



**Hausjärven kunta**

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Oitin taajaman asemakaavan muutos, Kaaritie-Vaahteratie

5.1.2024 15.5.2024





## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdyn tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Tässä suunnitelmassa on kuvattu kaavoituksen tavoitteet, suunnittelualueen sijainti ja rajausta sekä kerrottu, miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen, ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan työn aikana.

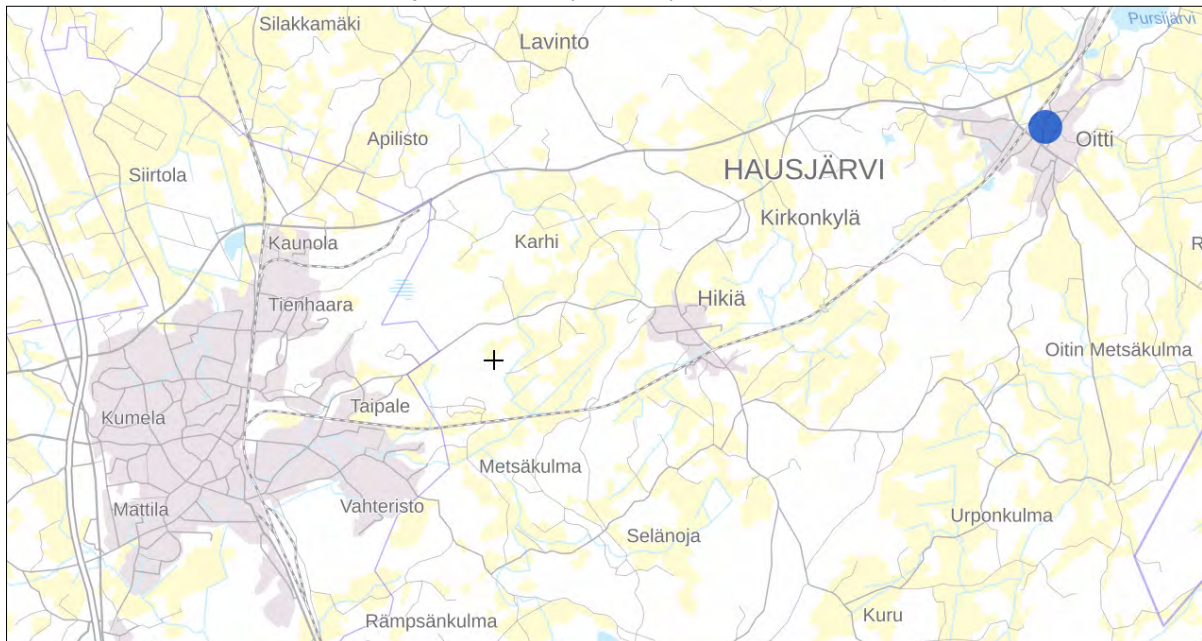
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on esitetty myös kaavaprosessin alustava aikataulu sekä eri päätöksentekovaiheet ja ajankohdat, jolloin suunnitelmiin voi ottaa kantaa. Suunnittelun sekä eri päätöksenteon vaiheet tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

