoittaa Punkanjoen ranta-alue lähivirkistysalueeksi jatkaa Punkanjoen varteen osoitettua ulkoilureittiä. Koulun korttelialuetta on otettu mukaan siltä osin kuin kevyen liikenteen yhteyden järjestäminen vaatii. Kaava laaditaan maanomistajien aloitteesta sopimuskaavana.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 19.4.2022 § 70 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 5.10.2022 Kuulutus vireilletulosta
- 17.4.2023 § 65 kunnanhallitus, kaavaluonnoksen käsittely
- 3.5.-2.6.2023 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan kolme erillispientalotonttia Ryttylän koulun viereen, puistoaluetta Punkanjoen varteen. Kaavalla jatketaan katuyhteyttä Eteläkaareilta. Kaavan pinta-ala on 1,67 ha ja sillä osoitetaan erillispientalojen korttelialueelle rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e=0,20$ mukaisesti 2068 kerrosalaneliömetriä. Lisäksi kaavalla jatketaan Punkanjoen varren ulkoilureittiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kolme kiinteistöä Ryttylän koulun eteläpuolella, palan koulun kiinteistöä sen eteläosasta sekä pienen osan puistoaluetta. Nykyisellään alueella on kaksi omakotitaloa pihapiireineen, joille kuljetaan Pajatieen kautta. Toinen asuinrakennuksista on asumaton. Alueen lähiympäristö koostuu luonnonympäristöltään tavanomaisesta pientaloalueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun. Keski-Hämeen viljely- ja järvisuudulle keskittyvät Hämeen vanhin asutus sekä viljelymaat ja vesireitit. Maisemat ovat usein pienipiirteisiä ja monimuotoisia.

Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Suunnittelualueen maasto laskee kohti länsiosassa virtaavaa Punkanjokea, korkeusvaihtelut ovat jyrkimmillään aivan joen varrella. Joenranta on tiheää metsikköä, itäosassa on kaksi omakotitalon pihapiiriä. Alueen eteläpuoli on avonaista niittyaluetta. Niityn läpi kulkee ulkoilureitti, josta on kävelysillan kautta yhteys Punkanjoen toiselle puolelle. Punkanjokeen tehdään parhaillaan parannus- ja ruoppaustoimenpiteitä.

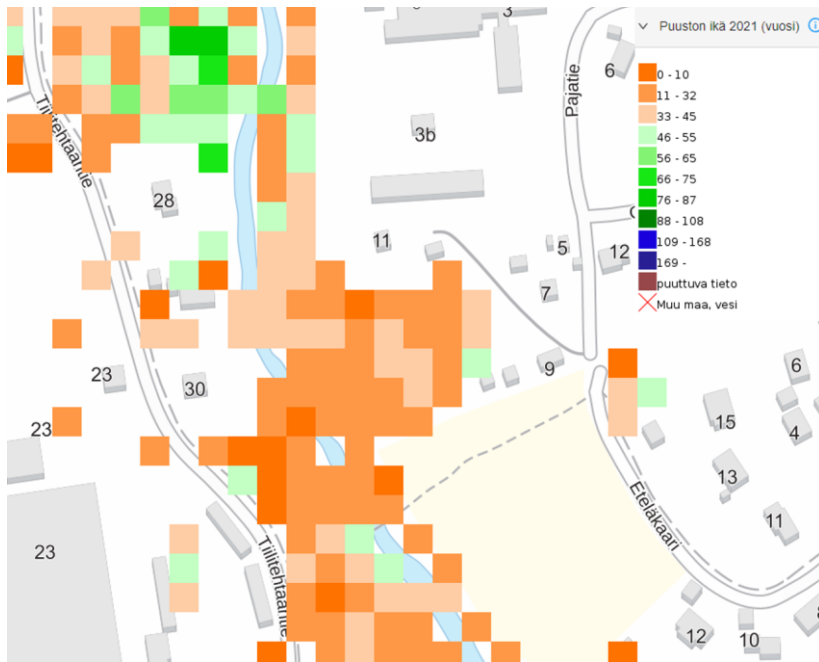
Alueelta on laadittu luontoselvitys (Ryttylän koulun seudun kohteet, Pirjo Ilosalo 2013). Punkanjoen ranta-alueet ovat pääosin rehevöpohjaista lehtimetsää, joka sijaitsee savimaalla. Selvityksen yhteydessä ei tehty havaintoja liito-oravasta, selvityksessä kuitenkin todetaan, että liito-oravan voisi olla mahdollista liikkua alueelle joen toiselta puolelta. Metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä ei löydetty eikä uhanalaisista lajeista tehty havaintoja.



