

Asemakaavan selostus

Kaavaselostus koskee 22.1.2024 päivättyä ja
9.4.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa

Hausjärven kunta
Keskustien asemakaavan muutos



Päiväys
Tekijä
Versio

22.1.2024, tark. 9.4.2024
Maria Kirveslahti, Jenny Jungar
Lainvoimainen

Sisältö

Kaavakartta.....	4
Liitteet	4
Muut kaavaan liittyvät asiakirjat	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.....	5
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	9
3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	9
3.1.6 Muinaismuistot	10
3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.8 Maanomistus	10
3.1.9 Sosiaalinen ympäristö	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2 Maakuntakaava	11
3.2.3 Yleiskaava	11
3.2.4 Asemakaavat.....	11
3.2.5 Taajamasuunnitelma	12
3.2.6 Rakennusjärjestys	13
3.2.7 Pohjakartta	13
3.2.8 Rakennuskiellot	13
3.2.9 Suojelupäätökset.....	13
3.2.10 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	14
Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	14
3.5 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.5.1 Osalliset.....	14
3.5.2 Viranomaisyhteistyö	14
3.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
3.6 Asemakaavan tavoitteet	15
3.6.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavan rakenne	16
4.1.1 Mitoitus	16
4.1.2 Palvelut.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.3 Aluevaraukset.....	16

4.3.1	Korttelialueet.....	16
4.3.2	Muut alueet.....	16
4.3.3	Asemakaavamääräykset	16
4.4	Kaavan vaikutukset	16
4.5	Ympäristön häiriötekijät	18
4.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
4.7	Nimistö.....	18
5.	Asemakaavan toteutus	19
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3	Toteutuksen seuranta.....	19

Kaavakartta

Asemakaavakartta 1:2000

22.1.2024, TARK. 9.4.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.10.2023, 22.1.2024

Seurantalomake

10.4.2024

Luonnosvaiheen vastineraportti

22.1.2024

Ehdotusvaiheen vastineraportti

9.4.2024

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Asemakaavan muutosalueen (kortteli 107 ja 110) arkeologinen inventointi 2020, Mikroliitti
- Keskustien/ kortteleiden 107 ja 110 osaa koskevan asemakaavamuutoksen rakennusinventointi, Ramboll 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- Oitin osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG 2022

1. Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Keskustien asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: Hausjärven kunnan Oitin kunnanosan korttelin 110 tonttia 7 ja siihen liittyvää lähivirkistysaluetta sekä yleisen tien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: Hausjärven kunnan Oitin kunnanosan korttelin 110 tontti 7 sekä siihen liittyvä lähivirkistysalue ja katualue.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Oitissa, Hausjärven keskustaajamassa käsittäen korttelin 110 tontin 7 sekä siihen liittyvän lähivirkistysalueen ja Keskustien välillä Kaaritie-Oitintie.

1.2 Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tarkoituksena on muuttaa Keskustie Kaaritien ja Oitintien väliseltä alueelta kunnan ylläpitämäksi katualueeksi. Samalla tarkastellaan palvelurakennusten korttelialueen (P) käyttötarkoitusta sekä siihen rajautuvan lähivirkistysalueen (VL) laajuutta.

2. Tiivistelmä

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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 30.1.2023 § 10 Kunnan toimielin, kaavoituspäätös
- 30.10.2023 §161 kaavaluonnoksen käsittely
- 8.11.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL 63 §) ja vireilletulo
- 8.11-8.12.2023 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §)
- 19.2.2024 § 23 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- 5.3-3.4.2024 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- Kaavakarttaa tarkistettiin vähäisesti 9.4.2024 ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen rakennusalan rajan sekä ohjeellisen pysäköimispaikan osalta Hämeenlinnan kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti.
- 22.4.2024 § 91 Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- 20.5.2024 § 32 Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
- 14.9.2024 Asemakaava kuulutettiin voimaan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan toimitilarakennusten korttelialuetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Kaava-alueen pinta-ala on 2,3971 hehtaaria ja sillä osoitetaan korttelialueelle rakennusoikeutta 2500 kerrosalaneliömetriä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