# 1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

## 1.1. Suunnittelualue

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

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

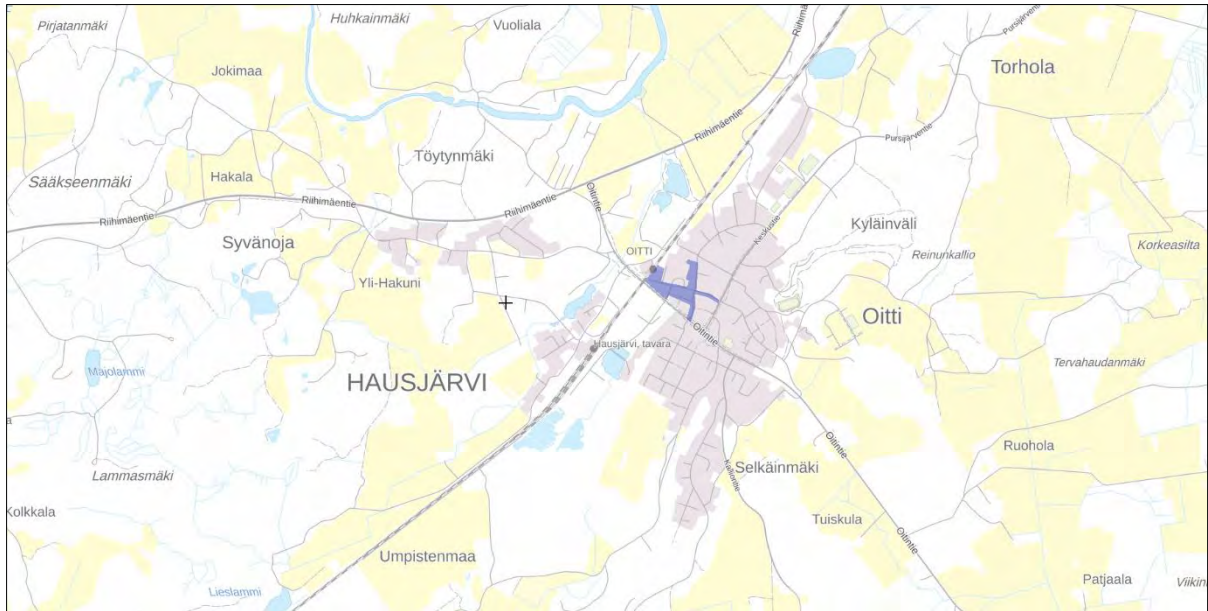


## 1.2. Suunnittelun tavoitteet

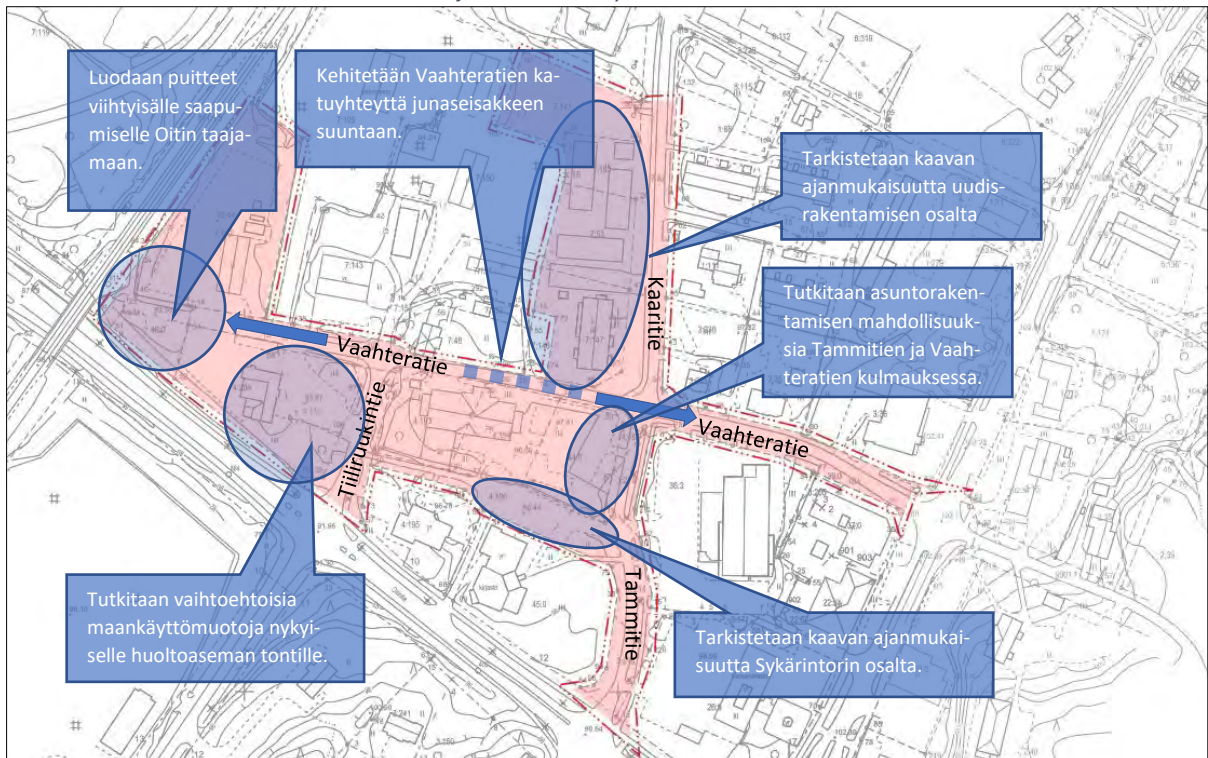
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää alueen maankäyttöä vastaamaan nykytarpeita sekä -tilannetta. Kaavamuutoksessa tarkastellaan Kaaritie – Vaahteratie akselilla kulkuyhteyksien kehittämistä, poikkeamismenettelyn kautta tehtyä rakentamista, ohjeellisen tonttijaon muutoksia sekä vaihtoehtoisia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