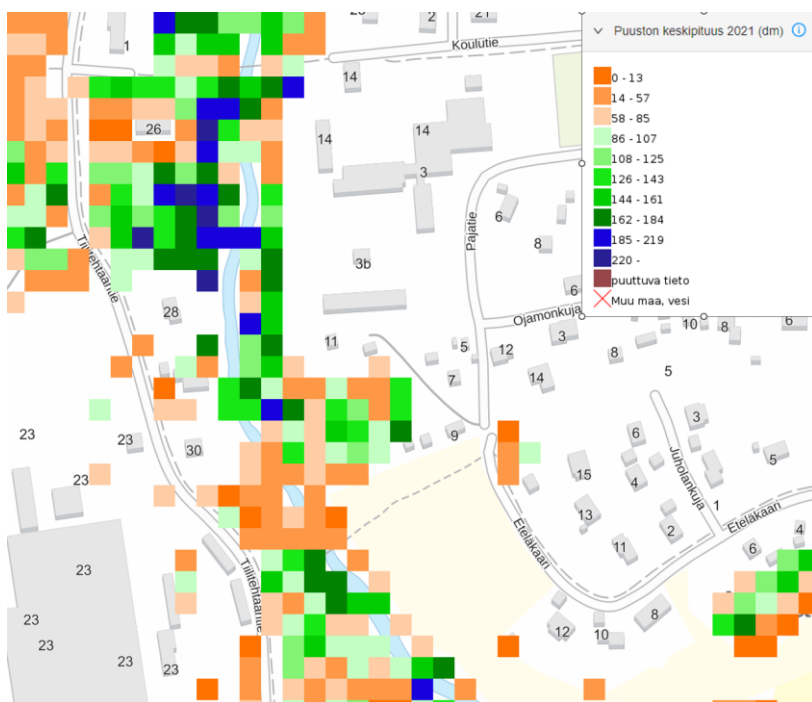
Kuva 1 Punkanjoen varsi on suunnittelualueen kohdalta puustoinen. Kuvattu joen toiselta puolelta.

Puuston ikä ja keskipituus

Luonnonvarakeskuksen monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI) puuston ikä-paikkatietoaineiston (2021) mukaan suunnittelualueen omakotialueelle tyypillinen puusto on nuorta, pääasiassa alle 30-vuotiasta.



Kuva 2 Puuston ikä. Karttaote paikkatietoikkuna.fi, tiedot LUKE 2021 ja Maanmittauslaitos.



Kuva 3 Puuston keskipituus (karttaote karttapaikka.fi, tiedot LUKE 2021, taustakartta MML)

Liito-oravan kulkuyhteytenä toimii vähintään 10 metriä korkea puusto. Liito-orava liittää kolme kertaa puustoaukon reunapuuston korkeuden verran, kuitenkin maksimissaan noin 50 metriä. Kaava-alueen puusto on Luonnonvarakeskuksen monilähteisen valtakunnan metsien inventoinnin (MVMI, 2021) mukaan pääosin pituudeltaan alle 10 m. Puuston pituus on vain muutamassa yksittäisessä ruudussa 16 m tai sitä enemmän.

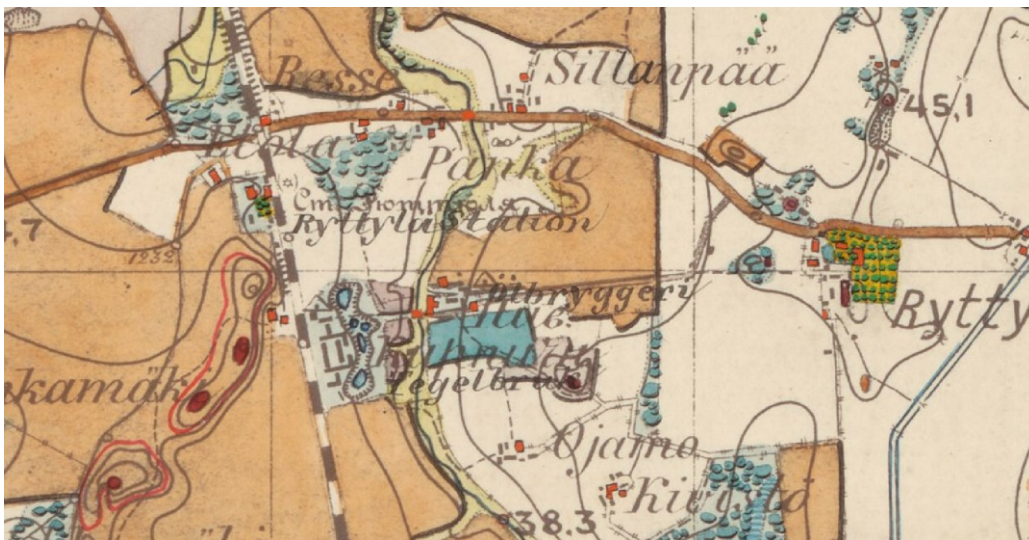
Pintavedet, pohjavedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella, lähin pohjavesialue on Hirvenojan pohjavesialue, joka sijaitsee reilun 600 metrin päässä Punkanjoen ja rautatien toisella puolella. Alueen läpi kulkee Punkanjoki, joka laskee pohjoiseen kohti Puujokea.

