



KAAVASELOSTUS

OITIN TAAJAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KAARITIE-VAAHTERATIE

HYVÄKSYMINEN 28.11.2024

Kaavaselostus koskee 28.11.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.





Sisällys

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Suunnittelun tavoitteet	4
1.3.	Kaavaselostuksen liitteet	5
1.4.	Taustamateriaali ja muut selvitykset	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	6
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1.	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.2.	Luonnonympäristö.....	7
3.3.	Maaperä.....	8
3.4.	Maisema	8
3.5.	Rakennuskanta	8
3.6.	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	8
3.7.	Virkistys.....	9
3.8.	Liikenne.....	9
3.9.	Tekninen huolto	9
3.10.	Maanomistus	9
4.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	10
4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
4.2.	Maakuntakaava	10
4.3.	Yleiskaava.....	13
4.4.	Asemakaava	16
4.5.	Rakennusjärjestys	18
4.6.	Tie- ja raideliikenteen meluselvitys	19
4.7.	Tärinäselvitys	21
4.8.	Pilaantuneet maa-alueet	21
5.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
5.3.	Osallistaminen ja vuorovaikutus.....	23
6.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23



6.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	23
6.2.	Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet.....	23
6.3.	Kunnan asettamat tavoitteet.....	24
7.	KAAVAN RAKENNE.....	24
7.1.	Mitoitus.....	24
7.1.1.	Korttelialueet.....	24
7.1.2.	Muut alueet.....	25
7.2.	Muut merkinnät.....	25
7.2.1.	Rakennusten sijoittaminen.....	25
7.2.2.	Kerrosuku.....	25
7.2.3.	Liikennejärjestelyt	25
7.2.4.	Melu ja tärinä	25
7.2.5.	Mahdollisesti saastuneet alueet	25
7.2.6.	Pohjavesialue.....	25
7.2.7.	Kunnallistekniset linjat	26
8.	KAAVAN VAIKUTUKSET	26
9.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

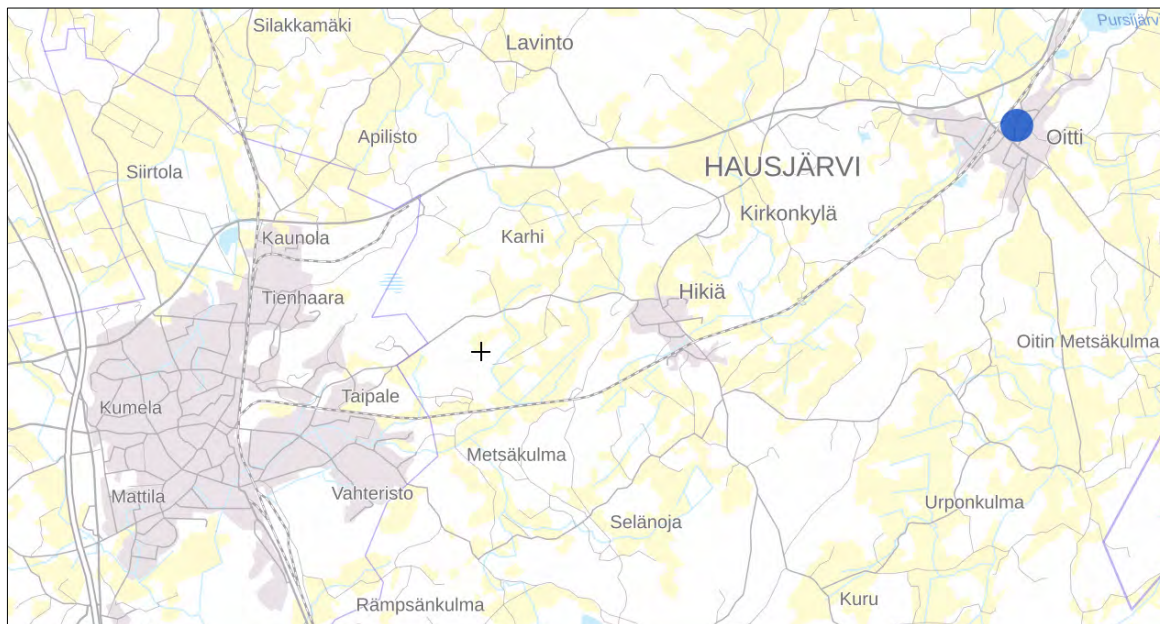
1.1. Tunnistetiedot

Alueen nimi:	Oitti
Kunta:	Hausjärven kunta
Kaavan nimi:	Oitin taajaman asemakaavan muutos, Kaaritie-Vaah- teratie
Asemakaavalla muodostuvat:	A-, AK-1-, AR-, YL-, KTY-7- ja TY-korttelialueita, LP- ja EV-alueita.
Kaavan laatija:	Projoplan Oy
Kaavaluonnos nähtävillä:	5.3.–3.4.2024
Ensimmäinen kaavaehdotus nähtävillä:	11.6.2024 – 26.8.2024
Toinen kaavaehdotus nähtävillä	21.10.2024 – 22.11.2024
Hyväksyminen:	24.2.2025

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hausjärven kunnan Oitin taajamassa. Suunnittelualueeseen kuuluu katu-alueita, jo rakentuneita rivi- ja kerrostaloja, päiväkotia, vanha huoltoasemarakennus, autokorjaamo sekä pysäköintialueita. Kaavan pinta-ala on noin 4,1 ha. Suunnittelualue sijoittuu Oitin vedenhankintaa varten tärkeälle 1-luokan pohjavesialueelle (0408601). Alue ei kuulu varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen.

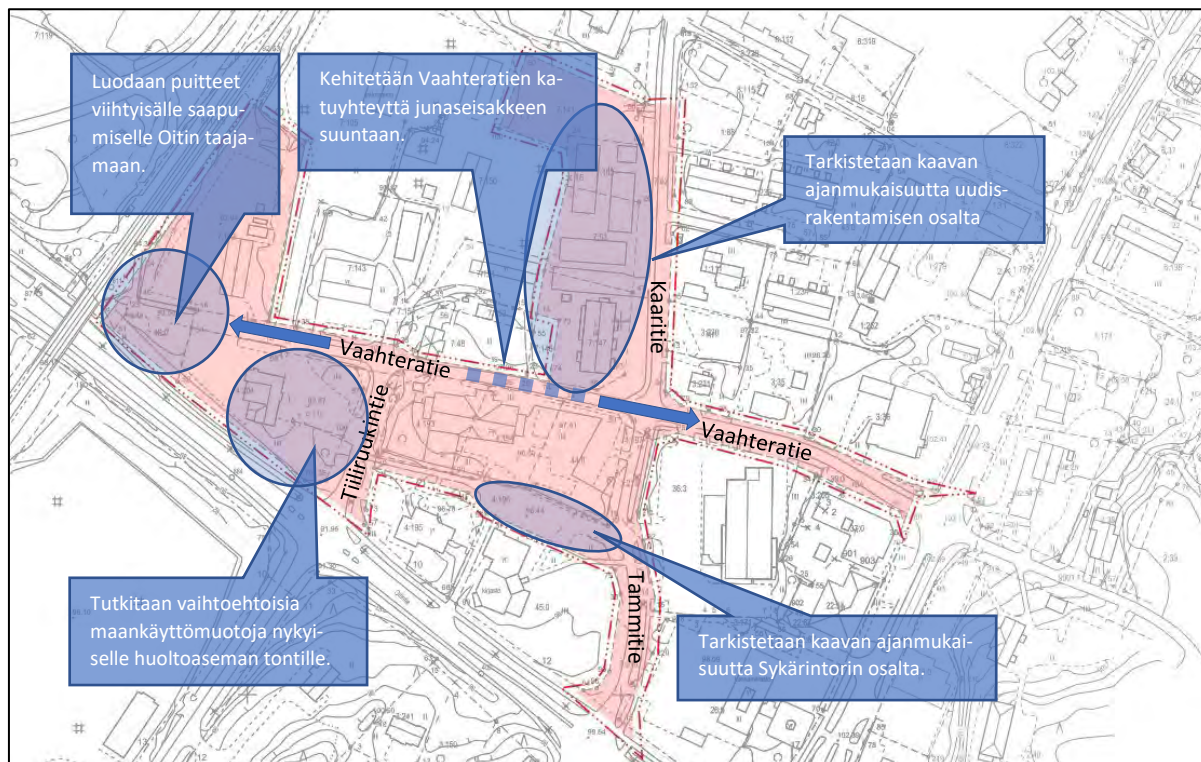
Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Oitin rautatieasema-alueeseen ja Riihimäki-Lahti-rataan.