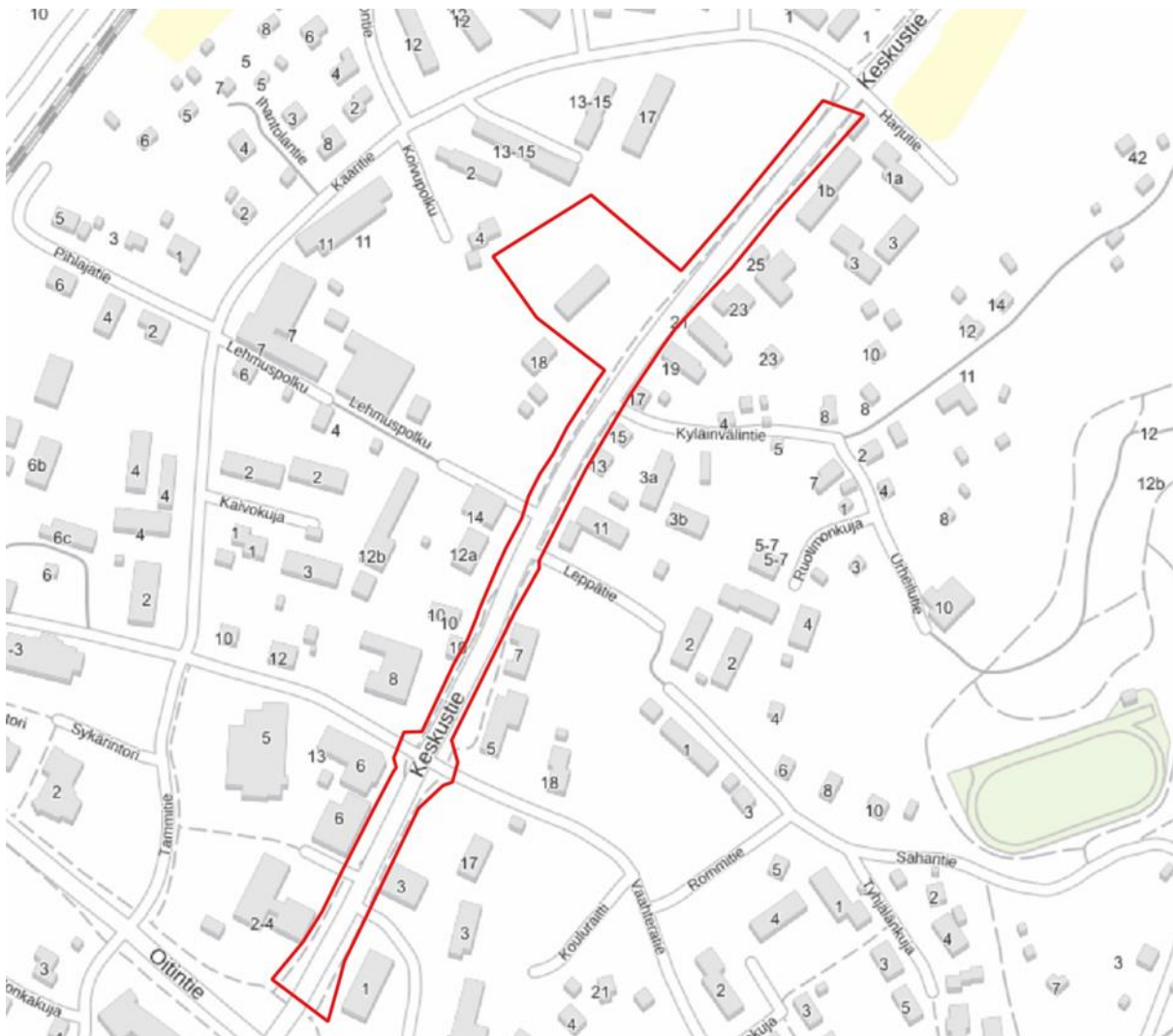
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Oitin taajamassa. Kaava-alueeseen kuuluu Keskustie välillä Kaartie-Oitintie, lähivirkistysaluetta sekä korttelin 110 tontti 7, jolla sijaitsee nykyisin pääosin yritystoimintakäytössä oleva entinen navettarakennus. Alueen rajapinnassa sijaitsevat muun muassa Hausjärven kunnantalo sekä liike- ja asuinrakennuksia.



Kuva 1 Suunnittelualueen rajaus Maanmittauslaitoksen taustakartalla.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuuteun. 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.

Suunnittelualue on maastoltaan tasaista, joka viettää kohti luodetta.

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön. Lähivirkistysalue koostuu pitkälti avoimesta niittymäisestä alueesta, jota Keskustien varrella oleva puusto rajaa.

