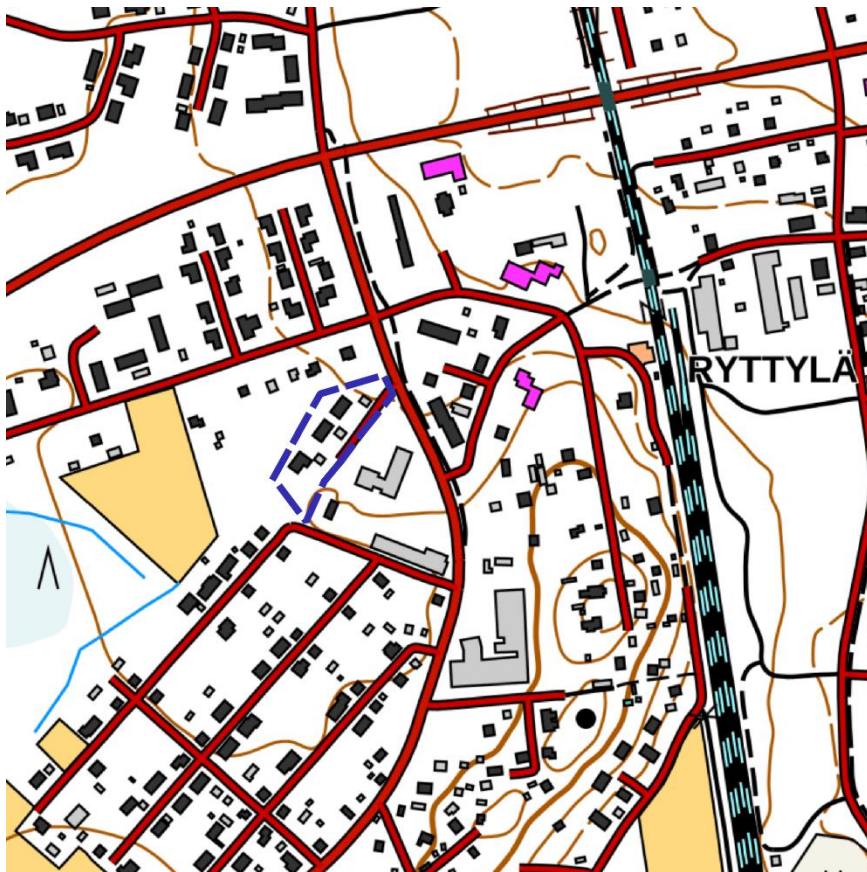


# Kaavaselostus

## Lasitehtaankujan asemakaavan muutos Hausjärvi

Kaavaselostus koskee 22.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.



<b>Sweco Finland Oy</b>	Y-tunnus: 2661738-3
<b>Projekti</b>	Hausjärvi_Lasitehtaankuja_Asemak aavan muutos
<b>Työnumero</b>	25020136
<b>Asiakas</b>	Hausjärven kunta
<b>Tekijä</b>	Maria Kirveslahti
<b>Päiväys</b>	22.9.2025
<b>Dokumenttiviite</b>	Lasitehtaankuja_akm_Selostus_lainvoima.docx

# 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.....	6
3	Lähtökohdat.....	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema .....	6
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
	3.1.4 Liikenne.....	7
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö .....	8
	3.1.6 Muinaismuistot .....	8
	3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt .....	8
	3.1.8 Maanomistus.....	9
	3.1.9 Sosiaalinen ympäristö.....	9
	3.2 Suunnittelutilanne.....	9
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
	3.2.2 Maakuntakaava.....	9
	3.2.3 Yleiskaava.....	12
	3.2.4 Asemakaavat .....	13
	3.2.5 Rakennusjärjestys .....	13
	3.2.6 Pohjakartta.....	13
	3.2.7 Rakennuskiellot.....	14
	3.2.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit .....	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	14
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
	4.3.1 Osalliset .....	14
	4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	15
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
	4.4.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....	15
	4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	16
5	Asemakaavan kuvaus .....	16
	5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	16
	5.1.1 Palvelut .....	16
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
	5.2.1 Asemakaavamääräykset .....	16
	5.3 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin .....	16
	5.4 Kaavan vaikutukset .....	17
	5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17

5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	18
5.7	Nimistö .....	18
6	Asemakaavan toteutus .....	18
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	18
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	19
6.3	Toteutuksen seuranta .....	19

## Kaavakartta

Asemakaavakartta, 1:2000

22.9.2025

## Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.5.2025, 22.9.2025

Seurantalomake

Luonnosvaiheen vastineraportti

Ehdotusvaiheen vastineraportti

## Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

Ryttlän Kirkkomäen alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen meluselvitys, FCG 2012

Ryttlän Kirkkomäen alueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tärinäselvitys, FCG 2012

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Lasitehtaankujan asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan korttelin 110 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan korttelin 110 tontit 1,3 ja 4.