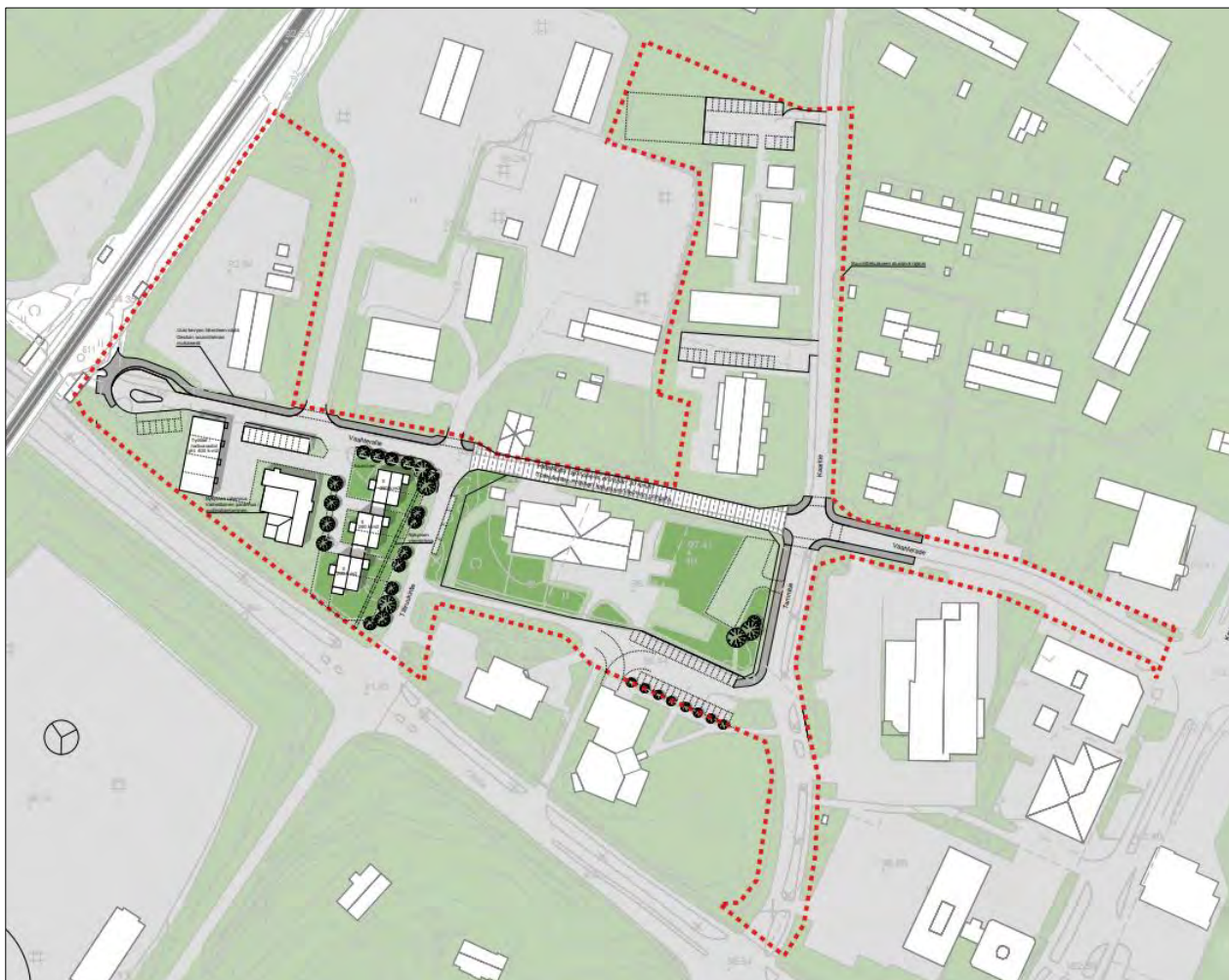
Kuva 1: Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä pisteellä (MML Taustakartta).

1.2. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on päivittää alueen maankäyttöä nykytarpeiden mukaiseksi. Kaavamuutoksen tarkennetut aluekohtaiset tavoitteet eriteltä alla olevassa kuvassa:



Kuva 2: Kaavamuutoksen keskeiset tavoitteet.





2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

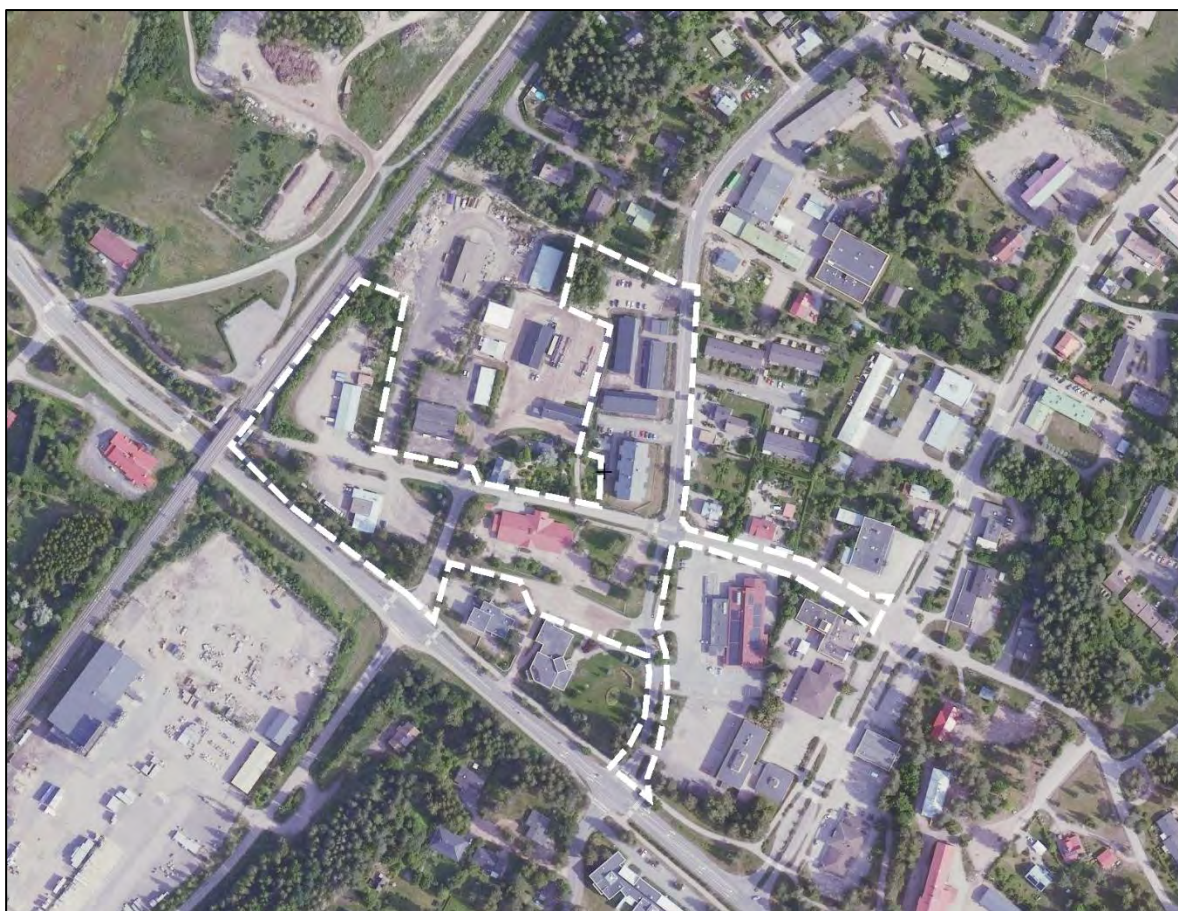
Vaihe	Ajankohta
Kaavoituksen käynnistäminen ja valmisteluvaihe: - Kunnanhallituksen käynnistämispäätös 30.1.2023 § 10 - Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kunnan tiedotuslehdessä ja kunnan ilmoitustaululla sekä nettisivuilla. - Kaavaluonnoksen laadinta	Vuosi 2023 Talvi 2023-2024
- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen) - Lausuntopyynnöt viranomaisilta - Yhteydenpito kunnan hallintokuntiin - Käsittely lautakunnissa	Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk
Ehdotusvaihe - Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Kunnanhallitus hyväksyy kaavan laatijan vastineet - Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin. - Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen) - Lausuntopyynnöt viranomaisilta	toukokuu 2024 Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk Uusi ehdotus syksy 2024
Hyväksymisvaihe - Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet. - Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu - Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista. - Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §). - Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn. - Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan	loppuvuosi 2024
Voimaantulo - Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä - Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan - Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta loppuvuodesta 2024)	loppuvuosi 2024



3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Oitin taajamaa. Alueella sijaitsee taajaman peruspalveluita, asumista, katu-alueita sekä pysäköintialueita, mukaan lukien rautatieaseman liityntäpysäköintiä. Taajamarakennetta on pyritty viimeaikoina täydentämään, ja suunnittelualueelle on rakentunut kerros- sekä rivitaloasuntoja ja myös kevyen liikenteen verkostoa on täydennetty. Kaava-alue rajautuu lännessä Riihimäki-Lahti rautatiehen ja Oitin rautatieasemaan. Idässä kaava-aluetta rajaa Keskustie, etelässä Oitintie ja pohjoisessa pientalokorttelit.



Kuva 4: Suunnittelualueen suurpiirteinen rajausta ortoilmakuvassa (MML).

3.2. Luonnonympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentunutta taajama-aluetta. Alue koostuu rakentuneista katu- ja pysäköintialueista sekä asuinkortteleiden, entisen huoltoaseman, autokorjaamon ja päiväkodin pihapiireistä.



Kuva 5: Näkymä Vaahteratieltä huoltoaseman suuntaan.