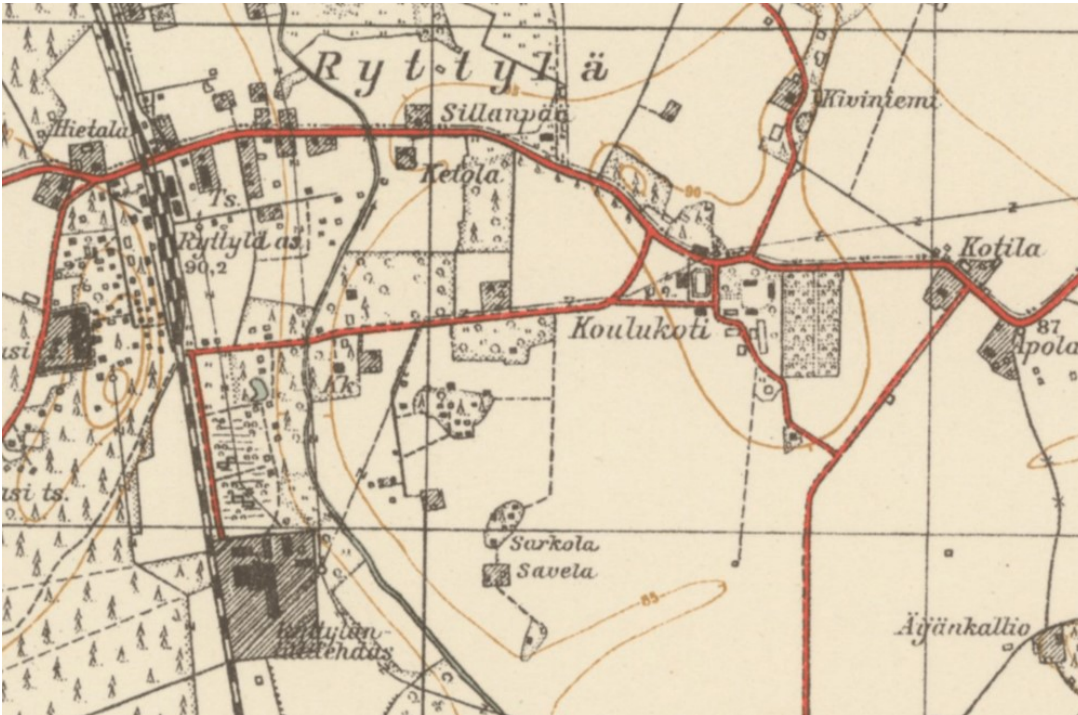
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee kaksi omakotitaloa, joista toinen on erittäin huonokuntoinen ja tyhjillään (nk. Ainolan tila). Rakennukset pihapiireineen sijoittuvat alueen itäosaan, toinen suunnittelualueen eteläisimmän puoleiseen kiinteistöön ja toinen pohjoisimman puoleiseen. Keskimmäinen suunnittelualueen kiinteistöistä on rakentamaton. Lähiympäristö koostuu omakotitaloista, koulun puolella rakennuskanta on vanhempaa, alueen eteläpuolella puolestaan uudempaa omakotitaloaluetta.

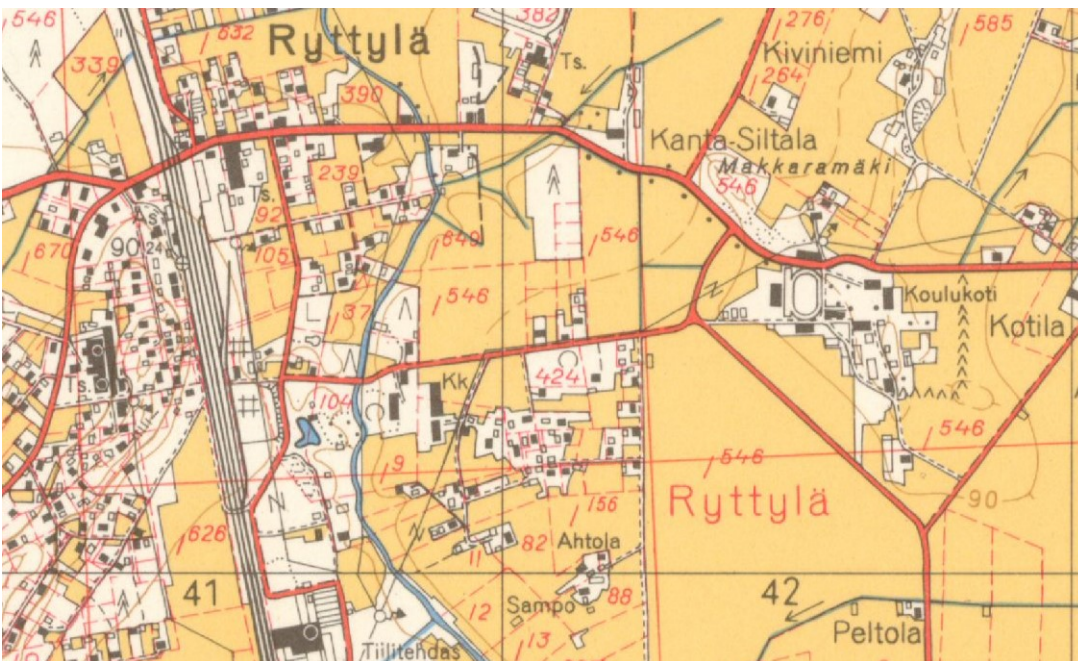
Alueella on vesi- ja viemäriverkko.



Kuva 4. Ote Senaatinkartasta vuodelta 1885. Ryttylän koulu sijoittui Olutpanimon (ölbryggeri) kohdille 1890- luvulla, Ryttylän kartanon maat näkyvät kartan itäosassa. Suunnittelualue sijoittuu koulun ja Ojamon väliselle alueelle.



Kuva 5 Ryttylän topografiakartta vuodelta 1937. Ryttylän koulu on osoitettu merkinnällä kk. Koulualueeseen kuuluvat hirsirakennus vuodelta 1891 sekä vuonna 1903 valmistunut jugendrakennus. Koulutieltä on yhteys joen toiselle puolelle ja tien varressa sijaitsee koulu ja Ryttylän kartanon maille muodostunut koulukoti. Koulutien varrella on asutusta. Muusta rakenteesta hieman etäällä sijaitsevan Pajatieen varteen on rakentunut hajanaisesti yksittäisiä rakennuksia, joista läntisin on suunnittelualueeseen kuuluva Ainolan tila.