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hausjärven kunnassa, Ryttylän taajamassa. Kaava-alue käsittää Lasitehtaankujan kolme omakotirakennusta.

## 1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää kaavatilanne toteutuneen mukaiseksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueella sijaitsee kolme omakotitaloa.

# 2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikuttisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 4.11.2024 § 56 Kunnanvaltuusto, kaavoituspäätös
- 12.6.2025 § 8 Ympäristö- ja elinvoimalautakunta, kaavaluonnoksen käsittely
- 28.6.2025 Kuulutus vireilletulosta
- 30.6.-5.9.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- 6.10.2025 § 180 Kunnanhallitus, kaavaehdotuksen käsittely
- 20.10-21.11.2025 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- 19.1.2026 § 6 Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- 23.2.2026 § 1 Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen
- Kaava kuulutetaan voimaan 25.4.2026.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan kolme rakentunutta erillispientalotonttia Ryttylän taajamaan. Kaavan pinta-ala on 0,69 hehtaaria ja sillä osoitetaan rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialueelle tehokkuusluvulla  $e=0,20$  yhteensä 1379 kerrosalaneliömetriä.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

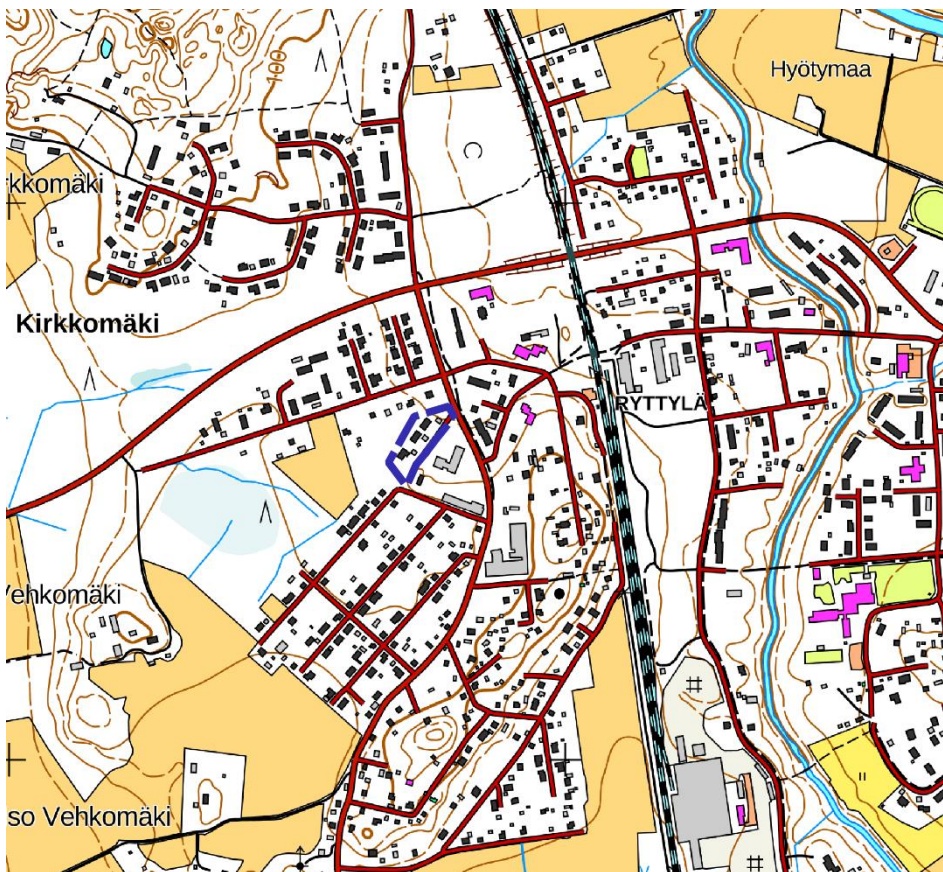
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ryttylän taajamassa, käsittäen Lasitehtaankujan kolme erillispientaloja. Ryttylän koulu sijaitsee noin kilometrin etäisyydessä. Samassa korttelissa suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoittuu keittiökalusteihin erikoistunut yritys.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti Maanmittauslaitoksen maastokartalla.