3.3. Maaperä

Alueen maaperä on pääosin hiesua (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>).

Alueen rakennettavuus on hyvä.

3.4. Maisema

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta taajama-aluetta.



Kuva 6: Tammitien ja Vaahteratien risteysaluetta.

3.5. Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2003 valmistunut Oitin päiväkoti, autokorjaamo, hiljattain valmistuneita rivitaloja sekä asuinkerrostalo ja vanha huoltoasemarakennus. Suunnittelualue kattaa myös rakennettuja katualueita sekä kevyenliikenteen väyliä.



Kuvat 7 ja 8: Näkymiä Vaahteratien risteysalueelta.

3.6. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsee Oitin päiväkoti, autokorjaamo sekä entinen huoltoasemarakennus. Suunnittelualueen tuntumassa sijaitsee taajaman peruspalveluita, kuten ala- ja yläkoulu, päivittäistavara-kauppoja, apteekki sekä kuntosali.



3.7. Virkistys

Suunnittelualueelta on helpot kulkuyhteydet Oitin ulkoilu- ja virkistysalueille. Lähimaastossa sijaitsevat esimerkiksi Kirsikkapuiston ulkoilu- ja virkistysalue, Oitin urheilukenttä sekä talvisaikaan hiihtolaituna toimiva Oitin kuntorata.

3.8. Liikenne

Suunnittelualue kattaa osat Vaahteratiestä, Tammitiestä, Kaaritiestä sekä Tiiliruukintiestä.

Kaava-alueen eteläpuolella kulkevan Oitintien keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 3475 ajoneuvoa vuorokaudessa (2021). Raskaiden ajoneuvojen osuus oli 148 ajon/vrk. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan Keskustien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 1127 ajoneuvoa vuorokaudessa (2021) (Lähde: Väylävirasto tiestötiedot).

Kaava-alue rajautuu länsirajastaan Oitin rautatieaseman alueeseen. Alueelta vuonna 2014 laaditun meluselvityksen mukaan raideliikennesuoritteita on Oitin aseman kohdalla päiväsaikaan (klo 7-22) 40 kpl (Sm4 30 kpl, F-TaJu 8 kpl, R-TaJu 2 kpl) ja yöaikaan (klo 22-7) 13 kpl (Sm4 6 kpl, F-TaJu 5 kpl, R-TaJu 2 kpl).

Liikenteen vaikutuksia käsitellään tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.6 Tie- ja raideliikenteen meluselvitys sekä 4.7. Tärinäselvitys.

3.9. Tekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa olevat vesihuolto- ja sähköverkostot.

3.10. Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluu kunnan omistamia sekä yksityisessä omistuksessa olevia alueita.



4. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ympäristöministeriön laatimat ja valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat koko Suomen kaavoitusta. Tavoitteet ohjaavat ensisijaisesti maakunta- ja yleiskaavoitusta, mutta niiden sisältö huomioidaan tarvittavilta osin myös asemakaavassa.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- mis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

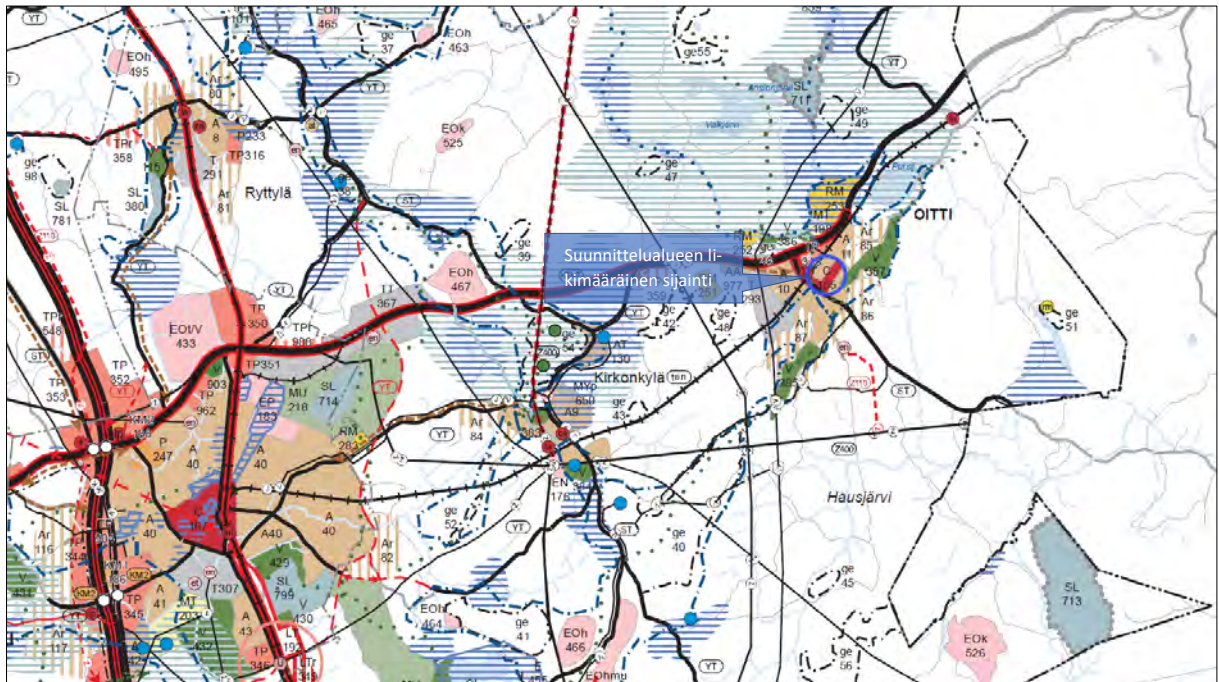
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

4.2. Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaan tultuaan maakuntakaava 2040 on kumonnut kaikki aiemmat maakuntakaavat, joita ovat vuonna 2006 vahvistettu kokonaismaakuntakaava sekä ensimmäinen ja toinen vaihemaakuntakaava.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden mukaan maakuntavaltuuston päätös ei ollut valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen, ja hylkäsi kaikki valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus puolestaan on päätöksellään (H3263/2021, 24.9.2021) hylännyt kaikki valituslupa-anomukset eikä se anna ratkaisua valituksiin Kanta-Hämeen maakuntakaava on näin ollen saanut lainvoiman 21.10.2021 kuulutuksella.



Kuva 9: Oite Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C, 155) sekä pienemmillä osin taajamatoimintojen alueeksi (A). Koko suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi myös tärkeään tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelualueen tuntumassa etelässä kulkee myös maakuntakaavassa osoitettu ulkoilureitti (UR).

C Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkien sekä alueellisten palvelukeskusten keskustatoiminnoille tarkoitetut alueet. Merkinnällä osoitetaan näiden keskusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoiineen.

Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia



vaikutuksia muille keskustatoimintojen alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

A**Taajamatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet liikenne- ja viheralueineen.

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.

• • • • • **Ulkoilureitti**

Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteyd tarpeen. Reitin tarkka sijainti toetumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.

Suunnittelumääräys: Reitin tarkka sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Ulkoilureitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa.

**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: 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.

Kehittämissuositus: Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat yleismääräykset:**Rakentamisrajoitus**

Maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33§:n mukainen rakentamista koskeva rajoitus. Rakentamisrajoituksen



aluetta voidaan kaavassa erityisellä määräyksellä laajentaa tai supistaa. Ohjeellisiin merkintöihin ei liity rakentamisrajoitusta ellei siitä erikseen määrätä kyseistä merkintää koskevasti. Yhteystarvetta osoittaviin merkintöihin ei liity rakentamisrajoitusta.

Alue- ja yhdyskuntarakenne, asumisen kehittäminen

Kehittämissuositus: Kaupunkiseutujen yhdyskuntarakennetta tulee kehittää tasapainoisesti taajama-asutuksen ja maaseutuasutuksen alueina ja vyöhykkeinä korostaen asumisen laatua ja monipuolisia asumisen mahdollisuuksia tiiviistä kaupunkiasumisesta väljään maaseutuasutukseen. Asumisen sijoituksessa tulee korostaa joukkoliikennettä tukevia, yhdyskuntataloudellisesti, ympäristönsuojelullisesti ja kulttuurisesti kestäviä ratkaisuja. Työssäkäynnin kestäviin ratkaisuihin ja hyvään palveluiden saatavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Palvelujen sijoittamisessa tulee korostaa kaupunki- ja kuntakeskusten sekä maaseudun kyläkeskusten kehittämistä, vetovoimaisten kävelykeskusten toteutusta, vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoituksen ohjaamista ja palvelualueiden monipuolista kehittämistä. Rakentamisessa tulee hyödyntää maakunnan maisemarakennetta. Vanha olemassa oleva rakennettu ympäristö ja uudisrakentaminen tulee sovittaa yhteen kulttuurisesti kestävällä tavalla.