Kuva 6 Peruskartta vuodelta 1964. Pajatieen varsi on täydentynyt muutamalla rakennuksella. Samoin Ryttylän koulualueelle on rakentunut vuonna 1961 valmistunut koulurakennus, jugend-rakennus on puolestaan purettu.

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuva Ainolan tila on rakennettu arviolta 1910-1930-luvulla; tilan rakennuskanta koostuu päärakennuksesta sekä saunasta ja liiteristä. Rakennukset ovat ajan saatossa vajonneet savimaahan ja tämän vuoksi pahoin painuneita ja erittäin huonokuntoisia. Päärakennus on ollut n. 30 vuotta asuttamatta ja kylmillään.

Ainolan tilan rakennuksilla ei katsota olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, eikä se sisälly Hausjärven Ryttylän osayleiskaavan rakennusinventointikohteisiin (Nina Könönen, 2003).



Kuva 7. Suunnittelualueen eteläisempi omakotitalo, Ainolan tilan päärakennus.





Kuva 8. Ainolan tilan huonokuntoiset piharakennukset.



Kuva 9. Suunnittelualan pohjoisempi, asumiskäytössä oleva omakotitalo.

Palvelut

Alue rajautuu pohjoisesta Ryttylän kouluun, jossa on esiluokka sekä opetusta peruskoulun luokille 1–6. Hausjärven yläkoulu sijaitsee Oitissa noin 18 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee reilun puolen kilometrin etäisyydellä. Alue liittyy Punkanjoen virkistysalueeseen.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueelle liikennöidään Pajatien kautta, mistä on yhteys Ohikulkutielle (2896). Ryttylän seisake, jolla lähijunat pysähtyvät, sijaitsee noin 1,3 kilometrin päässä.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita eikä maakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Suunnittelualueen vieressä sijaitseva Ryttylän koulu on osoitettu maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä. Koulun vanhin osa on vuodelta 1856. (Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019, Hämeen liitto)

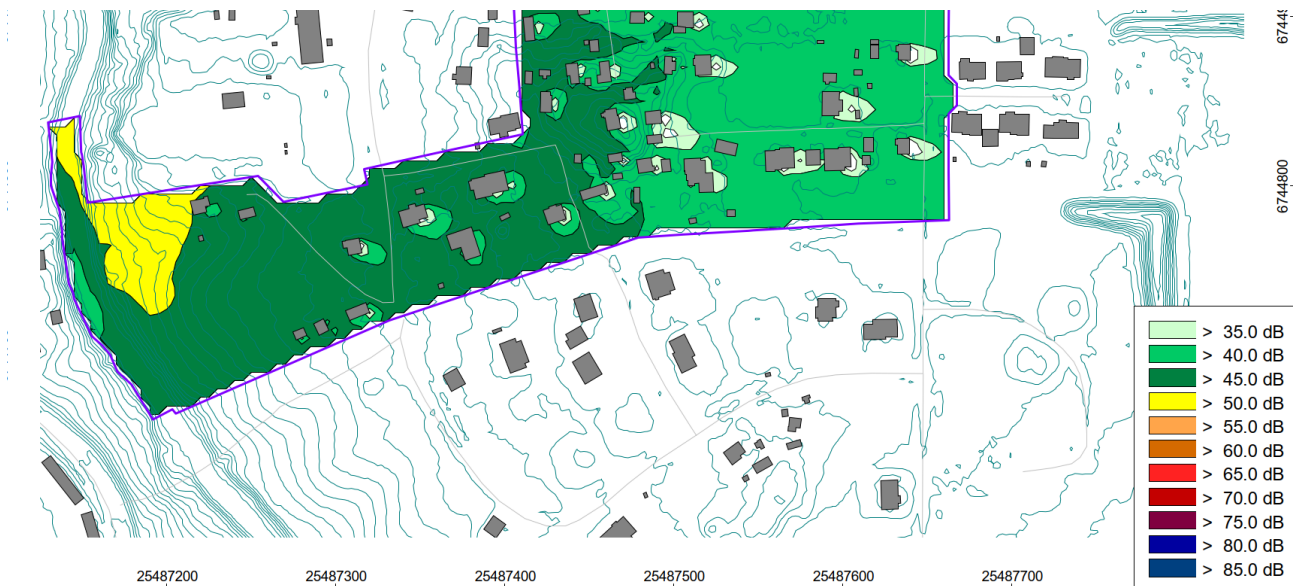
3.1.6 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Lähin kiinteä muinaisjäänös, Ryttylä sijaitsee noin 800 metrin päässä idässä. (Kyppi/Museovirasto, 22.2.2023)

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelta on laadittu melu- ja värinäselvitys vuonna 2019 (Sweco). Selvityksen mukaan melun ohjearvot ylittyvät kaavan luoteisosassa yöaikaan ennustilanteessa 2040. Ylitys on selvityksen mukaan hyvin pieni, alle 0,5 dB. Meluselvityksen mukaan nykytilanteen liikennemäärillä melutaso kaava-alueella asuinrakennusten piha-alueella on alle päivä- (55 dB) ja yöajan (50 dB) melun ohjearvon.

Melumallinnuksessa huomioitiin liikennemäärät nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuodelle 2040. Liikennemäärät perustuvat nykytilanteen osalta Liikenneviraston liikennemäärätietoihin (2017) ja ennusteen Valtakunnallinen tieliikenne-ennuste 2030 perusteella laskettuun arvioon vuoden 2040 liikennemäärästä.