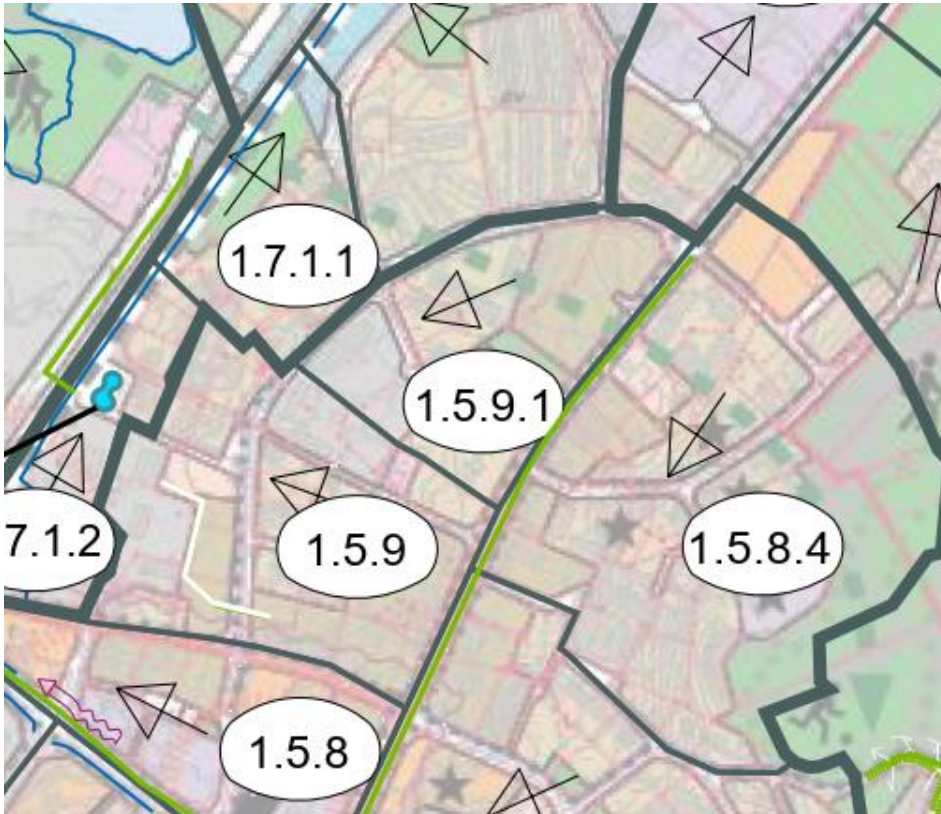
Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, uhanalaisia eliölajeja eikä luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä.



Kuva 2. Lähivirkistysalue on maisemaltaan avointa vanhaa peltoaluetta.

Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaan varten tärkeällä pohjavesialueella, Oitti. 1990-luvulla pohjavedessä todettiin liuotinainepitoisuuksia, minä takia Oitin pohjavedenottamo otettiin pois käytöstä.

Alueelta on laadittu kaksi hulevesisuunnitelmaa (Ramboll 2020 ja FCG 2022). Rambollin hulevesisuunnitelmassa hulevesien virtaamisissa ei ole otettu huomioon hulevesiverkostoa, johon myös Keskustie kuuluu. FCG:n laatiman hulevesiselvityksen mukaan suunnittelualue kuuluu valuma-alueeseen 1.5.9.1. (Kuva 3), missä vedet valuvat kohti lounasta. Kyseiselle alueelle ei valu vesiä muilta valuma-alueilta, sillä yläpuolisen valuma-alueen vedet virtaavat Keskustien hulevesiverkoston.



Kuva 3. Ote FCG:n hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta, jossa näkyy hulevesien virtaussuunta ja valuma-alueet. Suunnittelualueen korttelialue kuuluu osavaluma-alueeseen 1.5.9.1, jonka vedet virtaavat kohti lounasta. Keskustien varrelle on osoitettu olemassa oleva hulevesiverkosto.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Hausjärven keskustaajamaan, Oittiin. Rakennuskanta on matalaa, suhteellisen väljästi rakentunutta.