Alue- ja yhdyskuntarakenne, elinkeinojen kehittäminen

Kehittämissuositus: Elinkeinoalueita tulee kehittää asumisen ja liikenteellisen sijainnin kannalta keskeisillä ja hyvin saavutettavilla alueilla maakunnan edullista logistista sijaintia hyödyntäen. Elinkeinoalueiden ympäristön laatuun ja toiminnalliseen profilointiin, julkisten ja yksityisten palveluiden, monipuolisten työpaikka- ja palvelualueiden, teollisuus- ja varastoalueiden sekä ympäristövaikutuksia omaavien alueiden sijoittumiseen, tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vesi- ja jätehuollon sekä energiahuollon seudullisilla ratkaisuilla tulee turvata elinkeinotoimintojen toimintaedellytykset ja kilpailukyky. Liikenneverkon kehittämisellä tulee turvata elinkeinotoimintojen logistinen kilpailukyky. Maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset tulee turvata säilyttämällä alueita yhtenäisinä.

Alue ja yhdyskuntarakenne, vapaa-ajan ja matkailun alueiden kehittäminen

Kehittämissuositus: Maakunnan vapaa-ajan alueita ja -reittejä tulee kehittää kokonaisuutena ja verkostomaisesti tarkoitukseen tukea maakuntaa vetovoimaisena asuinmaakuntana ja houkuttelevana matkailumaakuntana. Kehittämisessä tulee lähteä vapaa-ajan aluekokonaisuuksista, joissa yhdistyvät yleisen virkistystyksen ja matkailun palvelualueiden tarpeet. Kansallispuistojen ja muun suojelualueverkon sekä arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja niihin tukeutuvien nähtävyyksien verkko tulee kytkeä osaksi vapaa-ajan toimintojen verkkoa. Luonnon- tai kulttuuriympäristöltään arvokkailla alueilla tulee vapaa-ajan ja matkailun toimintaedellytykset turvata hoidon keinoin.

Kaupun yleismääräys

Seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n mukaisesti 4000 k-m² ellei tämän kaavan suunnittelumääräyksissä muuta määritetä.

Yhtenäiset peltoalueet

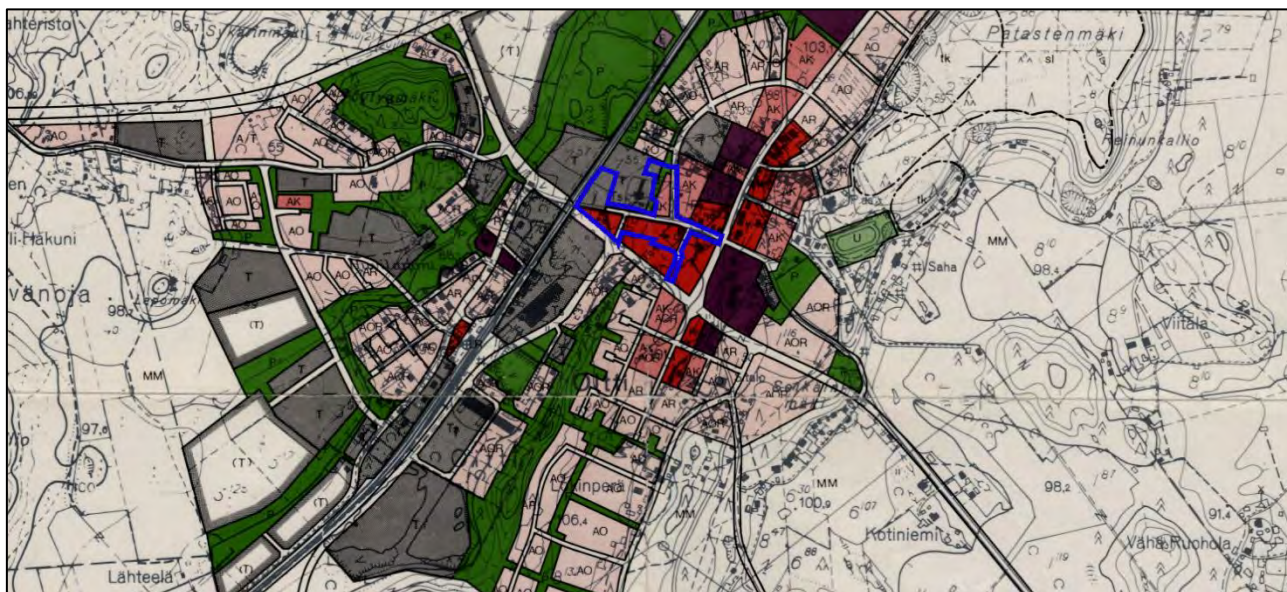
Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön.

Tulvavaara-alueiden huomioiminen

Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on uusi rakentaminen sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on varmistettava muutoin.

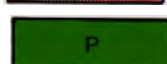
4.3. Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteisia yleiskaavoja. Oitin oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.1979.



Kuva 10: Ote Oitin oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta, suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä.

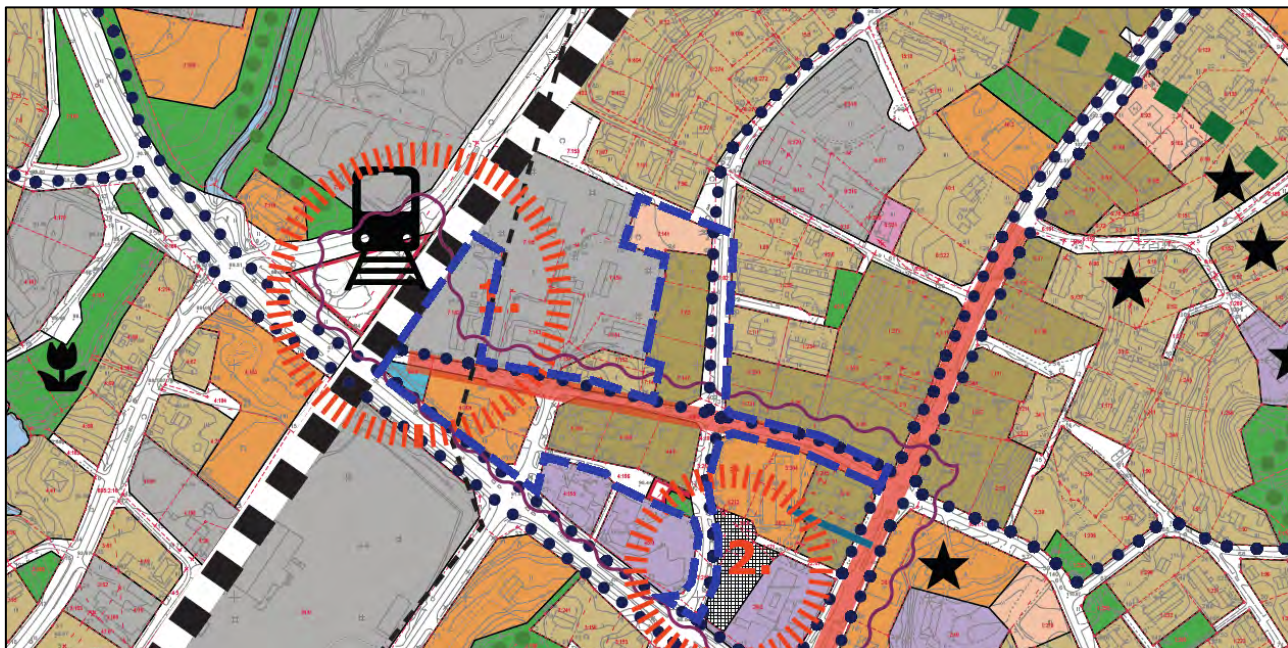
Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi, asuntokerrostalojen korttelialueeksi, puistoalueeksi sekä teollisuus- ja varastotoimintojen korttelialueeksi.

	K	liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue
	AK	asuntokerrostalojen korttelialue
	P	puistoalue
	T	teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

Hausjärven kunnanhallitus on päätöksellään 21.4.2020 § 73 käynnistänyt Oitin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laadinnan. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2020 alkaen.

Oitin taajamasuunnitelma

Osayleiskaavatyön pohjaksi on laadittu Oitin taajamasuunnitelma, jonka tarkoitus on olla yleispiirteinen tavoitekartta, jossa esitetään keskeiset kavasuunnitelmissa huomioitavat maankäytön tavoitteet.



Kuva 11: Ote Oitin taajamasuunnitelmasta, suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä.

Merkinnät:

-  Tiivis taajama-alue, jolla voi sijaita kerros- ja rivitaloja sekä pientaloja. Alueelle voi sijoittaa asumistoimintaa haittaamatonta, pienimuotoista työtilaa tai asuinalueelle sopivia palveluja.
-  Väljä taajama-alue, jolla voi sijaita rivitaloja sekä omakotitaloja. Alueelle voi sijoittaa asumistoimintaa haittaamatonta, pienimuotoista työtilaa tai asuinalueelle sopivia palveluja.
-  Palvelurakentamisen alue, jolla voi sijaita julkisia ja yksityisiä palveluja. Alueelle voi sijoittaa vähäisissä määrin pääkäyttötarkoitukseen tukeutuvaa asumista.
-  Kaupallisten palvelujen ja toimitilarakentamisen alue. Alueelle voi sijoittaa vähäisissä määrin pääkäyttötarkoitukseen tukeutuvaa asumista.
-  Teollisuus- ja varastorakentamisen alue.
-  Erityisalue. Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Alueella voi sijaita maa-ainesten ottoalue.
-  Ajoneuvoliikennettä palveleva alue, jolla voi sijaita huoltoasema.
-  Lähivirkistysalue tai puisto.
-  Suojaviheralue.