Kuva 10 Ote Ryttylän koulun ympäristön meluselvitys, melumallinnus ennustilanteessa 2040 yöaikaan (klo 22–07). Keltaisella värillä osoitettu alueet, joiden melutaso on maksimissaan 50 dB. Uusilla asuinalueilla yöllä melutasojen kuuluu jäädä alle 45 desibelin.

Muutoin suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole suojelu- tai häiriöalueita tai -kohteita (saastuneet maa-alueet).

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa, Ryttylän koulu on kunnan omistuksessa. Maanomistajien kanssa laaditaan kaavoitussopimus.

3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Ryttylän taajamassa. Lähiympäristö koostuu pitkälti omakotitaloista.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Valtioneuvoston alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti kaavoituksen tarkoituksena on vaalia elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvaroja. Tämän lisäksi tavoitteena on edesauttaa toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta sekä taata tehokas liikennejärjestelmä.

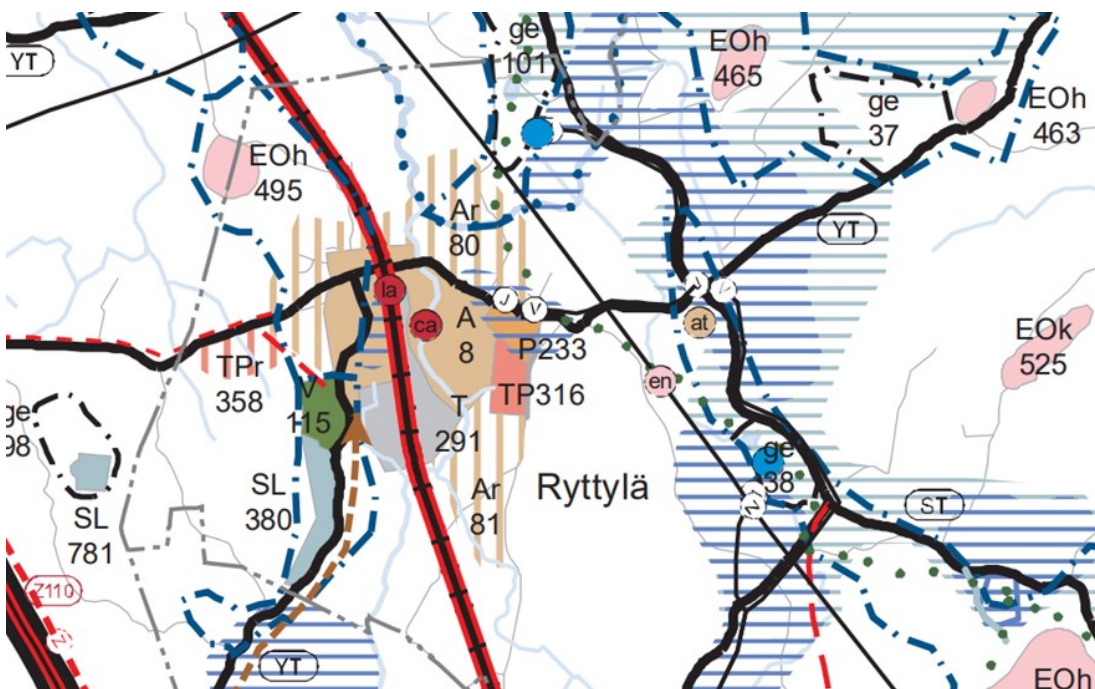
3.2.2 Maakuntakaava

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 kytkettyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”
 - Lisäksi merkinnällä on määrätty vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Ryttylään ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- 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.”
- Taajamajuna-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.”

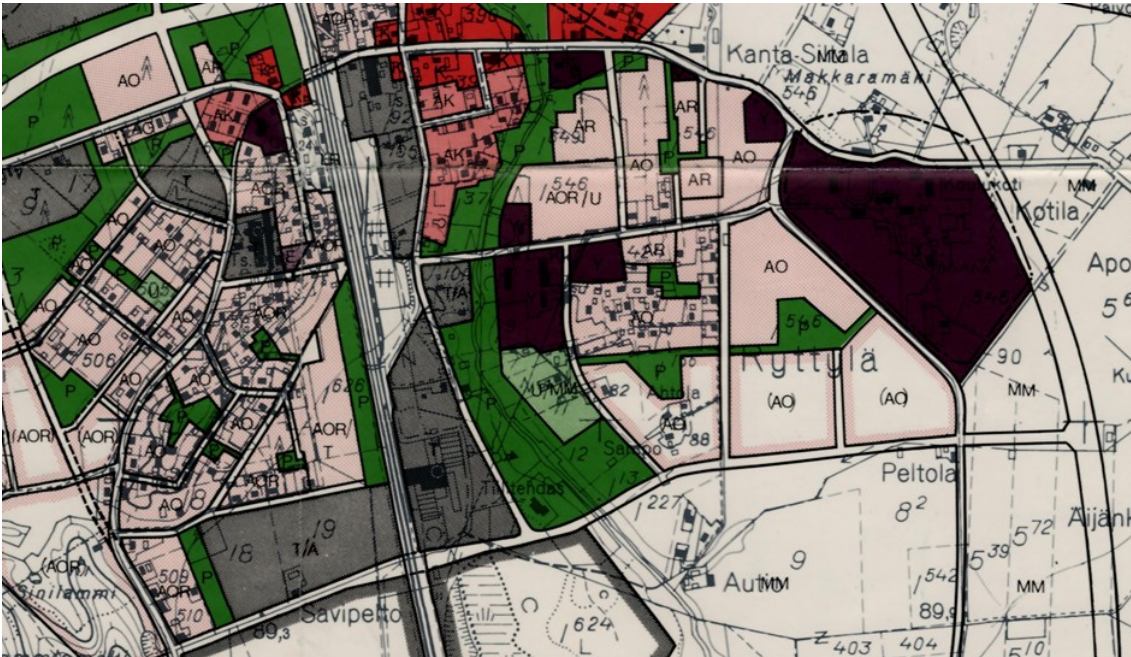
- Lisäksi Ryttylän koulu on osoitettu erillisellä liitekartalla maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön 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 11 Ote Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040.