Asemakaavaa tarkistetaan myös Vaahteratie eteläpuolella, jonne sijoittuu nykyisin päiväkotia. Korttelialueella tarkistetaan asemakaava korttelin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden osalta sekä ratkaistaan päiväkodin pysäköinnin järjestäminen.



Kuva 2: Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä.



Kuva 3: Kaavamuutoksen keskeiset tavoitteet.



## 2. KAAVOITUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

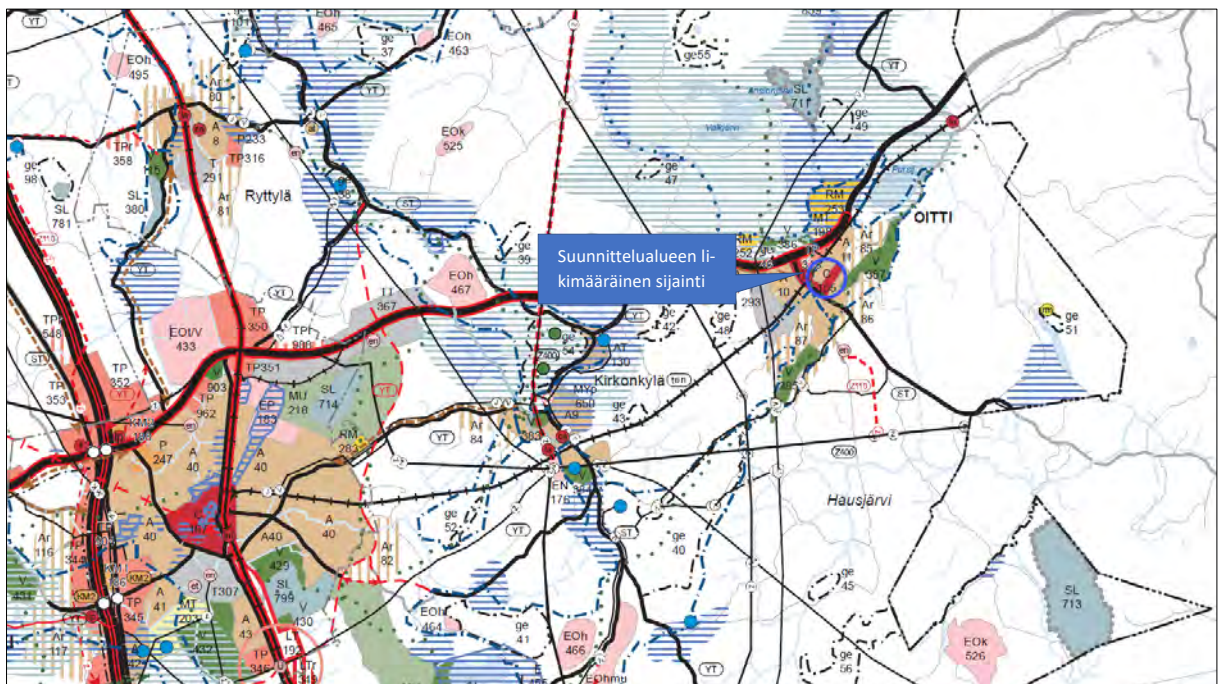
### 2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

### 2.2. Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § 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 4: Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelalueen likimääräinen sijainti on merkitty sinisellä ympyrällä.