KEHITYSALUEET

Numerointi viittaa kohteen numeroon.

1. Asemanseutu. Aseman ympäristöä kehitetään houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi. Tavoitteena on muodostaa aseman ympäristöstä käyntikortti Oitiin saapuville ja ohikulkeville. Asemanseudulle sopivat oileiluun ja virkistyksen liittyvät toiminnot, kuten viihtyisät viheralueet ja peli- ja harrastustilat.
2. Kunnanvirastotalon pysäköintialuetta kehitetään torimaisemmaksi ympäristöksi. Tavoitteena on mahdollistaa pysäköinnin ohella alueen käyttäminen joustavammin myös erilaisten tapahtumien paikana. Alueen kehittämisessä kiinnitetään erityisesti huomiota joustaviin käyttömahdollisuuksiin sekä kaupunkikuvaltaan laadukkaan ja viihtyisän ympäristön kehittämiseen.

●●●●● Oleva tai kehitettävä kävely- ja pyöräilyväylä

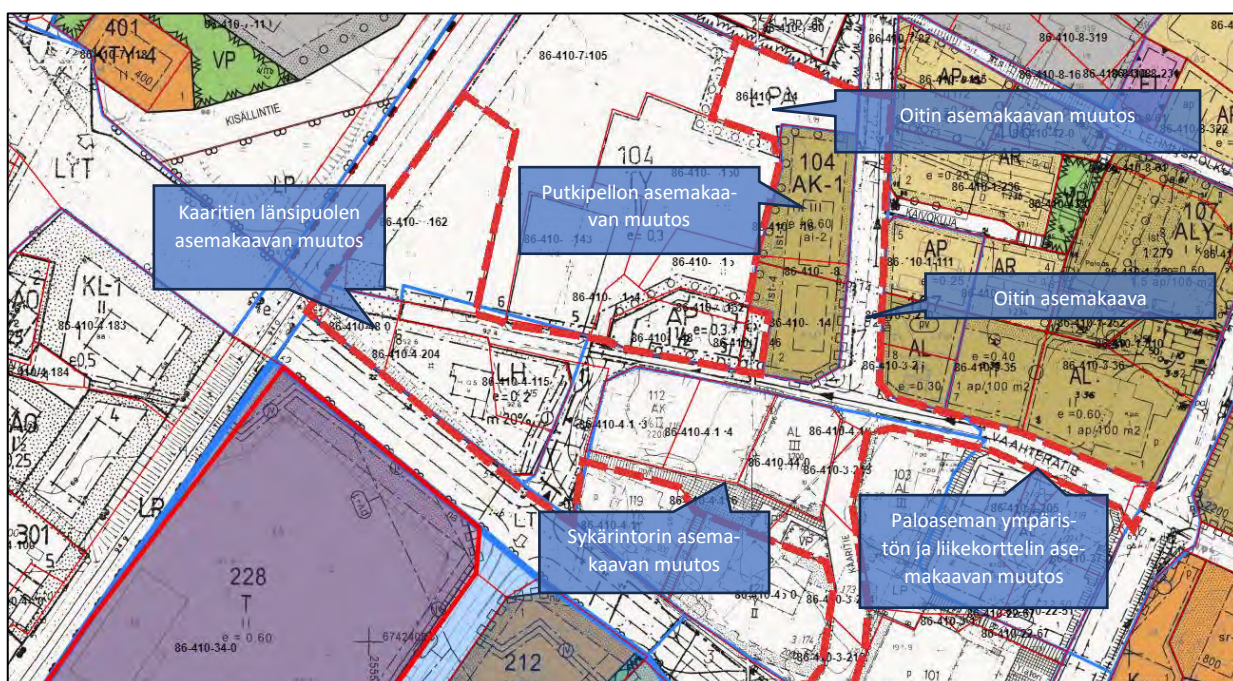


 Kehitettävä katuyhteys. Katuyhteys, jota tulee kehittää kaupunkikuvaltaan viihtyisämmäksi. Katuyhteiden jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väyliä tulee kehittää liikenneturvallisuuden kannalta.

 Taajaman imagon kannalta tärkeä kehitettävä kokonaisuus.

4.4. Asemakaava

Alueella on voimassa useita eri aikoina voimaan tulleita asemakaavoja. Näitä ovat 28.2.1973 vahvistunut Oitin asemakaava, 29.11.1984 vahvistunut Oitin Kaaritien länsipuolen asemakaavan muutos, 31.1.1984 vahvistunut Paloaseman ympäristön ja liikekorttelin asemakaavan muutos, 16.6.1987 vahvistunut Oitin asemakaavan muutos, 28.3.1990 vahvistunut Oitin Sykärintorin asemakaavan muutos (edellä mainitut kaavat hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisina rakennuskaavoina) sekä Hausjärven kunnanvaltuuston 13.3.2018 hyväksymä Putkipellon asemakaavan muutos.



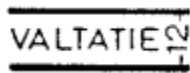
Kuva 12: Oite kunnan asemakaavayhdistelmästä (kaavamuutosalueen rajausta punaisella katkoviivalla, sinisellä viivalla eri asemakaavojen väliset rajat).

Suunnittelualue on alueella voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi, asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi, ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, joiden myymälätilat on sijoitettava alimpaan maanpäälliseen kerrokseen, autopaikkojen korttelialueeksi, katualueiksi sekä asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi, jolla sallitaan palveluasuminen ja siihen liittyvät sekä muut lähipalvelut. Alueelle on lisäksi osoitettu puistoaluetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu sekä tori, jolla pysäköinti on sallittu erikseen määrättävinä aikoina.



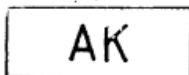
Kaava-aluetta koskevat määräykset voimassa olevissa asemakaavoissa:

Oitin asemakaava:

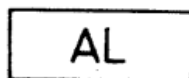


Tie, tien tai alueen nimi ja tien leveys metreinä.

Sykarintorin asemakaavan muutos:



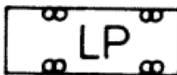
Asuinkerrostalojen korttelialue



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Myymälätilat on sijoitettava alimpaan maanpäälliseen kerrokseen.



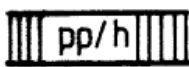
Puisto



Yleinen pysäköintialue



Tori. Alueella on pysäköinti sallittu erikseen määrättävinä aikoina.

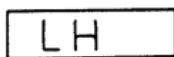


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Yleiset määräykset:

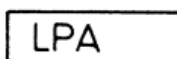
- Istutettavaksi määrätyn alueen lisäksi rakentamatta jätettävälle osalle rakennuspaikkaa on kylvettävä nurmi ja istutettava puita ja pensaita.
- Rakennuspaikoilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.
- Kaava-alueella tulee autopaikkoja varata kultakin rakennuspaikalta vähintään seuraavasti
 - o Kerrostalot 1 autopaikka/ 80m² kerrosalaa
 - o liikehuoneistot, toimistot 1 autopaikka/ 80m² kerrosalaa
 - o julkiset rakennukset 1 autopaikka/80m² kerrosalaa

Kaaritien länsipuolen asemakaavan muutos:

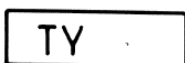


Huoltoasemarakennusten korttelialue

Oitin asemakaavan (rakennuskaavan) muutos:



Autopaikkojen korttelialue. Alue on tarkoitettu korttelin 104 sekä korttelin 110 rakennuspaikan 1 käyttöön.



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Yleiset määräykset:

Autopaikkojen korttelialueella on paikoitusrivien väliin ja ympärille istutettava puita ja pensaita.



Putkipellon asemakaavan muutos:



Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella sallitaan palveluasuminen ja siihen liittyvät sekä muut lähipalvelut.

Yleiset määräykset:

Pysäköintialueet tulee jäsenellä ympäristöönsä soveltuvin istutuksin.

Kaaritien läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää kaukolämpöön liittymisen mahdollisuus.

Uudisrakentamisessa rakenteiden tulee olla sellaiset, ettei asuinhuoneisiin liikenteestä aiheutuva melu ylitä yöllä 30 dB (LAeq) ja päivällä 35 (LAeq) sisätiloille asetettua ohjearvoa.

Ensimmäisen kerroksen asuintilat tulee sijoittaa rautatien ja yritysalueen häiriövaikutuksilta suojaan Kaaritien puolelle.

Pohjavesialuetta koskevat määräykset:

Kaava-alue sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida pohjavettä likaavia aineita tai nestemäisiä polttoaineita, lukuun ottamatta vähäistä määrää kiinteistön tai laitteiden edellyttämää tavanomaista huoltoa varten.

Uudet sekä uusittavat polttoainesäiliöt tulee sijoittaa sisätiloihin tai maanpinnalle tiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Siirtoputkistojen kunto tulee olla tarkistettavissa säännöllisesti. Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty. Pintavedet tulee johtaa siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallisia pohjaveden purkautumista. Alin kaivutaso ei saa olla 2 metriä lähempänä pohjaveden pintaa. Tarvittaessa pohjaveden pinnan korkeus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.