### 3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Alue sijoittuu maisemamaakuntajaossa Hämeen viljely- ja järvimaahan, tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järviseuutuun, minne Hämeen vanhin asutus sekä viljelymaat ja vesireitit ovat keskittyneet. Maisemat ovat usein pienipiirteisiä ja monimuotoisia. Alue ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella.

Kaava-alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue, Kirkkomäki 2 muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue sijaitsee noin 300 metrin päässä Ohikulkutien (yt 2896) toisella puolella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle on rakennutun 3 erillispientaloa, jotka on rakennettu 1990-luvun alkupuolella. Alueen läpi kulkee vesi- ja viemäriinjat Lasitehtaankujan eteläreunalla.



Kuva 2 Kuvia Lasitehtaankujalta. Vasemmalla viereistä teollisuusrakennusta, joka kohoaa maastossa korkeammalle. Keskellä kuva Lasitehtaankujan päästä kohti Lasitehtaantietä, taustalla näkyy pienkerrostalo. Oikealla kuva Lasitehtaankujan keskiosaa.



Kuva 3 Kuvia Lasitehtaantietä. Vasemmalla Lasitehtaankujan ja Lasitehtaantien liittymä. Keskellä ja oikealla näkymä Lasitehtaantieltä kohti etelää.

### 3.1.4 Liikenne

Lasitehtaankujalta on liittymä Lasitehtaantielle (yhdystie 13821). Suunnittelualueen itäpuolella, Lasitehtaantien pohjoisosassa on erillinen kävelyn ja pyöräilyn väylä.

### 3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Alueen läheisyyteen, Lasitehtaantien toiselle puolelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Ryttylän asemanseutu. Ryttylän asemanseutua kuvaillaan Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt julkaisussa seuraavasti: ”Ryttylän aseman ympärille on syntynyt tiivistä asutusta 1800- luvun lopulta lähtien. Pääosa alueen rakennuskannasta on 1900- luvun alkupuolelta, osa Ryttylän lasitehtaan työläisten asuinrakennuksia. Tiilinen konttorirakennus on vuodelta 1927. Ryttylän kirkko ja seurakuntatalo on vuodelta 1961.” (Hämeen liitto 2019)

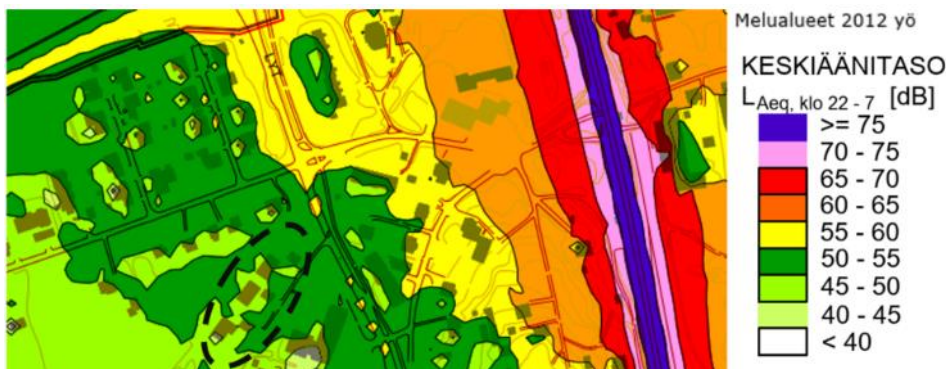
### 3.1.6 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muita kulttuuriperintökohteita (Museovirasto: Kyppi.fi)

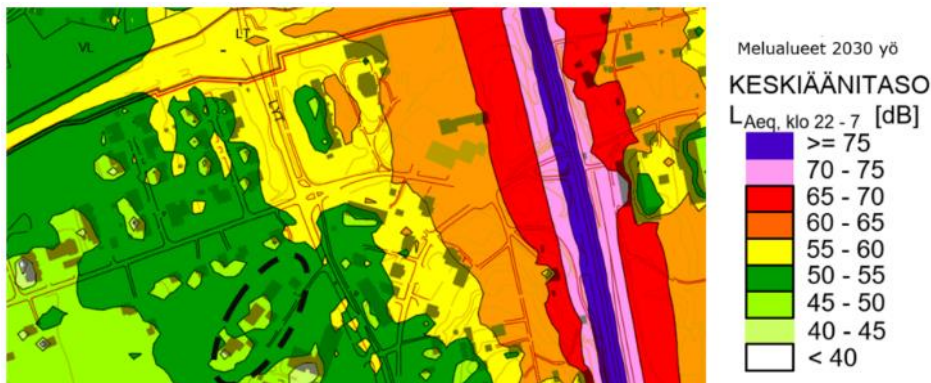
### 3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on sisällytynyt Ryttylän Kirkkomäen kaavoituksen yhteydessä vuonna 2012 laadittuun meluselvityksen mallinnukseen laadittuihin (FCG 2012).