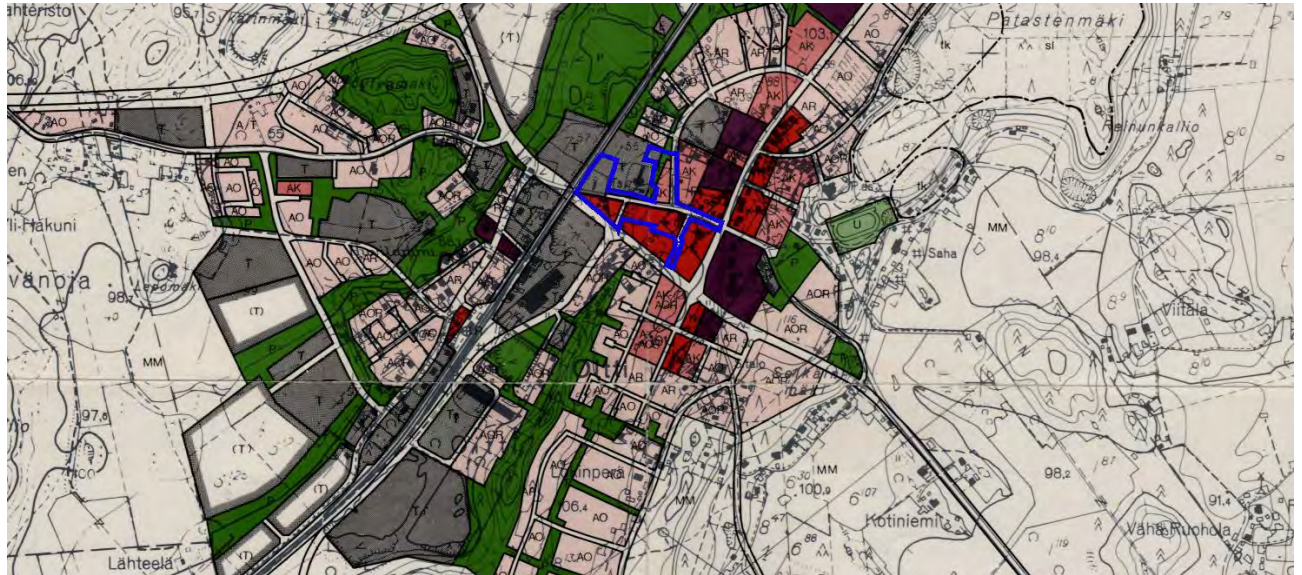
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C, 155) sekä pienemmiltä osin taajamatoimintojen alueeksi (A). Koko suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi myös tärkeään tai vedenhankintakäyttöön soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv).



### 2.3. Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteisia yleiskaavoja.

Oitin oikeusvaikutukseton osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.1979.



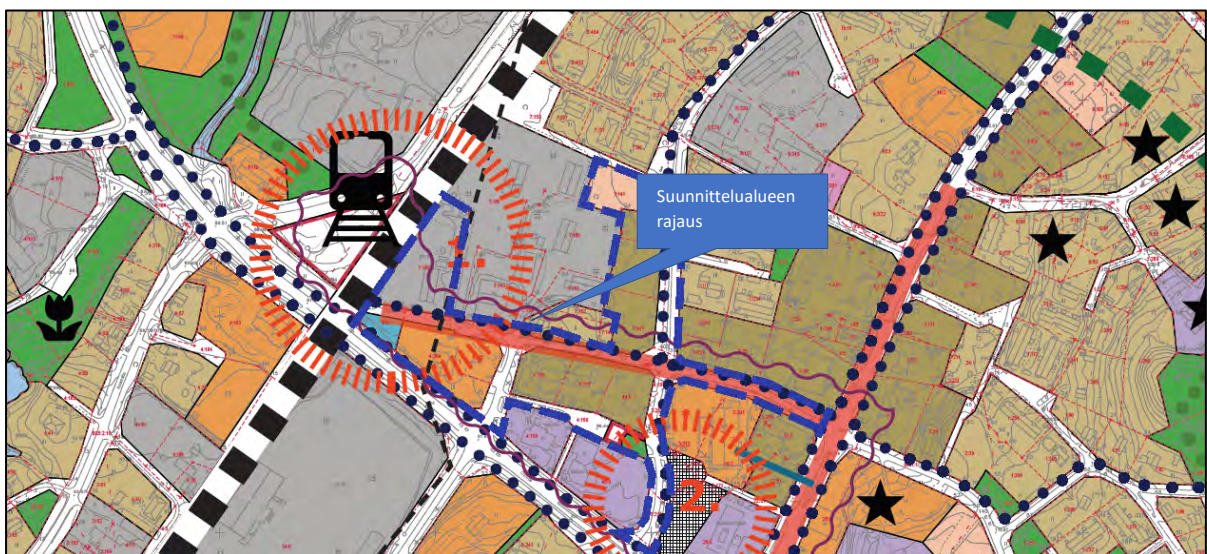
Kuva 5: Ote Oitin oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

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

Kunnassa on vireillä suunnittelualueetta koskeva Oitin taajaman osayleiskaava. Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2020 alkaen. Osayleiskaavatyötä on pohjustanut Oitin taajamasuunnitelmatyö.