3.2.3 Yleiskaava

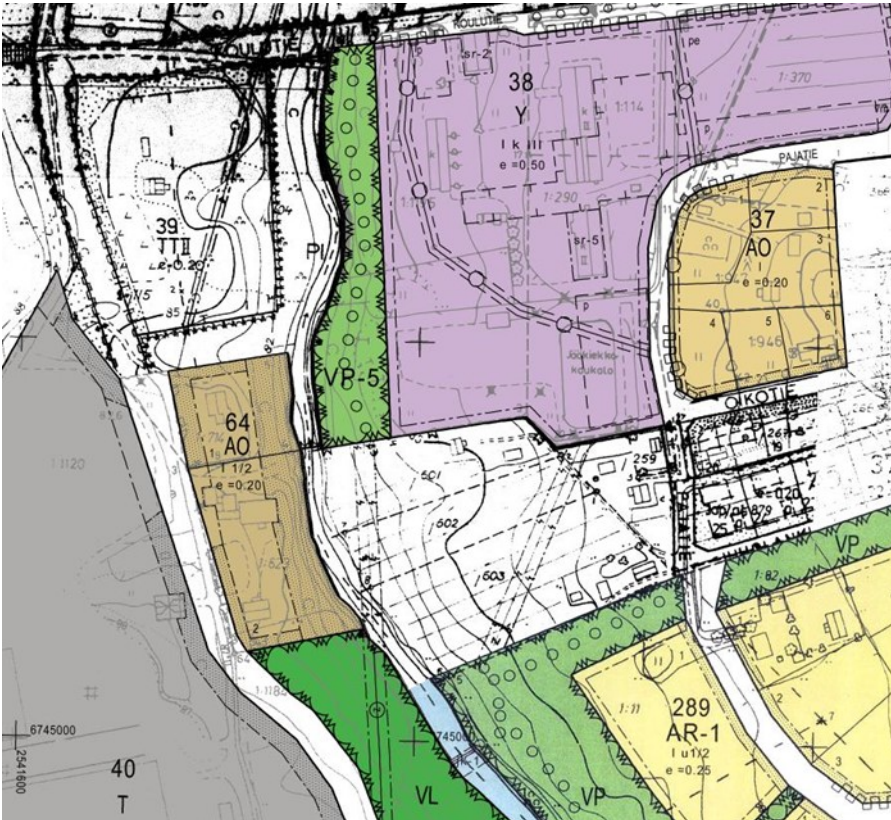
Alueelle on laadittu Rytylän osayleiskaava vuonna 1979. Yleiskaavassa alue on osoitettu urheilu- ja vapaa-ajan toimintojen alueeksi (U), maa- ja metsätaloustoimintojen alueena (MM), julkisten palveluiden alueena (Y) sekä puistomaisena vapaa-alueena (P). Koulu on osoitettu julkisten palvelujen alueena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



Kuva 12 Ote oikeusvaikutuksettomasta Ryttylän osayleiskaavasta. Suunnittelualue sijoittuu vaalean ja tummanvihreänä osoitetuille alueille sekä kouluikiinteistön osalta tummalle alueelle.

3.2.4 Asemakaavat

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 13 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue sijoittuu valkoiselle alueelle AO-, VP-5-, Y- ja VP- alueiden väliin. Pohjoisosasta alue sijoittuu Y-alueelle ja pieni osa kaakkoiskulmasta VP-alueeseen.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Hausjärvellä on voimassa kunnanvaltuuston 16.3.2021 hyväksymä rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.5.2021.

3.2.6 Maankäyttösopimukset

Hausjärven kunnan ja yksityisten maanomistajien välille solmitaan tarpeen mukaan maankäyttösopimukset, jotka käsitellään kunnanhallituksessa. Kunnan ja yksityisen maanomistajan välille solmittava maankäyttösopimuksen sisältö määrittyy aina hankkeen luonteen mukaan. Yleisesti maankäyttösopimuksissa sovitaan kaavoituksesta, kaavoituskustannuksista, sopimusalueen rakentamisesta ja rakentamisaikataulusta, kaavan toteuttamiseen liittyvistä alueluovutuksista, yhdyskuntatekniikan rakentamisesta ja sen kustannuksista sekä sopimuksen voimaantulosta ja sopimuksen purkuedellytyksistä sekä sopimussakoista. (Hallituksen esitys 167/2002.) Merkittävää on, että maankäyttösopimuksessa ei voida sopia sitovasti kaavan sisällöstä.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaava laaditaan Hausjärven kunnan pohjakartalle. Pohjakartta täyttää MRL 54 §:n vaatimukset.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaan on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Kiinteistöjen käyttötarkoitus ei nykyisellään vastaa voimassa olevaa asemakaavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Hausjärven kunnanhallitus on päättänyt käynnistää kaavan laadinnan 19.4.2022 § 70. Kunnan edustajat ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet asemakaavan käynnistämissopimukset 16.5.2022.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.10.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä 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