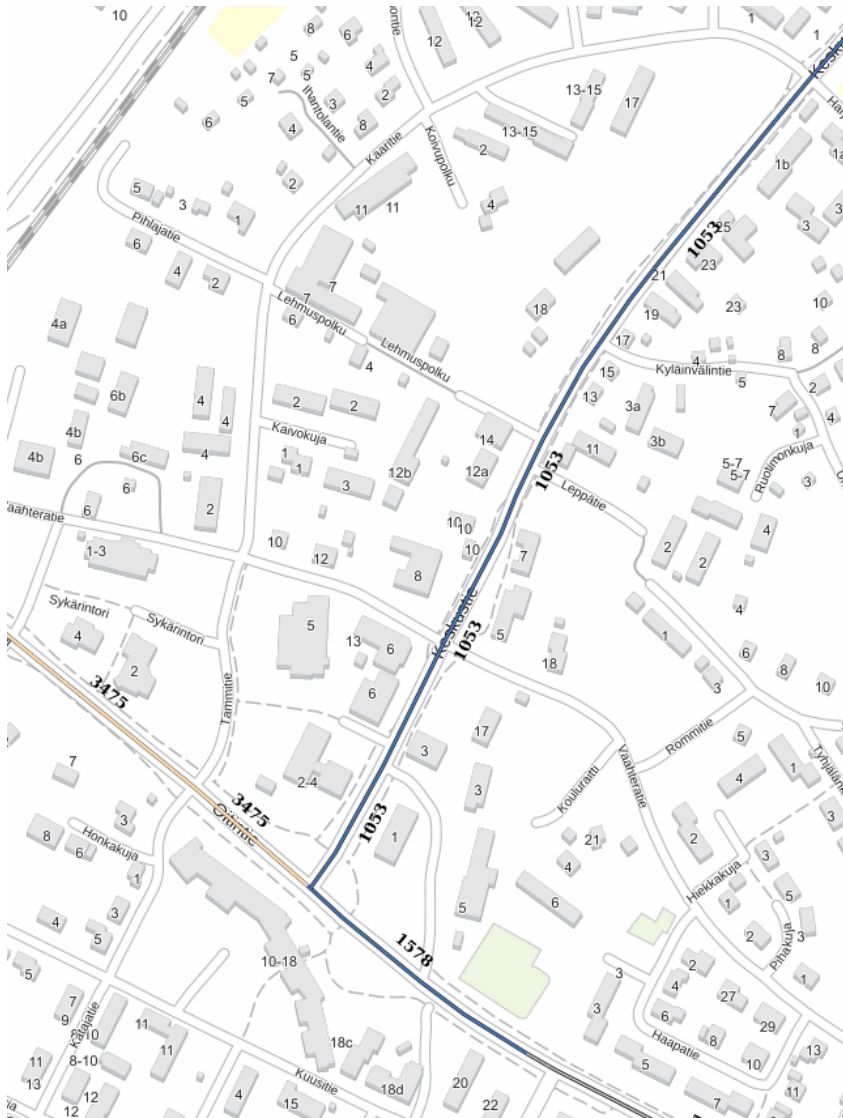
Keskustien varrella on asuinrakennuksia, kaupallisia palveluita sekä kunnantalo.



Kuva 4. Keskustien maisema. Ajoin molemmin puolin on sekä kevyen liikenteen väylä että istutuksia.

3.1.4 Liikenne

Keskustie on Oitin taajaman pääväylä, jolta on pääsy Oitintielle (yhdystie 1471). Vuonna 2022 Keskustieellä liikennöi päivittäin keskimäärin 1053 ajoneuvoa.



Kuva 5 Tieliikennemäärä vuonna 2022 © Väylävirasto.

Keskustieellä on 40 km/h nopeusrajoitus. Keskustien varrella on vinopysäköintiä ja molemmin puolin ajoväylää on kevyen liikenteen väylät.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitseva vanha navetta on alaosiastaan tiiliverhoiltu. Julkisivun yläosa on punamullattua peiterimaa. Päädyissä ja alaosassa on useita pieniä kaksijakoisia ikkunoita.



Kuva 6 Suunnittelualueella sijaitseva navettarakennus.

Alueelta on laadittu rakennusinventointi edellisen asemakaavatyön yhteydessä vuonna 2020. Inventoinnin mukaan navetta ja suunnittelualueen ulkopuolelle sijoittuva Keskustie 18 rakennusmuodostavat yhdessä edustavan ja kerroksellisen kokonaisuuden Keskustien taajamakuvassa. (Ramboll 2020)

Keskustien varrella on kunnallisteknistä vesi- ja viemäriverkostoa.

3.1.6 Muinaismuistot

Alueelta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. (Mikroliitti 2020).

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

3.1.8 Maanomistus

Kunta on myynyt korttelialuetta koskevan määräalan yksityiselle. Keskustie on valtion omistama tie, joka on tarkoitus muuttaa tällä kaavalla kaduksi.