#### Oitin taajamasuunnitelma

Oitin taajamasuunnitelma on laadittu yleispiirteiseksi tavoitekartaksi, jolla on esitetty keskeiset kaavasunnitelmissa huomioitavat maankäytön tavoitteet.



Kuva 6: Ote Oitin taajamasuunnitelmasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla.

**KEHITYSALUEET**

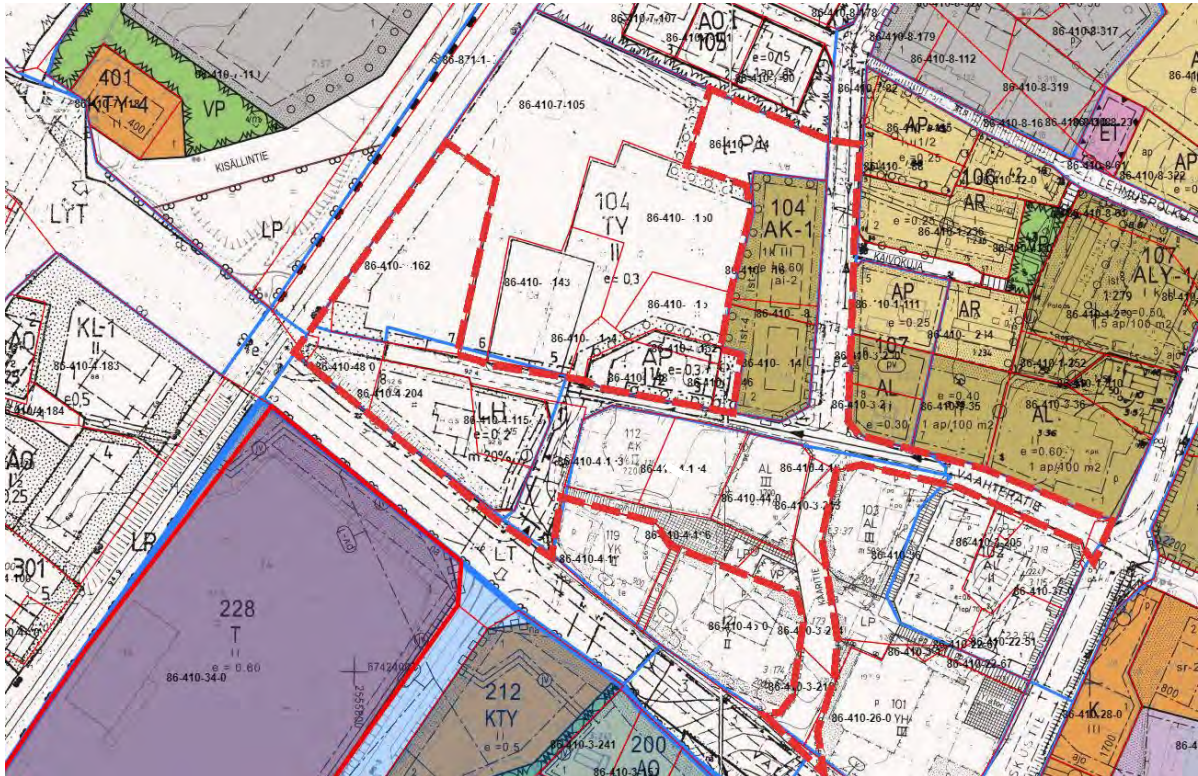
Numerointi viittaa kohteen numeroon.

1. Asemanseutu. Aseman ympäristöä kehitetään houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi. Tavoitteena on muodostaa aseman ympäristöstä käyntikortti Oittiin saapuville ja ohikulkeville. Asemanseudulle sopivat oleiluun 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.

-  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.
-  Oleva tai kehitettävä kävely- ja pyöräilyväylä
-  Kehitettävä katuyhteys. Katuyhteys, jota tulee kehittää kaupunkikuvaltaan viihtyisämmäksi. Katuyhteyden jalankulku- ja polkupyöräliikenteen väyliä tulee kehittää liikenneturvallisuuden kannalta.
-  Taajaman imagon kannalta tärkeä kehitettävä kokonaisuus.

