



Asemakaava ja asemakaavan muutos selostus

Oitti

**Kantatie 54 varren yritysalue
Korttelit 401 ja 405-407**



Luonnos I 25.6.2003

Luonnos II 13.1.2010

Ehdotus 2.8.2011, tarkistukset 27.6.2012

KValt 25.9.2012 § 67, lainvoimainen 1.11.2012

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee osia Hausjärven kunnan Oitin kylän tiloista 8:358 ja 8:66 sekä osia Torholan kylän tiloista 3:423 ja 1:75.

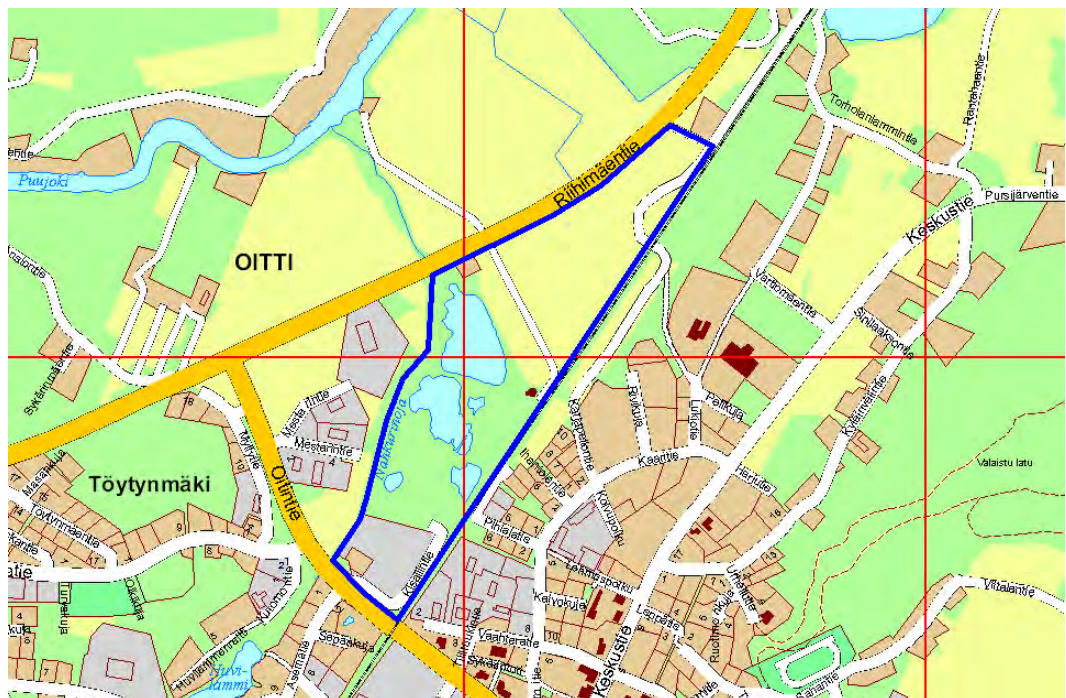
Asemakaavan muutos koskee Hausjärven kunnan Oitin kylän korttelia 401 sekä siihen liittyviä pysäköinti-, katu-, puisto- ja vesialueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien korttelit 401 ja 405-407 sekä niihin liittyvät pysäköinti-, katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Tämä selostus koskee 2. päivänä elokuuta 2011 päivättyä, 27.6.2012 tarkistettua asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien alueella, kantatie 54 ja rautatien välissä. Alue rajoittuu lännestä Oitintiehen ja Nahkurinojaan. Alue on länsiosasta osaksi rakennettua asemakaava-alueita, jonne sijoittuu liikekiinteistö. Lisäksi alueella on mm. Oitin rautatie-seisake, entisiä savenottolampia, kunnan maankaatopaikka sekä jäteveden pumppaamo.



Suunnittelualueen raja.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavoitushankkeen tavoitteena on osoittaa olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen kantatien varteen teollisuus- ja liikepalvelujen alue. Samalla ratkaistaan alueen liikennejärjestelyitä. Kaavoituksen yhteydessä on tarkoitus tutkia hakelämpölaitoksen sijoittaminen alueelle. Hakelämpölaitoksella on tarkoitus korvata Oitin koulun öljyllä toimiva lämpölaitos.