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi ja siitä pyydetään viranomaislausunnot. Myös kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 3.5.-2.6.2023.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa uusia rakennuspaikkoja Ryttylän taajamaan koulun välittömään läheisyyteen. Lisäksi kunnan tavoitteena on jatkaa Punkajoen varren ulkoilureittiä.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Asemakaavan tavoitteet ovat linjassa maakuntakaavan kanssa. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena, missä erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Lisäksi maakuntakaavan taajamatoimintojen (A) merkinnässä todetaan: ”*Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen.*”

Yleiskaava

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 § ja MRL 54 §). Ks. kohta 5.4.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu pääasiassa maatalousalueena, mikä ei vastaa toteutunutta käyttöä. Koulun kiinteistön osalta käyttötarkoitusta tai aluevarausta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta alue on sisällytetty kaavaan kevyen liikenteen yhteystarpeen vuoksi. Lähialueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueita tehokkuudella $e=0,20$ sekä rivitalojen, paritalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta tehokkuudella $e=0,25$.

4.4.3 Suunnittelualueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella ei sijaitse erityisiä suojelukohteita.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). 24.3.2023 päivätty kaavaluonnos oli nähtävillä 3.5.-2.6.2023 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei annettu. Lausunnot koottiin ja niihin laadittiin vastineet. Saatu palaute ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteinä.

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella kaavaselostusta on tarkennettu luonnonympäristön ja rakennetun kulttuuriympäristön kuvailun osalta. Kaavakarttaa on tarkennettu melumääräyksellä. Asemakaavan luonnosvaiheen nähtävilläpidon jälkeen kaavakarttaa on tarkistettu siten, että koko kaavamuuosalueelle on osoitettu kulku katuyhteytenä etelän suunnasta; koulun tontin eteläreunaan on osoitettu kulkuyhteys jalankululle ja pyöräilylle.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on oltu yhteydessä Hämeenlinnan kaupunginmuseoon (alueellinen vastuumuseo). Ainola-tilan osalta on tehty tarkastuskäynti, jossa paikalla olivat kiinteistön omistajan lisäksi Hausjärven kunnan ja alueellisen vastuumuseon edustajat. Tarkastuskäynnistä on laadittu taustakertomus (24.8.2023), jonka perusteella Ainola-tilan rakennus on oman aikakautensa edustava edustaja, mutta tyhjillään olleessaan päässeet niin heikkoon kuntoon, että korjaaminen edellyttäisi rakenteiden purkamista ja uusimista perustuksia myöten. Alueellinen vastuumuseo on arviossaan esittänyt, että ennen tontilla olevien rakennusten purkamista asuinrakennus ja ulkorakennukset valokuvataan ja mahdolliset rakennuksia ja alueen asutushistoriaa koskevat tiedot toimitetaan alueellisen vastuumuseoon tallennettavaksi.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu Ryttylän koulun eteläpuolelle kolme rakennuspaikkaa (AO). Koulualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Punkanjoen varsi osoitetaan puistona, missä kulkee ulkoilureitti. Puisto liittyy olemassa oleviin virkistysalueisiin. Punkanjoki on osoitettu vesialueena (W).

5.1.1 Mitoitus

Kaavalla osoitetaan kolme (3) erillispientalojen tonttia (AO), yleisten palveluiden korttelialuetta (Y) sekä puisto- ja katualueita. Asemakaavan pinta-ala on 1,6676 hehtaaria. Asemakaavalla on osoitettu:

Taulukko 1. Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeus

Merkintä	Aluevaraus	Pinta-ala noin (ha)	Rakennusoikeus kem2
AO	Erillispientalojen korttelialue	1,0063	2013
Y	Yleisten rakennusten korttelialue	0,0647	-
VP	Puisto	0,3364	-
W	Vesialue	0,1461	-
	Katualue	0,1141	-

5.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Ryttylän taajaman palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue on osoitettu nykyisten rakennusten pihapiirien kohdalle. Alueen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,20$ mikä vastaa lähialueiden tilannetta. Kerroslukumääräksi on osoitettu $1 \frac{1}{2}$. Rakennusalan rajan osoittamisella sekä korttelialueeseen osoitetulla määräyksellä on varmistettu, ettei melun ohjearvot ylitä.

Koulun korttelialue on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti yleisten rakennusten korttelialueena. Y-korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka kautta on yhteys Eteläkaarelta koulun tontille sekä edelleen Pajatielle ja Ojamonkujalle.

5.3.2 Muut alueet

Punkanjoen varsi on osoitettu puistoalueena, mikä yhtyy puistoalueisiin sekä alueen etelä- että pohjoispuolella. Katualueena on osoitettu Eteläkaaren jatke, jolta on kulkuyhteys tonteille.

Punkanjoki on osoitettu vesialueena.