Autopaikkamääräykset:

AK-korttelialueella 1 ap/asunto tai 80m² kerrosalaa.

Lisäksi korttelialueella tulee varata riittävä määrä autopaikkoja toiminnan edellyttämää tarvetta varten sekä riittävät pysäköintitilat työntekijöitä, asiakkaita ja vierailijoita varten.

4.5. Rakennusjärjestys

Hausjärven kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.5.2021.

Kunnassa on noudatettava tämän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jotka täydentävät maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen säännöksiä sekä muita maan käyttämistä ja rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä. Laki, asetus, oikeusvaikutteinen yleiskaava, asemakaava sekä ympäristöministeriön asetuksissa olevat määräykset menevät rakennusjärjestyksen edelle.



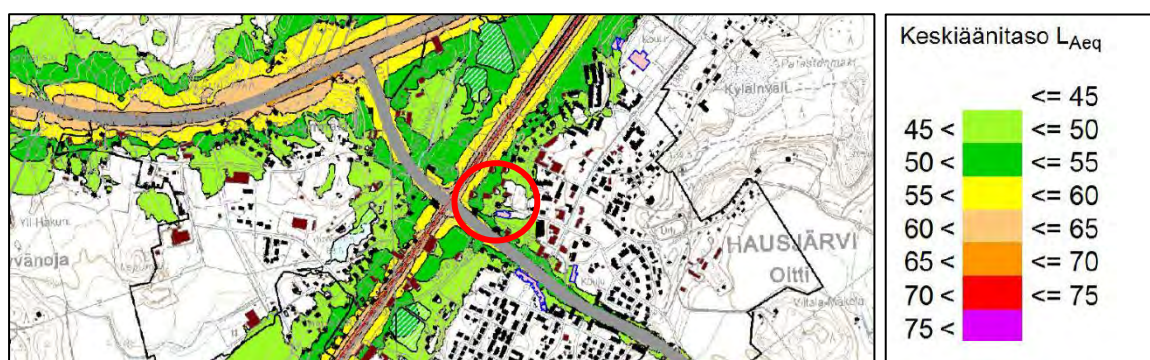
4.6. Tie- ja raideliikenteen meluselvitys

Alueelta on laadittu meluselvitys vuonna 2014 (Sito Oy) silmällä pitäen kunnan tulevia kaavoitus-hankkeita.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) on annettu melun ohjearvot ulkona sekä sisätiloissa. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Alla olevissa kuvissa on esitetty melulaskentakuvat tie- ja raideliikenteestä nykytilanteessa päivä- ja yöaikaan. Laskentakuvien mukaan ulkomelutason suositellut ohjearvot ylittyvät jonkin verran kaava-alueen länsireunassa rata-alueen läheisyydessä.



Kuva 13: Ote meluselvityksestä. Kuvassa tie- ja raideliikenteen aiheuttaman melun nykytilanne (2014) päiväsaikaan. Punaisella kaava-alueen suurpiirteinen raja.

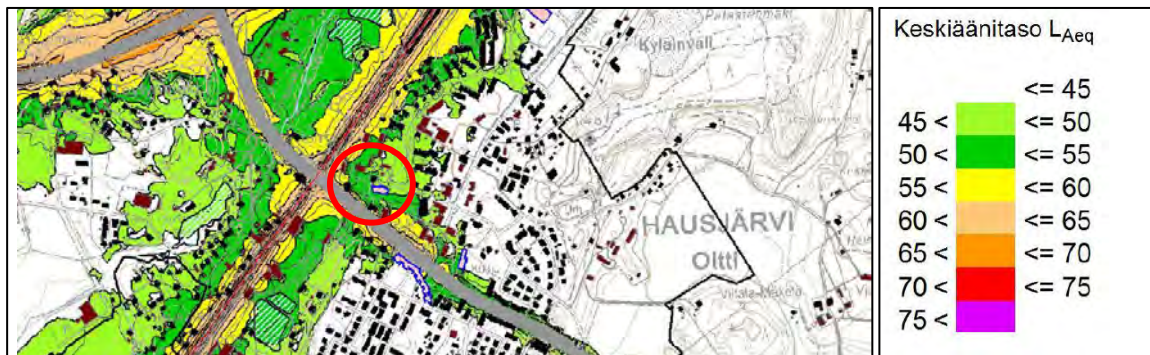


Kuva 14: Ote meluselvityksestä. Nykytilanne (2014). Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella viivalla. Vasemmassa kuvassa näkyy tilanne päiväaikaan (7-22) ja oikeassa kuvassa yöaikaan (22-7)

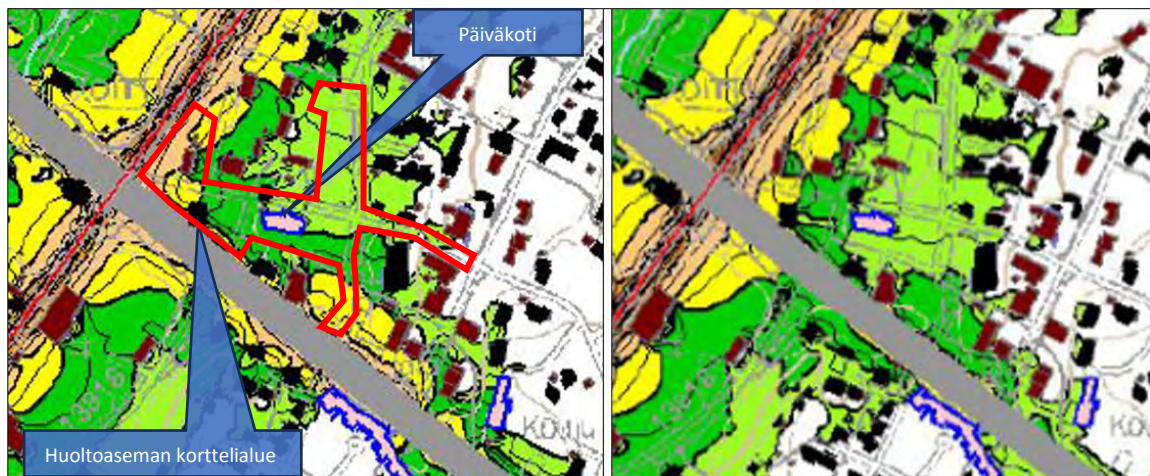


Meluselvityksessä vuoteen 2030 mennessä raiteiden tavaraliikenteen on ennustettu kasvavan siten, että vuoden 2030 ennustetilanteessa melualueet ovat hieman nykyisiä laajemmat. Raideliikennemelun suhteen yöajan keskiäänitaso on mitoittava sekä ns. vanhoilla että uusilla asuinalueilla.

Alla olevissa kuvissa on esitetty melulaskentakuvat tie- ja raideliikenteestä ennustetilanteessa (2030) päivä- ja yöaikaan. Ennustetilanteessa huoltoaseman korttelissa sekä päivä- että yöaikaiset ohjearvot vaihtelevat välillä 50-65 dB. Muualla kaava-alueella meluarvot vaihtelevat 45-55 dB välillä.



Kuva 15: Ote meluselvityksestä. Kuvassa tie- ja raideliikenteen aiheuttaman melun ennustetilanne (2030) päiväsaikaan. Punaisella kaava-alueen suurpiirteinen rajaus.



Kuva 16 ja 17: Ote meluselvityksestä. Ennustetilanne (2030). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on osoitettu punaisella viivalla. Vasemmassa kuvassa näkyy tilanne päiväaikaan (7-22) ja oikeassa kuvassa yöaikaan (22-7)

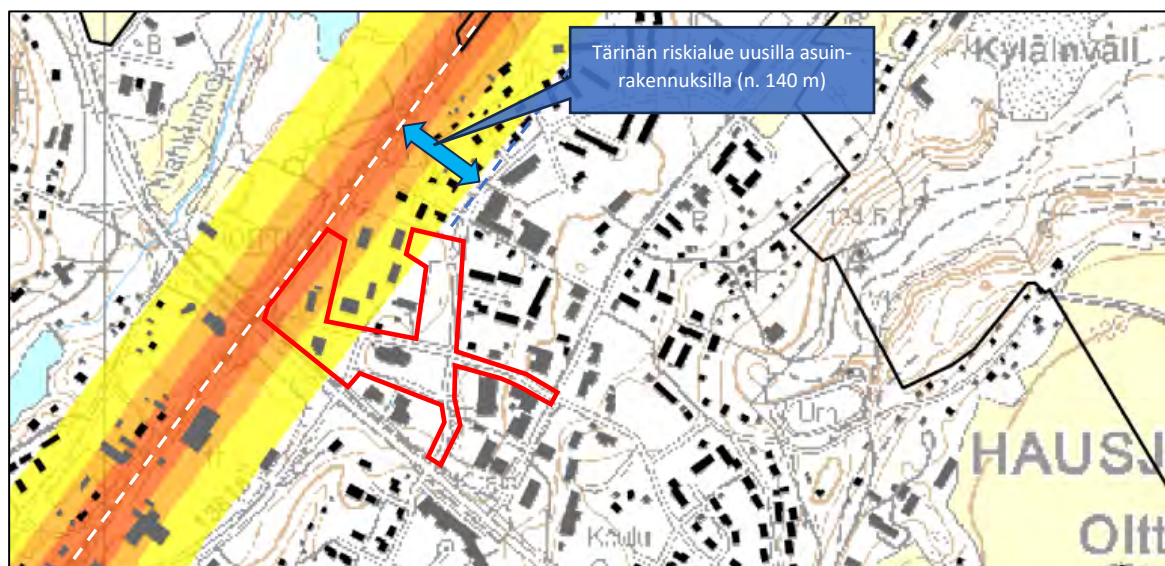
Selvityksen mukaan uutta maankäyttöä ei tule osoittaa ilman meluntorjuntaa alueille, joilla keskiäänitasot ylittävät VNP 993/1992 mukaiset ulkomelun ohjearvot vuoden 2030 ennustetussa liikennetilanteessa. Selvityksessä on annettu esimerkkejä suositelluista kaavamääräyksistä koskien pihalueiden sekä julkisivujen äänitasoero vaatimuksia.