3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Oitin taajamassa, joka on Hausjärven hallinnollinen keskus.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

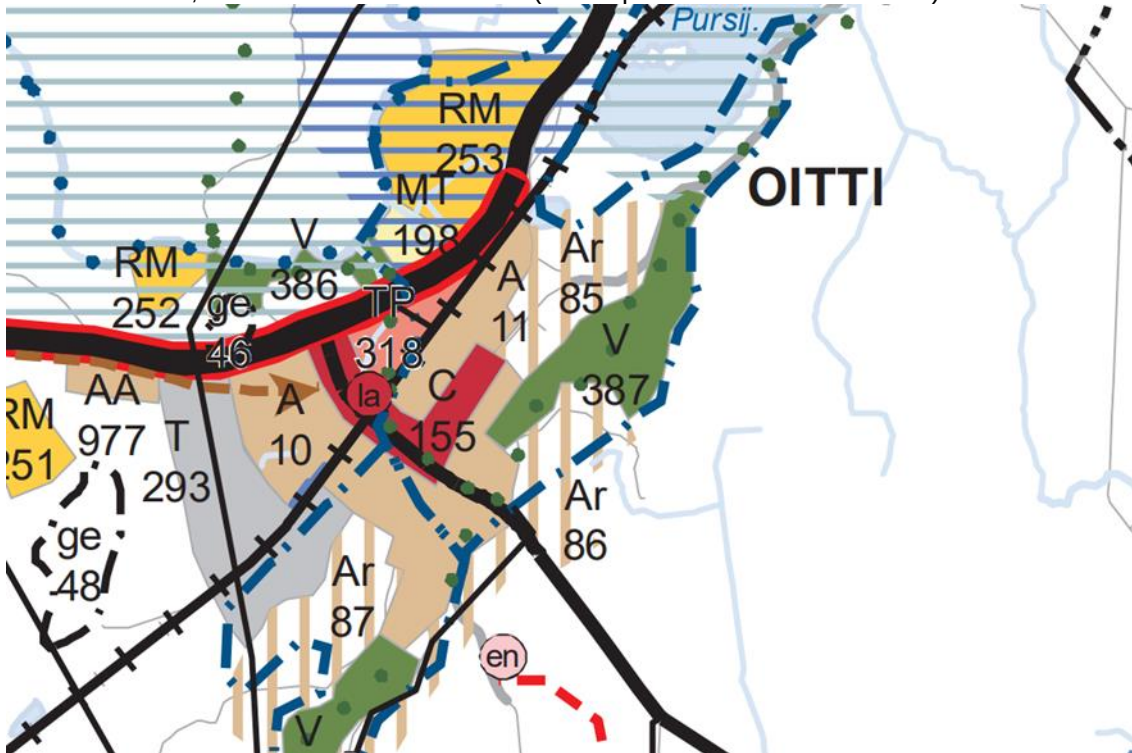
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

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:

- Keskustatoimintojen alue (C 155, Oitti)
- Taajamatoimintojen alue (A 11, Oitti)
- Taajamatoimintojen reservialue (Ar 85, Kyläinväli)
- Seututie (ST)
- Vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv, Oitti)
- Ulkoilu-, hevosvaellus- tai hiihtoreitti (vihreä palloviiva Oitintien varrella)



Kuva 7 Ote voimassa olevasta Kanta-Hämeen maakuntakaavasta 2040.