5.3.3 Asemakaavamääräykset

5.4 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eivätkä aiheuta yhdyskuntarakenteeseen merkittäviä muutoksia. Alueella sijaitsee jo nykyisellään omakotitalo, joten sen osoittaminen asuintarkoitukseen tukee kestävästä kehityksen periaatteita.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudet toiminnot voidaan liittää.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavalla vahvistetaan Ryttylän taajamaa asumisen alueena, mikä tukee myös alueen palveluiden toimintaedellytyksiä. Sijainti koulun välittömässä läheisyydessä on täydennysrakentamisen kannalta erinomainen.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Asemakaavalla mahdollistetaan terveellinen ja turvallinen elinympäristö muun muassa vahvistamalla Punkanjoen ulkoilureitin jatkuvuutta. Asukkaiden määrä alueella lisääntyy kaavamuutoksen myötä vähäisesti.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta kunnan elinkeinoelämään. Ryttylän taajaman osalta palveluiden käyttäjäkunta vahvistuu vähäisesti.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin. Alueen luoteiskulma, jossa on olemassa oleva asuinrakennus, sijoittuu ennustilanteessa 2040 yöajan melualueelle.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja. Luontoselvityksen mukaan liito-oravan on mahdollista liikkua alueelle joen toiselta puolelta. Metsäinen joen varsi on osoitettu puistoalueena. Rakentaminen on puolestaan osoitettu avoimemmalle alueen osalle nykyisten pihapiirien yhteyteen.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavalla lisätään virkistysalueen määrää, joten sillä on positiivinen vaikutus virkistysalueiden riittävyteen.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla osoitetaan kolme erillispientalotonttia, joista yksi on kokonaan rakentamaton. Eteläisimmän rakennuspaikan olemassa oleva asuinrakennus on tyhjillään ja huonokuntoinen ja tämä on tarkoitus purkaa, sillä se jää osittain uuden katuyhteyden alle. Tonttien rakennusalat on osoitettu tonttien koillisosaan samaan linjaan lähialueen rakennusalojen kanssa.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Ei merkittäviä vaikutuksia. Väestö kasvaa kaavan myötä hyvin vähäisesti, mutta tukee tältä osin alueen väestörakenteen kehitystä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta kuitenkin huomioimalla lähiympäristön suhteellisen väljä tavanomainen pientaloalueen rakenne.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella olevilla rakennuksilla ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Rantareitin ja täydennysrakentamisen myötä alue nivoutuu selkeämmin osaksi lähiympäristöään ja omakotipainotteista taajamakuva. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, joten asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Asuminen ja virkistys

Asemakaavalla vahvistetaan Ryttylän taajamaa asumisen alueena. Kaavalla vahvistetaan Punkanjoen virkistysaluetta ja näin ollen parannetaan laajemmin alueen virkistyskäytön mahdollisuuksia ja -reitistöjä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavalla ei nähdä olevan erityisiä vaikutuksia palveluihin, työpaikoihin ja elinkeinotoimintaan. Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita, liikerakentamista tai työpaikkoja, vaan alue tukeutuu olemassa olevaan palvelutarjontaan. Väestönkasvulla on vähäisiä myönteisiä vaikutuksia julkisten ja yksityisten palveluiden toimintaedellytyksille.

Liikenne

Kulku tonteille tapahtuu Eteläkaaren kautta jatkettavalla katuyhteydellä. Kevyen liikenteen osalta yhteys paranee koulun kiinteistön eteläosan kautta Eteläkaarelta suoraan Pajatien ja Ojamonkujan suuntaan.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudetkin toiminnot voidaan liittää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei merkittäviä vaikutuksia. Rakennusalan rajan osoittamisella sekä AO-kortteliin liitetyllä määräyksellä on varmistettu, ettei melun ohjearvot ylitä.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavalla mahdollistetaan kaava-alueen rakentaminen siten, että alue tarjoaa asukkailleen mahdollisuuden väljään, luonnonläheiseen, turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön aivan palvelujen lähetyvillä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Maisemakuvan kannalta alueen suurin muutos sisältyy alueen pieneen keskiosaan, joka on ollut rakentamaton. Ranta koostuu tiheähköstä kasvillisuudesta, mitä saatetaan joutua harventamaan ulkoilureitin vuoksi. Kaavalla ei ole vaikutusta maisemarakenteeseen.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja. Luontoselvityksen mukaan liito-oravan on mahdollista liikkua alueelle joen toiselta puolelta, minkä vuoksi metsäinen joen varsi on osoitettu puistoalueena.

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueesta lähes 20 % on osoitettu puistoalueeksi, eli suuri osa alueesta säilyy vettä läpäisevänä. Lisäksi pientalotonteilla on tyypillisesti piha-alueiltaan nurmea tai istutuksia, mikä lisää vettä läpäisevää pintaa.

Maa- ja metsätalous

Kaavallisesti maatalouteen varattu aluemäärä vähenee. Käytännössä aluetta ei kuitenkaan ole käytetty maatalouteen pitkiin aikoihin.

5.5.3 Muut vaikutukset

Lyhyen aikavälin taloudellisia vaikutuksia muodostaa uuden katuyhteyden rakentaminen. Rakentamisvaiheessa hankkeella on vähäinen työllistävä vaikutus. Pitkällä aikavälillä kunta saa lisää verotuloa.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Pohjoisin erillispientalotontin osalta yöajan melutasot uusilla alueilla ylittyvät ennustilanteessa 2040. Kyseessä on jo asuinkäytössä toimiva rakennus.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

5.8 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Hausjärven kunta

Pekka Säteri
Kaavoittaja

Sweco

Jenny Jungar
Suunnittelupäällikkö YKS-564

Maria Kirveslahti
Kaavasuunnittelija