## 2.4. 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 7: Ote voimassa olevasta kaavayhdistelmästä sekä kaavamuutosalueen raja (punaisella katkoviivalla).

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

## 2.5. 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.

## 2.6. Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluu kunnan omistamia sekä yksityisessä omistuksessa olevia alueita. Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään tarvittaessa maankäyttösopimus.

## 2.7. Perusselvitykset

Alueelta on vireillä olevan osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu Oitin osayleiskaavan hulevesiselvitys (FCG, 2022). Alueelta on myös vuonna 2014 laadittu melu- ja värinäselvitykset (Sito Oy).



Alueella ei ole tiedossa maankäyttöä rajoittavia tekijöitä, kuten arvokkaita luontokohteita, muinaismuistoja tai muita kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta arvokkaita alueita. Aluetta koskevien selvitysten täydennystarve tutkitaan valmisteluvaiheessa.

### 3. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN MENETELMÄT

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaava laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuurilliset, sosiaaliset, yhdyskuntarakenteen vaikutukset.

Vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä kunnan viranhaltijoiden ja työhön osallistuvien asiantuntijoiden kanssa. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aluetta koskevia selvityksiä sekä osallisilta saatavaa palautetta. Vaikutusten arviointi raportoidaan valmistelu- ja ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

### 4. OSALLISTUMINEN 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:

#### 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
- Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Väylävirasto

#### Yhdyskuntatekniikka:

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

### 5. TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Alla on esitetty kaavaprosessin vaiheet ja alustava aikataulu.



| Vaihe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ajankohta                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Kaavoituksen käynnistäminen ja valmisteluvaihe:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunnanhallituksen käynnistämispäätös 30.1.2023 § 10</li><li>- Laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma</li><li>- Kuulutus osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta kunnan tiedotuslehdessä ja kunnan ilmoitustaululla sekä nettisivuilla.</li><li>- Kaavaluonnoksen laadinta</li></ul>                                                                                                                                                                                                         | Vuosi 2023<br><br>Talvi 2023-2024                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä mielipiteitä.</li><li>- Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li><li>- Yhteydenpito kunnan hallintokuntiin</li><li>- Käsittely lautakunnissa</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk                      |
| <b>Ehdotusvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Valmisteluvaiheessa saatu palaute (mielipiteet ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.</li><li>- Päätetään toimenpiteet palautteen johdosta, ja laaditaan kaavaehdotus, jossa kaavaratkaisua on kehitetty eteenpäin.</li><li>- Ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville ja osalliset voivat jättää siitä muistutuksia (tarkemmasta ajankohdasta kuulutetaan erikseen)</li><li>- Lausuntopyynnöt viranomaisilta</li></ul>                                                                                                        | toukokuu 2024<br><br>Kaava-aineisto nähtävillä 30 vrk |
| <b>Hyväksymisvaihe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ehdotusvaiheessa saatu palaute (muistutukset ja lausunnot) kootaan yhteen ja niihin laaditaan vastineet.</li><li>- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu</li><li>- Päätetään mahdollisista kaavaehdotuksiin tehtävistä muutoksista / tarkennuksista.</li><li>- Mikäli kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville (MRA 32 §).</li><li>- Valmistellaan kaava-aineisto hyväksymiskäsittelyyn.</li><li>- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan</li></ul> | syksy 2024                                            |
| <b>Voimaantulo</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle asemakaavan hyväksymistä</li><li>- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan</li><li>- Kuulutus kaavan voimaantulosta (arviolta kesällä 2023)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | syksy 2024                                            |



15.5.2024

## **Yhteystiedot**

### **Hausjärven kunta**

Keskustie 2-4,  
12100 Oitti

Kaavoittaja Pekka Säteri

p. 019 758 6560

email: [pekka.sateri@hausjarvi.fi](mailto:pekka.sateri@hausjarvi.fi)

[www.hausjarvi.fi](http://www.hausjarvi.fi)

Kaavan laatimisesta vastaava suunnittelija:

### **Projoplan Oy**

Kalasatamankatu 9 A 231  
00580 Helsinki

Petri Tuormala, arkkitehti, YKS-415

p. 040 575 61 07

email: [petri.tuormala@projo.fi](mailto:petri.tuormala@projo.fi)

[www.projoplan.fi](http://www.projoplan.fi)