4.7. Tärinäselvitys

Kaava-alueelta on laadittu tärinäselvitys vuonna 2014 (Sito Oy) silmällä pitäen kunnan tulevia kaavoitushankkeita. Mittausajankohdan liikennetiedot hankittiin VR Track Oy:n kautta. Tietojen perusteella alueella liikennöivien 15. raskaimman tavarajunan massa vaihtelee välillä 3680-1800t. Tavaraliikenteen mitoittava ajonopeus on 80 km/h. Tärinän leviämistä alueella tutkittiin ns. käsinlaskentamallin avulla.

Vanhojen asuinrakennusten osalta tarvittava suojaetäisyys radasta on selvityksen mukaan 36-72 metriä riippuen rakennuskannan kerrosluvusta ja perustamistavasta. Uusilla rakennuksilla tarvittava suojaetäisyys on 72-142 metriä, myös kerrosluvusta ja perustamistavasta riippuen. Niille rakennuksille, jotka eivät ole asuinrakennuksia, voidaan soveltaa värähtelyluokituksen raja-arvoja kaksinkertaisina, joten vanhoilla rakennuksilla tarvittava suojaetäisyys olisi 19-36 metriä ja uusilla rakennuksilla 36-72 metriä. Alla olevassa kuvassa esitetty tärinän riskialueet.

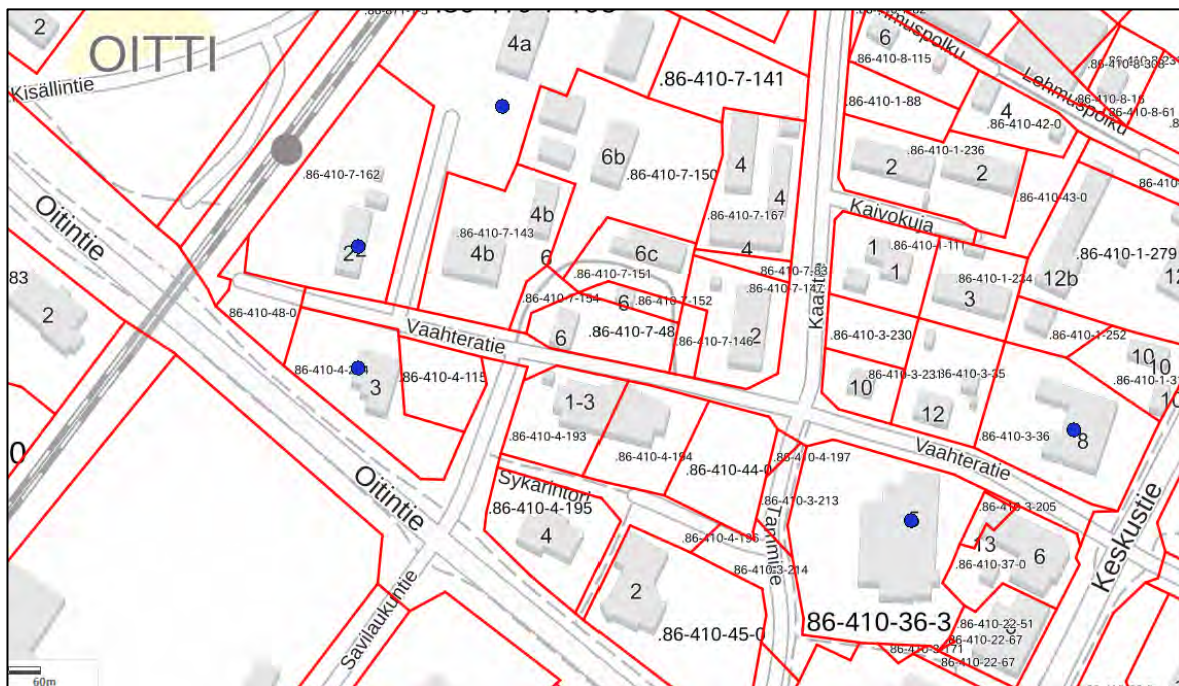


Kuva 18: Ote tärinäselvityksestä. Kuvassa esitetty tärinän riskialueet. Suunnittelualueen likimääräinen raja on osoitettu punaisella viivalla.

- Luokka D: nykyiset asuinrakennukset, joissa maanvaraiset lattiat / yli 5 kerrosta / yksi kerros ja paaluperustus
- Luokka D: nykyiset muut asuinrakennukset tai Luokka C: uudet asuinrakennukset, joissa maanvaraiset lattiat / yli 5 kerrosta / yksi kerros ja paaluperustus
- Luokka C: muut uudet asuinrakennukset

4.8. Pilaantuneet maa-alueet

Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) on kaksi merkintää suunnittelualueella sijaitsevien kiinteistöjen 86-410-4-204 sekä 86-410-7-162 alueella. Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen maaperän (ja pohjaveden) pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.



Kuva 19: Ote maaperän tilan tietojärjestelmästä.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen maankäyttöä vastaamaan nykytarpeita sekä -tilannetta. Kaavamuutoksessa tarkastellaan Kaartie-Vaahteratie akselilla kulkuyhteyksien kehittämistä, poikkeamismenettelyn kautta tehtyä rakentamista, ohjeellisen tonttijaon muutoksia sekä vaihtoehtoista käyttötarkoitusta entiselle huoltoaseman tontille. Työn keskeisenä tavoitteena on parantaa Vaahteratien viihtyisyyttä, toimivuutta ja katunäkymiä Oitin seisakkeen suuntaan.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää kaavan kokouksessaan 30.1.2023 § 10. Kaavahankkeesta on tiedotettu kunnan vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa 15.11.2023. Kaavan vireilletulosta on lisäksi kuulutettu kunnan tiedostuslehdessä ja kunnan ilmoitustaululla ja nettisivuilla 3.3.2024.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.3.2024-3.4.2024.

Kaavaehdotus I on ollut nähtävillä 11.6.2024-26.8.2024.

Hausjärven kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.9.2024 § 154 palauttaa 4.9.2024 päivätyn hyväksymisvaiheen aineiston takaisin valmisteluun.

Kaavaehdotus II on ollut nähtävillä 21.10.2024-22.11.2024.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 24.2.2025 § 1. Kaava on saanut lainvoiman 10.5.2025.



5.3. Osallistaminen ja vuorovaikutus

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee (MRL 62 §).

Osallisia ovat ainakin:

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat
- muut lähialueiden asukkaat ja maanomistajat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- tekninen lautakunta
- sivistyslautakunta

Viranomaiset:

- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), alueidenkäyttöyksikkö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), liikenne ja infrastruktuuri
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Väylävirasto
- Etelä-Hämeen ympäristöterveys

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesilaitos)
- Caruna Oy (sähköverkko)

6. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

6.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

6.2. Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Hämeen maakuntakaavassa Oitin taajama-alue on merkitty keskustatoimintojen sekä taajamatoimintojen alueeksi.

Keskustatoimintojen aluetta sekä taajamatoimintojen aluetta koskevista suunnittelumääräyksistä Oitin asemakaavan muutoksen suunnittelua ohjaaviksi tavoitteiksi on tunnistettu etenkin yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen.



6.3. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on asemakaavatyön käynnistymisvaiheessa ollut päivittää asemakaavaa nykytilanteen mukaiseksi sekä pyrkiä kehittämään erityisesti Vaahteratiellä liikennejärjestelyjä kevyen liikenteen näkökulma huomioiden.

Hausjärven kunnanvaltuuston ja kunnanhallituksen sitovista strategisista tavoitteista 2023–2035 tunnistetut tavoitteet:

- Asukasmäärä pysyy vähintään vuoden 2021 tasolla.
- Tyytyväisyys asuinkuntaan asuinpaikkana erinomainen
- Suosittelemattomuus yrityksen sijaintikunnaksi erinomainen

7. KAAVAN RAKENNE

7.1. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,1 ha.