Meluselvityksen mukaan melun ohjearvot (päivä 55 dB) eivät ylity suunnittelualueella selvitysaikana eikä ennustilanteessa 2030. Yöajan ohjearvot kuitenkin ylittyvät suunnittelualueella ja sen ympäristössä vähän.



Kuva 4 Keskiäänitaso yöaikaan selvitysaikaan vuonna 2012. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla katkoviivalla. Vaaleanvihreät alueet alittavat melun ohjearvot yöaikaan, tummanvihreät, keltaiset, oranssit, punaiset ja violetit ylittävät © FCG 2012



Kuva 5 Keskiäänitaso yöaikaan ennustilanteessa 2030. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla katkoviivalla. Vaaleanvihreät alueet alittavat melun ohjearvot yöaikaan, tummanvihreät, keltaiset, oranssit, punaiset ja violetit ylittävät. © FCG 2012

Alue on sisällytynyt myös Ryttylän Kirkkomäen kaavoituksen yhteydessä laadittuun tärinäselvitykseen (2012). Tärinäselvityksen mukaan alue sijoittuu nykytilanteessa kokonaan (2012) luokkaan B ja ennustilanteessa luokan C ja B rajapintaan. Uusille radoille ja radoille, joilla liikennenopeutta tai akselipainoja nostetaan sovelletaan tärinän tunnusluvun luokkaa C ja vanhoilla alueilla sovelletaan luokkaa D. Värähtelyluokituksessa luokka A vastaa hyviä asuinolosuhteita, jossa tärinää ei yleensä havaita ja luokka D olosuhteita, joihin pyritään vanhoilla asuinalueilla. Keskimäärin 25 % asukkaista kokee tärinän häiriönä luokan D alueilla.

Rakennusten etäisyys rautatiestä on yli 40 metriä, eikä tärinäselvityksen mukaan suunnittelualueella ole runkomeluriskiä. Mittausten perusteella rautatietärinästä ei ole odotettavissa haittaa normaalikuntoisille rakennuksille ja rakenteille. (FCG 2012)

### 3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Ryttylän taajamassa, noin kilometrin etäisyydellä Ryttylän koulusta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