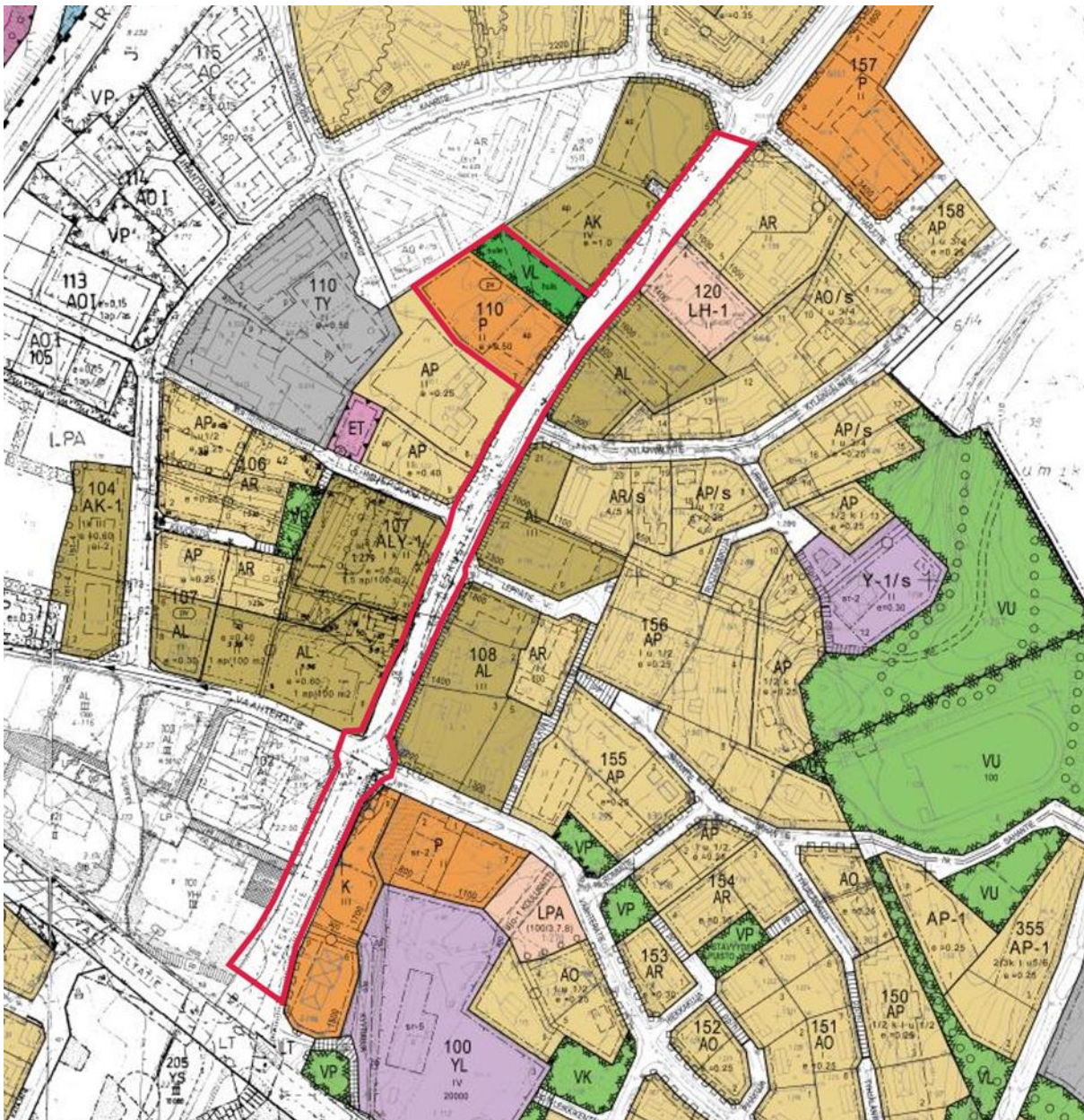
3.2.3 Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kunnanhallitus on päättänyt aloittaa Oitin yleiskaavan laadinnan 21.4.2020. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2020 alkaen. Yleiskaavatyötä varten on laadittu tausta-aineistona Oitin taajamasuunnitelma (Ramboll 2020).

Alueelle on laadittu Oitin oikeusvaikutukseton yleiskaava (KValt 25.9.1979), jossa suunnittelualueelle on osoitettu tie-, katu ja liikennealueeksi sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi.

3.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa. Suurinta osaa Keskustiestä koskee Oitin rakennuskaava vuodelta 1973, Keskustien ja Oitintien risteysaluetta koskee Oitin rakennuskaavan muutos vuodelta 1979 ja korttelia 110 sekä siihen rajautuvaa lähivirkistysaluetta Keskustien länsipuolella koskee asemakaava vuodelta 2021. Korttelin 110 tontti 7 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueena (P), johon on sallittu kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen tehokkuudella e=0.50. Tontin koillisosaan on osoitettu liittymäkieltoa. Lähivirkistysalueelle (VL) on osoitettu ohjeellinen hulevesipainanne.



Kuva 8 Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella viivalla.

3.2.5 Taajamasuunnitelma

Alueelle on laadittu taajamasuunnitelma (Ramboll 2020).

Taajamasuunnitelmassa Keskustien eteläosa on esitetty kehitettävänä katuyhteytenä, jonka molemmiin puolin on esitetty merkintä "oleva tai kehitettävä kävely- ja pyöräilyväylä". Merkintään on liitetty suunnitelmääräys: "Katuyhteys, jota tulee kehittää kaupunkikuvaltaan viihtyisämmäksi. Katuyhteyden jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väyliä tulee kehittää liikenneturvallisuuden kannalta."

Eteläosa Keskustiestä Vaahteratiehen saakka kuuluu myös alumerkintään "Taajaman imagon kannalta tärkeä kehitettävä kokonaisuus".

Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kaupallisten palvelujen ja toimitilarakentamisen aluetta ja lähivirkistysaluetta. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu Keskustien ylittävä kehitettävä ekologinen yhteys, jonka sijainti tarkentuu tarkemman suunnittelun yhteydessä.



Kuva 9 Ote Oitin taajamasuunnitelmasta, jossa Keskustien suunnittelualue on korostettu keltaisella.