Rakennusoikeus korttelialueittain:

Kortteli / tontti	Pinta-ala (m ²)	Käyttötarkoitus	Rakennusoikeus
Kortteli 104 / 1	5302	AR	e=0,30 / 1591 k-m ²
Kortteli 104 / 2	2689	AK	e=0,75 / 2017 k-m ²
Kortteli 104 / 7	5611	TY	e=0,30 / 1683 k-m ²
Kortteli 111 / 1	1936	A	e=0,30 / 581 k-m ²
Kortteli 111 / 2	2768	KTY	e=0,30 / 831 k-m ²
Kortteli 112 / 1	6392	YL	e=0,30 / 1917 k-m ²

Kaavamuutoksessa osoitetaan asuinrakennusten korttelialuetta noin 0,19 ha, asuinkerrostalojen korttelialuetta noin 0,27 ha, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta noin 0,53 ha, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta noin 0,64 ha, toimitilarakennusten korttelialuetta noin 0,28 ha ja teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia noin 0,56 ha. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu suojaviheraluetta noin 0,05 ha ja katu- ja pysäköintialueita yhteensä noin 1,6 ha.

Kaavamuutoksen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (Liite 2).

7.1.1. Korttelialueet

Kortteli 112 ja 104(osa)

AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
YL	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella sallitaan palveluasuminen ja siihen liittyvät sekä muut lähipalvelut.
TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Kortteli 111



Toimitilarakennusten korttelialue.
Korttelialueelle sa rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.



Asuinrakennusten korttelialue.

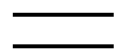
7.1.2. Muut alueet



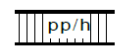
Yleinen pysäköintialue.



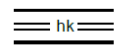
Suojaviheralue.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.



Hidaskatu.
Nopeusrajoitus enintään 30 km/h. Ajonopeuksia tulee pyrkiä alentamaan esimerkiksi rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin.

7.2. Muut merkinnät

7.2.1. Rakennusten sijoittaminen

Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkittyjen rakennusalojen sisälle.

7.2.2. Kerrosluku

Asemakaavaan on merkitty roomalainen numero (III), joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Uusille rakennuspaikoille on osoitettu enintään kerrosluku II.

7.2.3. Liikennejärjestelyt

Alueelle osoitetaan asemakaavassa olemassa olevia katualueita. Vaahteratie länsipäähän osoitetaan rautatien saattoliikennettä palveleva kääntöpaikka. Päiväkodin kohdalla Vaahteratie osoitetaan hidaskaduksi. Hidaskadun nopeusrajoitus on enintään 30 km/h. Hidaskadun ajonopeuksia tulee pyrkiä alentamaan esimerkiksi rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin.

7.2.4. Melu ja tärinä

Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä melun ja tärinän huomioimisesta kaava-alueella.

7.2.5. Mahdollisesti saastuneet alueet

Kaavakartalla osoitetaan mahdolliset saastuneet maa-alueet.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Alueelle rakennettaessa tai toimenpiteitä tehtäessä alueen maaperän (ja pohjaveden) pilaantuneisuus tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa sekä jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.

7.2.6. Pohjavesialue

Kaavaan on sisällytetty erilliset pohjavesialuetta koskevat määräykset.



7.2.7. Kunnallistekniset linjat

Kaavan korttelialueille on osoitettu tarpeelliset johtovaraukset olemassa olevalle kunnallistekniikalle.

8. KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä asetukseen MRL 9 §, MRA 1 §. Jotta kaavan vaikutuksia voitaisiin arvioida, tulee kaavan perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 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.

Vaikutusten arviointi tapahtuu asiantuntijatyönä maastokäyntien, tutkimusten ja selvitysten pohjalta, osallisten palautteen ja viranomaisohjauksen perusteella. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Maisema, rakennettu ympäristö ja taajamakuva	Kaava-alueelta ei ole tiedossa erityisiä kaavatyössä huomioitavia arvokkaita maisema-alueita tai rakennetun ympäristön arvokohteita. Kaavamuutoksessa osoitetaan uutta lisärakentamista olemassa olevaan taajamakeskukseen, ja kaavassa annetuista määräyksistä on pyritty sopeuttamaan tuleva rakentaminen taajamarakenteeseen sopivaksi.
Yhdyskuntarakenne	Asemakaavan muutos ajantasaistaa Oitin keskustan voimassa olevaa kaavaa, joka on osittain vajaasti toteutunut. Asemakaava edistää keskusta-alueen täydennysrakentamista ja tiivistää nykyistä yhdyskuntarakennetta hyvien palvelujen ja raideyhteyden lähiympäristössä.
Kulttuuriympäristöt ja muinaismuistot	Alueella ei ole tunnettuja ja/tai muissa kaavoissa osoitettuja kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennussuojelukohteita tai arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.
Luonto ja luonnonympäristö	Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen luontoon tai luonnonympäristöön. Suunnitteluala on pääosin rakentunutta taajama-aluetta. Suunnitteluala kuuluu osittain Oitin pohjavesialueeseen. Kaavassa annettuja määräyksiä noudattamalla kaavalla ei arvioida olevan pohjaveden laadun tai määrän heikentäviä vaikutuksia.
Liikenne	Alueelle suuntautuva liikenne kulkee Tiiliruukintien, Tammitien tai Vaahteratieen kautta. Oitintietä ei ole otettu mukaan tähän kaavamuutokseen,



	koska maantiealue on osoitettu useassa eri aikaan vahvistuneessa kaavassa, ja Oitintien osalta käynnistetään erillinen kaavatyö, jossa käsitellään tie- / katualueen kaavamerkintää. Tiiliruukintie ja Tammitie liittyvät suoraan Oitintielle, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne suunnittelualueen kohdalla on noin 3475 ajoneuvoa vuorokaudessa (2022). Vaahteratie liittyy alueen itäreunassa Keskustiehen, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 1053 ajoneuvoa vuorokaudessa (2022) (Lähde: Väylävirasto). Asemakaavassa ei osoiteta alueelle merkittävää lisärakentamista, joka lisäisi alueen liikennemääriä tai heikentäisi nykyisten liittymisen toimivuutta ja liikenneturvallisuutta. Suunnittelualueen sisällä osa Vaahteratiestä osoitetaan hidaskaduksi. Kaava-alueelle osoitetaan myös raideliikenteen saattoliikennettä palvelevaa katualuetta. Kaavamuutos sujuvoittaa saattoliikennettä ja vähentää liikennöintiä Vaahteratiellä päiväkodin kohdalla. Liikenneturvallisuus myös lisääntyy päiväkodin kohdalla, kun ajonopeuksia rajoitetaan hidaskadulla.
Kunnallistekniikka	Kaava-alue on rakentunutta taajama-aluetta, ja alueella on rakentuneet kunnallistekniikkajärjestelmät.
Taloudelliset vaikutukset	Kaavassa on huomioitu Vaahteratien parannusta varten tehty alustava yleissuunnitelma, jossa uusilla kevyen liikenteen väylillä ja hidaskadulla parannetaan yhteyksiä aseman suuntaan. Vaahteratien parantamisesta syntyy kunnalle kustannuksia, jotka tarkentuvat katusuunnittelun myötä. Kaavassa osoitettu asunto- ja liikerakentaminen tulee toteutumaan yksityisten rakentajien toimesta. Mahdollisia tuloja kunnalle voi syntyä maanmyynnistä ja maankäyttökorvauksista.
Virkistys, ihmisten elinympäristön viihtyisyys	Suunnittelualue tukeutuu olemassa oleviin virkistysalueisiin. Kaavamuutoksen myötä parantuvat liikenneolot lisäävät alueen liikenneturvallisuutta sekä viihtyisyyttä.
Ilmastovaikutukset	Kaavalla arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia ilmastoon, kun alueelle osoitetaan uutta lisärakentamista. Kaava-alue sijoittuu Oitin taajamaan palveluiden sekä hyvien joukkoliikennedyhteyksien (rautatie) tuntumaan, ja kaavaratkaisulla täydennetään olemassa olevaa taajamarakennetta.
Palvelut	Kaava tukeutuu Oitin taajaman olemassa oleviin palveluihin. Kaavassa on osoitettu lisäksi uutta toimitilarakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa liike-, palvelu-, toimisto- ja varastotiloja.
Suhde yleiskaavaan	Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.
Suhde maakuntakaavaan	Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi sekä pienemmiltä osin taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavan keskustatoimintojen alueilla osoitetaan keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka ja muiden



	toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen. Suunnittelualueelle on kaavamuutoksessa osoitettu uutta asumista sekä julkisten lähipalvelurakennusten ja toimitilarakennusten korttelialuetta. Lisäksi alueelle on osoitettu tarpeelliset pysäköintialueet sekä katutilassa varaukset saattoliikenteelle sekä liityntäpysäköinnille. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu myös jalankulun ja pyöräilyn tarpeet. Kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita.
Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)	Kaavahankkeessa on tunnistettu sitä koskevat alueidenkäyttötavoitteet. Alueelle osoitetut toiminnot sijoittuvat taajamakeskukseen ja kaavalla edistetään ilmastokestävien liikkumismuotojen mahdollisuuksia.
Muut vaikutukset	Kaavalla ei arvioida olevan olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaaliin oloihin tai kuntatalouteen.

9. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Rakennuspaikkojen tarkempaa rakentamista ohjaa kunnan rakennuslupamenettely.

Kaavan laatija
Petri Tuormala
Arkkitehti YKS-415

Piirtäjä
Iiris Hongisto
Rakennusarkkitehti