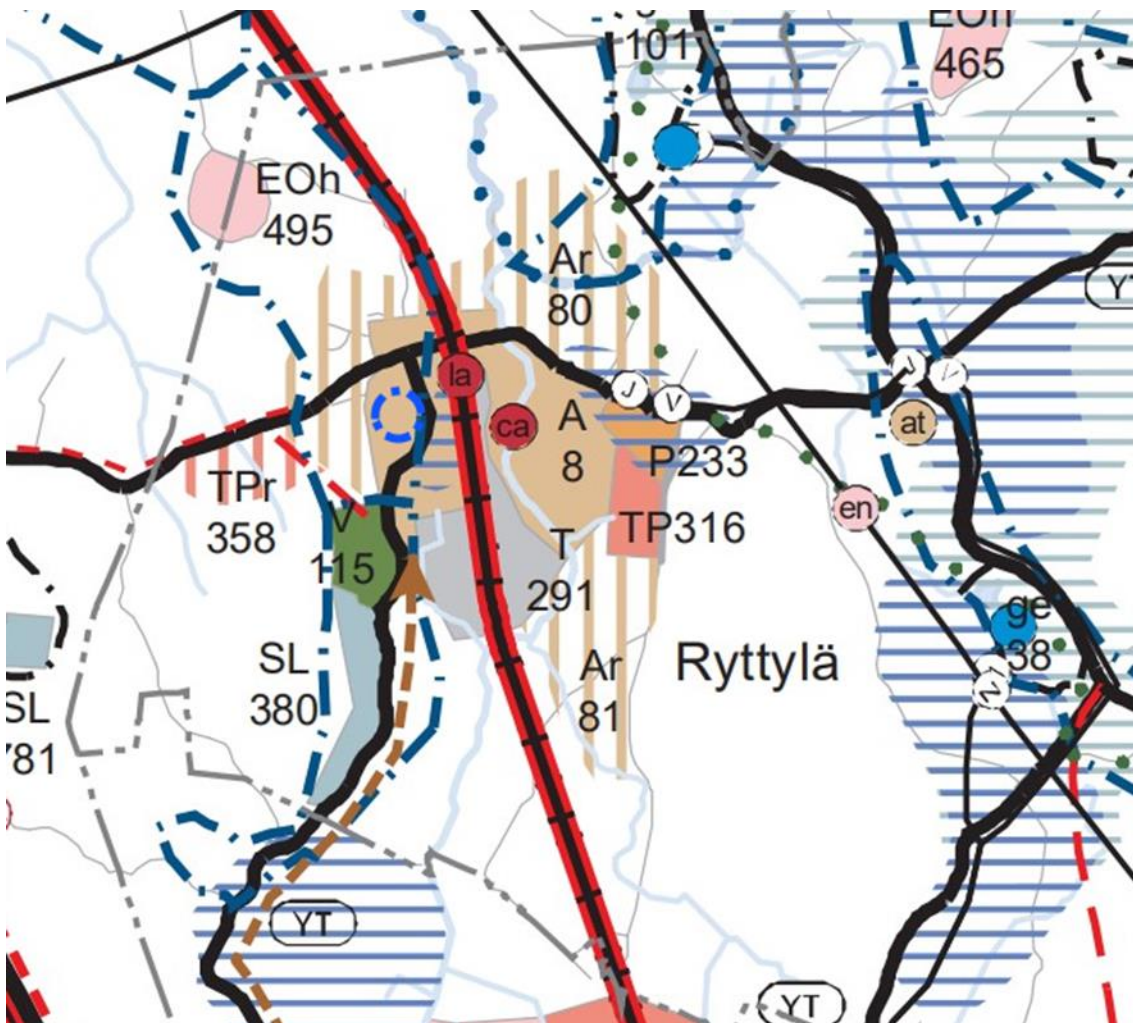
### 3.2.2 Maakuntakaava

Hausjärvi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maankäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2021.

Maakuntakaavassa alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (A 8, Ryttylä)
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovittava ympäristönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”
  - Lisäksi merkinnällä on määrätty vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Ryttylään ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjä.
- Paikallinen palvelukeskus (ca, Ryttylä)
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Paikallisen palvelukeskuksen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja täydennetään kestävin periaattein. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, omaleimaisen ja tasapainoisen keskustakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Paikalliseen palvelukeskukseen on mahdollista sijoittaa vain merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä.
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Ryttylän asemanseutu)
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Alueiden ja liitekartalla esitettyjen kohteiden suunnittelussa ja ylläpidossa on otettava huomioon arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön turvaaminen. Suunnittelussa, käytössä ja rakentamisessa tulee turvata ja edistää kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.”
- Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue (pv, Kirkkomäki)
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumiskäytön ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti.
  - Kehittämissuositus: Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.

- Merkittävä yhdystie tai katu (YT)
- Taajamajuna-asema (la)
  - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: Taajamajuna-asemia kehitetään osana kokonaisliikennejärjestelmää. Harvialan ja Monnin uusien taajamajuna-asemien lähiympäristön maankäyttöä kehitetään siten, että luodaan väestölliset edellytykset taajamajuna-aseman toimivuudelle. Uuden aseman tarkemman suunnittelun tulee perustua liikenteellisiin ja maankäyttöisiin selvityksiin, joilla varmistetaan radalliset valmiudet uuden taajamajunaliikenteen aseman avaamiselle, rataverkon toimivuus ja kehittämismahdollisuudet sekä asemaa käyttävän riittävän asukasja työpaikkamäärän olemassaolo. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otetaan huomioon liikennepalvelujen kehittäminen, liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.