3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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

- Asemakaavan muutosalueen (kortteli 107 ja 110) arkeologinen inventointi 2020, Mikrolitti
- Keskustien/ kortteleiden 107 ja 110 osaa koskevan asemakaavamuutoksen rakennusinventointi, Ramboll 2020
- Hulevesiselvitys, Ramboll 2020
- Oitin osayleiskaavan hulevesiselvitys, FCG 2022

Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hausjärven kunta on sopinut Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa yhdystien 13816 eli Keskustien yleisen tiealueen kaavoittamisesta katualueeksi. Korttelialueen osalta kaavalla on tarkoituksena parantaa yritystoiminnan edellytyksiä ja tontin sisäistä liikennöintiä. Hausjärven kunta on myynyt korttelialuetta koskevan määräalan ja sitoutunut laatimaan asemakaavamuutoksen alueelle.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Keskustien asemakaavamuutos on esitetty Hausjärven kaavoituskatsauksessa 2022 käynnistytään asemakaavahankkeena.

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävälleasettamisen yhteydessä.

3.5 Osallistuminen ja yhteistyö

3.5.1 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
- Oitin seudun kyläyhdistys
- Tekninen lautakunta
- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Hämeen liitto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo (Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo)
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- puhelin-, sähkö- ja energiayhtiöt

3.5.2 Viranomaisyhteistyö

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

3.5.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) 8.11.-8.12.2023.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 5.3.-3.4.2024.

3.6 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on saattaa Keskustie kunnan hoitamaksi katualueeksi. Kunnan tavoitteena on myös parantaa korttelin 110 tontin 7 sisäistä liikennöintiä sekä yritystoiminnan edellytyksiä.

Maakuntakaava

Asemakaavan tavoitteet ovat linjassa voimassa olevan maakuntakaavan kanssa, missä alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

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

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Nämä ovat huomioitu vaikutusten arvioinnissa Ks. 4.5.

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu yleisen tien alueena, palvelurakennusten alueena sekä lähivirkistysalueena. Lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeelliset hulevesipainanteet.

Kaavamuutoksessa lähivirkistysalueelle on sallittu hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyvien rakennelmien rakentaminen.

3.6.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu. Kaavaan tehtiin pieniä tarkistuksia luonnosvaiheessa jätettyjen lausuntojen perusteella. ELY-keskuksen lausunnon perusteella pohjavesialuetta koskevasta yleismääräyksestä poistettiin viittaukset lakipykäliin, jotka saattavat muuttua. Carunan jättämän lausunnon perusteella varattiin puistomuuntamolle tilavaraus lähivirkistysalueelle kävely- ja pyörätien varten. Luonnosvaiheen lausunnot ja niihin laaditut vastineet on koottu vastineraportiksi, joka on selostuksen liitteenä 3.

Kaavaehdotuksesta annettiin 6 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Hämeenlinnan kaupunginmuseon (alueellisen vastuumuseon) osalta luonnosvaiheen lausunto oli jäänyt lähettämättä. Hämeenlinnan kaupunginmuseo lausui, että korttelialueen rakennusoikeus rajataan siten, että navettarakennuksen idänpuoleinen julkisivu ja Keskustie 18:n muodostama kokonaisuus säilyisi eheänä. Kaavakarttaa tarkistettiin ehdotusvaiheen nähtävillälöön jälkeen rajaamalla rakennusalue siten, ettei navetan eteen muodostu rakentamista. Lisäksi ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala muutettiin ohjeelliseksi pysäköintialueeksi, jotta kadun varsi pysyy avoimena. Muilla lausujilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Ehdotusvaiheen lausunnot ja niihin laaditut vastineet on koottu vastineraportiksi, joka on selostuksen liitteenä 4.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialuetta Naskilan entisen navetan kiinteistölle. Tämän viereen on osoitettu lähivirkistysaluetta, jolle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn ja hallintaan liittyviä rakenteita. Keskustie osoitetaan katualueena.

4.1.1 Mitoitus

Kaavalla osoitetaan katualuetta sekä toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja lähivirkistysaluetta (VL/h). Asemakaavan pinta-ala on 2,3971 hehtaaria.

Taulukko 1 Aluevarausten pinta-alat ja rakennusoikeus

Merkintä	Aluevaraus	Pinta-alat noin (ha)	Rakennusoikeus (kem2)
KTY		0,6105	2500
VL/h	lähivirkistysalue	0,1034	
	katualue	1,6832	

4.1.2 Palvelut

Kaava-alue tukeutuu Oitin taajaman palveluihin.