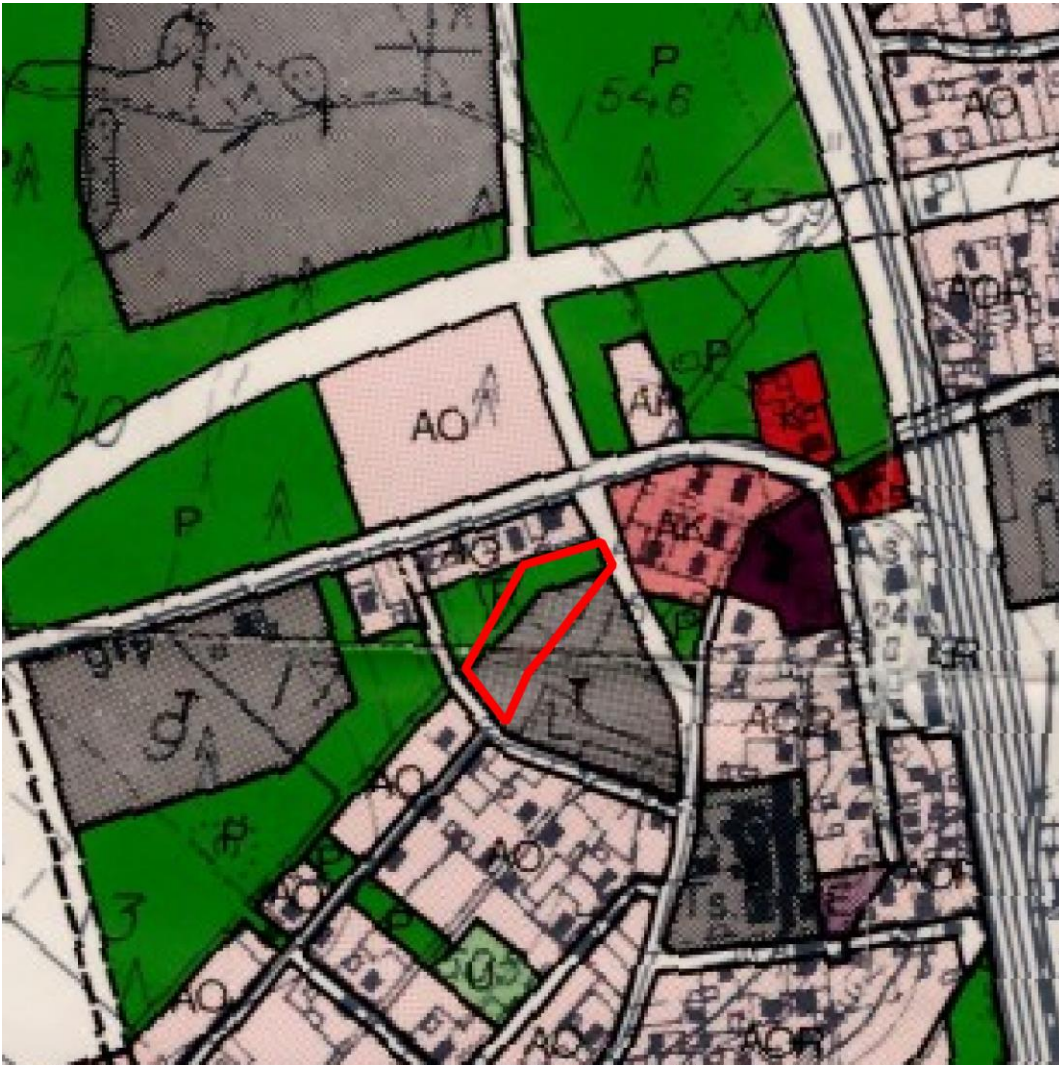
Kuva 6 Ote Hämeen maakuntakaava 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä pistekatkoviivaympyrällä.

### 3.2.2.1 Vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. 1. Vaihemaakuntakaavan luonnos on tarkoitus asettaa nähtäville loppuvuodesta 2025.

### 3.2.3 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Ryttylän osayleiskaava vuonna 1979. Yleiskaavassa alue on osoitettu pääasiassa teollisuustoimintojen alueeksi (T) ja pienemmässä määrin puistomaiseksi vapaa-alueeksi (P). Suunnittelualueen lähiympäristöön on lisäksi osoitettu omakotivaltaista asuintoimintojen aluetta (AO) sekä kerrostalovaltaista asuintoimintojen aluetta (AK). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.



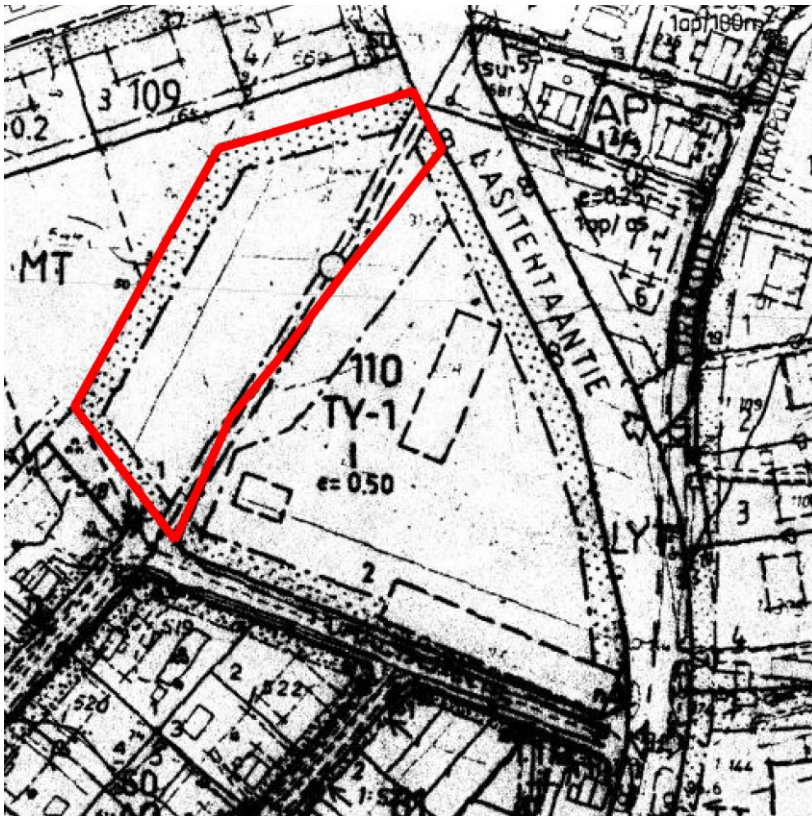
Kuva 7 Ote Ryttylän oikeusvaikutuksettomasta osayleiskaavasta.

Nyt laadittavan asemakaavan suunnitteluratkaisujen ja alueidenkäyttölain 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten välistä suhdetta tarkastellaan

asemakaavan selostukseen kirjattavan yleiskaavallisen tarkastelun puitteissa kappaleessa 5.3.

### 3.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa Ryttylän rakennuskaavan muutos, joka on vahvistettu 1.8.1988 Hämeen lääninhallituksessa. Voimassa olevassa kaavassa alue on osoitettu korttelin 110 tonttina 1. Käyttötarkoitukseksi on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Alueelle saa rakentaa lisäksi varasto- ja myymälätiloja sekä korttelialueen käytön ja huollon kannalta tarpeellisia tuotantorakennuksiin liittyviä tai erillisiä asuinrakennuksia. Alueen itäreunaan on osoitettu johtorasite. Korttelin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0.50$ , kerrosluvuksi on osoitettu yksi. Korttelin ulkoreunoihin on osoitettu istutettava alueen osa.



Kuva 8 Ote voimassa olevasta asemakaavasta (aik. rakennuskaava). Kaavamuutosalue on rajattu punaisella.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Hausjärvellä on voimassa kunnanvaltuuston 7.4.2024 hyväksymä rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.6.2025.

### 3.2.6 Pohjakartta

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

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

### 3.2.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Alue on sisällynyt Ryttylän Kirkkomäen alueen asemakaavaa ja asemakaavan muutoksen varten laadittuihin tärinä – ja meluselvityksiin (FCG 2012).

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty, sillä alue on rakentunut vastoin voimassa olevaa asemakaavaa, missä suunnittelualue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alue sijaitsee Ryttylän taajamassa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Maanomistajien aloitteesta kunta on tehnyt päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Kaava on kuulutettu vireille 28.6.2025 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

### 4.3.2 Viranomaisyhteistyö

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

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) 30.6.-5.9.2025. Asemakaavaluonnoksesta annettiin 6 lausuntoa. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa todettiin, että Lasitehtaantietä ei tule osoittaa LT-alueena. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaa on tarkistettu siten, että Lasitehtaantie jätetään kaava-alueen ulkopuolelle.

Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi mielipidettä. Mielipiteiden perustella kaavakarttaa on tarkistettu siten, että kulku asuintonteille on osoitettu ajoyhteydellä katualueen sijaan.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) 20.10.-21.11.2025.

Kaavaehdotuksesta annettiin 5 lausuntoa, joissa ei ollut huomauttamista. Kaavaehdotuksesta ei annettu muistutuksia. Kaavakarttaan ei tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa alue toteutuneen tilanteen mukaisesti erillispientalojen korttelialueena.

### 4.4.1 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

#### **Maakuntakaava**

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

#### **Yleiskaava**

Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (AKL 39 § ja AKL 54 §). Ks. kohta 5.3.