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita. Lähivirkistysalueelle sallitaan hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyvät rakenteet.

4.3 Aluevaraukset

4.3.1 Korttelialueet

Naskilan navetan kiinteistö on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueena. Alueella on vanha Naskilan navetta. Kaavamuutokseen on liitetty yleismääräys, jonka mukaan rakennusten massoitellun, kattomuotojen, värityksen ja ulkoerhoilujen osalta tulee pyrkiä korkeatasoiseen, tasapainoiseen, selkeään ja ympäristöään täydentävään ja eheyttävään rakennustapaan. Alueen rakennuskannan rakennushistorialliset piirteet tulee huomioida alueen suunnittelussa.

4.3.2 Muut alueet

Keskustie on osoitettu katualueena. Keskustien varteen on lisäksi osoitettu lähivirkistysalue.

4.3.3 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset on osoitettu kaavakartalla.

4.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten selvittämiselvällisyydestä määräävä MRL 9 § on tullut uudessa muodossaan voimaan 1.4.2015. Lain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset,

kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tämän kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat lähinnä navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen.

Tässä työssä kaavan olennaisia vaikutuksia arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset (luonto ja eläimistö, maisema)
- taloudelliset vaikutukset (kunnallistekniikan rakentaminen, palvelut, yhteiskuntataloudelliset)
- liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, kevyt liikenne, liittymät)
- sosiaaliset vaikutukset (viihtyisyys, palvelujen saatavuus)
- kulttuuri- ja muut vaikutukset (taajamakuvalliset)
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset virkistysalueiden riittävyyteen

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia väestöön tai asumiseen.

Taajamakuva

Taajamakuva on otettu huomioon yleismääräyksellä.

yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue on jo rakentunut voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Tiealueen osalta kaavamuutos on luonteeltaan hallinnollinen.

olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavalla parannetaan korttelin 110 tontin 7 käyttöä suurentamalla korttelialuetta, jolloin sillä on positiivisia vaikutuksia elinkeinotoimintaan.

Liikenne, joukkoliikenne

Kaavamuutos mahdollistaa tiealueiden hallinnollisen muutoksen. Kaavalla ei ole vaikutusta liikennemääriin, sillä alue on jo rakentunut. Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutuksia. Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY), eikä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto, erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Virkistysalueelle saa sijoittaa hulevesien käsittelyyn ja hallintaan liittyviä rakenteita.

Sosiaalinen ympäristö

Kaava mahdollistaa turvallisen ja terveellisen sekä eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön.

kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaava parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä mahdollistamalla tontin sisäisen liikennöinnin myös rakennuksen ympäri sekä mahdollistaa navettarakennuksen monipuolisen käytön liiketoiminnassa, luoden näin osaltaan positiivisia vaikutuksia Oitin taajaman elinkeinoelämälle.

Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Ei erityisiä vaikutuksia. Rakennetun ympäristön osalta kaavassa on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakentamisessa tulee pyrkiä korkeatasoiseen ja eheyttävään rakennustapaan, alueen rakennuskannan rakennushistorialliset piirteet huomioiden. Suunnittelualueen suppeudesta ja kaavan tavoitteesta johtuen maisemaan kohdistuvia vaikutuksia ei juurikaan muodostu.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Ei merkittäviä vaikutuksia.

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Ei merkittäviä vaikutuksia. Kaavassa on otettu huomioon sijoittuminen pohjavesialueelle sekä hulevedet.

Ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin. Lähivirkistysalueelle voidaan osoittaa hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn liittyviä rakenteita.

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutuksia.

Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Kaavallisesti virkistysalueiden määrä vähenee noin 0,1 hehtaaria. Kyseessä oleva virkistysalue on nykyisin suhteellisen tasainen avoin viherkenttä, joka on kaavallisesti osoitettu hulevesien hallintaa varten, eikä se ole suoraan yhteydessä muihin viheralueisiin. Alueella ei ole rakennettuja kulkuyhteyksiä. Alue ei ole virkistyskäytön kannalta erityisen merkittävä. Oitin keskustaaajamaan jää edelleen hyvin saavutettavia virkistysalueita

Muut vaikutukset

Kaavalla Keskustie muuttuu kunnan ylläpidettäväksi kaduksi.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Hulevesien hallinta on huomioitu lähivirkistysalueella.

4.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

4.7 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

5. Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Hausjärven kunta

Pekka Säteri
Kaavoittaja

Sweco

Maria Kirveslahti
Kaavasuunnittelija, YKS-732

Jenny Jungar
Suunnittelupäällikkö, YKS-564