#### **Asemakaava**

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueelle on kuitenkin myönnetty lupa kolmelle erillispientalolle.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Prosessin aikana on tarkistettu tavoitteita koskien ajoyhteyttä kiinteistöille.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksella osoitetaan kolme ohjeellista omakotitalotonttia. Asemakaavamuutosalueen rajausta on muutettu luonnosvaiheen nähtävillöön jälkeen, eikä Lasitehtaantien osuutta ole sisällytetty tähän kaavaan. Lasitehtaantien osalta on käyty keskusteluja ELY-keskuksen kanssa ja tie on kokonaisuudessaan tarkoitus kaavoittaa kunnan ylläpitämäksi katualueeksi erillisenä kaavatyönä.

Asemakaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta 0,69 hehtaaria ja rakennusoikeutta tehokkuusluvun  $e=0,20$  mukaisesti yhteensä 1379 kerrosalaneliometriä. Tehokkuus vastaa ympäristön omakotitaloille osoitettua tehokkuutta. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan rakennusoikeuden määrä laskee reilulla 2 000 kerrosalaneliometrillä.

#### 5.1.1 Palvelut

Kaavalla ei osoiteta palveluja, vaan alue tukeutuu Ryttylän taajaman palvelutarjontaan.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

#### 5.2.1 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset on osoitettu kaavakartalla.

### 5.3 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

#### 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Asemakaavan toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Alue on jo toteutunut asuinalueena, joten alueen osoittaminen kaavassa asumiseen tukee yhdyskuntarakenteen taloudellista ja ekologisesta kestävästä kehittämisestä.

#### 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon.

#### 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Asemakaavalla vahvistetaan Ryttylän taajamaa asumisen alueena sekä turvataan alueen käyttö asumiseen.

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

Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Lasitehtaantien varrella, alle 100 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Alueelta on kävelyetäisyys myös Ryttylän rautatieasemalle. Alueen läpi kulkee vesi- ja viemäriinjat Lasitehtaankujan eteläreunalla.

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

Asemakaavalla luodaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä Ryttylän koulun, joukkoliikennereittien sekä rautatieaseman läheisyydessä. Asemakaavalla turvataan alueelle rakentuneiden rakennusten käyttö asumiseen.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta kunnan elinkeinoelämään. Yksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennusten tontti muuttuu kolmeksi erillispientalotontiksi. Alueen välittömässä läheisyydessä, rautatien varressa Ohikulkutien pohjoispuolella on vapaita tontteja toimitilarakennuksille sekä Oitissa teollisuutta varten.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavalla ei muuteta virkistysalueiden määrää.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla turvataan rakentuneiden asuinrakennusten käyttö. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on pääasiassa juridinen, sillä alue on rakentunut vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

#### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemarakenteeseen tai

maisemakuvaan. Asuinrakennuksille on osoitettu ympäröiviä alueita vastaava määrä rakennusoikeutta.

### **Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonoloihin. Kaava-alue on ihmisen muokkaamaa ja rakentunutta, eikä siellä ole luonnontilaista ympäristöä.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen, jos verrataan tilannetta nykyisen käytön mukaan. Juridisesti kaavalla lievennetään vaikutuksia vesistöihin, sillä rakennettavan alan määrä vähenee suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Lisäksi pientalotontit ovat tyyppillisesti piha-alueiltaan nurmea tai istutuksia toisin kuin teollisuustontit, joilla tavallisesti pihaa on pinnoitettu enemmän hulevesiä läpäisemättömällä materiaalilla.

### **Maa- ja metsätalous**

Ei vaikutuksia.

### **Luonnonsuojelu**

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmien alaisia alueita.

### **Ilmastovaikutukset**

Suunnittelualue on rakentunut asuinkäyttöön, joten asemakaavalla voidaan katsoa olevan lieventäviä vaikutuksia ilmastoon. Asemakaavalla osoitetaan myös vähemmän rakennusoikeutta kuin voimassa olevalla asemakaavalla, millä vähennetään rakentamisen vaikutuksia ilmastoon. Kaavan toteuttaminen ei vaadi uuden infrastruktuurin tai rakennusten rakentamista.

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alue sijaitsee rautatien läheisyydessä, minkä vuoksi melun ohjearvot yöaikaan (22–7) ohjearvot melulle ylittyvät ulkona. Asemakaavassa on sijoittuminen melualueelle huomioitu melumääräyksellä (me-2), jota on käytetty myös muissa lähiympäristön asemakaavoissa.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot- ja määräykset on osoitettu kaavakartalla.

## **5.7 Nimistö**

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

# **6 Asemakaavan toteutus**

## **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

### **Hausjärven kunta**

Pekka Säteri  
Kaavoittaja

### **Sweco**

Jenny Jungar  
Suunnittelupäällikkö YKS-564

Maria Kirveslahti  
Kaavasuunnittelija, YKS-732