1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4	Sisällysluettelo.....	2
1.5	Selostuksen liitteet.....	2
1.6	Selostuksen lähdeaineisto.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava ja sen toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	11
4.2	Suunnittelu ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.4	Tavoitteet.....	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.2	Kokonaismitoitus.....	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
5.4	Kaavan vaikutukset.....	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet.....	16

1.5 Selostuksen liitteet

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 10.6.2011)
Liite 2	Kuvia suunnittelualueelta
Liite 3	Pohjavesialueet Ote maaperäkartasta
Liite 4	Otteet rakennettavuusselvityksistä 1998 ja 2011
Liite 5	Kunnallistekninen verkosto Runkoviemärin ja vesiosuuskunnan johtolinjojen sijainti
Liite 6	Ote maakuntakaavasta Ote yleiskaavasta (oikeusvaikutukseton)
Liite 7	Ote voimassa olevasta asemakaavasta Ote kaava-alueen luonnoksesta I
Liite 8	Kaava-alueen aiempi kehitysvisio 2007 Ote kantatien 54 parantamissuunnitelmasta (18.12.2009)
Liite 9	II luonnosvaiheessa saapuneet lausunnot ja vastaukset, tiivistelmä
Liite 10	Ehdotusvaiheessa saapuneiden lausuntojen tiivistelmä ja vastineet
Liite 11	Asemakaavan seurantalomake
Liite 12	Rakentamistapaohjeet
Liite 13	Liikenneselvitys

Asemakaavakartta ja -määräykset

1.6 Selostuksen lähdeaineisto

- Rakennettu Häme. Hämeen liitto ja Rakennustieto, Hämeenlinna, 2003.
- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Hämeen ympäristökeskus 95 / 2005.
- Kanta-Hämeen Lumos-inventointi 2004-2005, Vartiomäki
- Kantatie 54 aluevaraussuunnitelma 2009, luonnos
- Oitin maankaatopaikan ympäristölupa (HAM-2004-Y-416-121, nro YSO/11/2006) ja muutos lupaan (HAM-2007-Y-46-111 nro YSO/176/2009)
- Oitin maankaatopaikan tarkkailutulokset vuodelta 2009, Kokemäenjoen vesistön vesiensuojeluyhdistys ry
- Nahkurinpuisto, kehitysvisio, ARK studio Oy, Arkkitehdit Lappalainen, 2007
- Rakennettavuus selvitys, Hausjärven kunta, Nahkurinpuisto K406-411 (Paavo Ristola, 22.7.1998)
- Rakennettavuus selvitys, Kt 54 yritysalue, korttelit 405-407 / 410 Oitti (Geopalvelu Oy, 10.1.2011)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus on 18.3.2003, § 121 päättänyt asemakaavan sekä asemakaavan muutoksen laadinnasta korttelin 401 alueelle.

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehdessä 9.4.2003.

Kaavaluonnoksen periaatteista on neuvoteltu ympäristökeskuksen kanssa 24.6.2003 pidetyssä työneuvottelussa. Varsinainen kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 2.7.2003 § 98 päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 8.-23.7.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (**Liite 1**) pidetään nähtävillä koko kaavoitustyön ajan.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen II luonnosta kokouksessaan 20.1.2010 § 8. Kokouksessa päätettiin muuttaa ET-1 alueen paikka sekä asettaa tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä II luonnos nähtäville.

II luonnos on ollut nähtävillä 28.1.-12.2.2010 välisen ajan, minkä jälkeen alueelle on laadittu täydentävä rakennettavuus selvitys (Geopalvelu Oy 10.1.2011).

Luonnostarkistukset on käsitelty ympäristölautakunnan kokouksessa 7.9.2011 § 90 ja kunnanhallitus on 20.9.2011 § 316 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.10.-4.11.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 25.9.2012 § 67.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 1.11.2012.

2.2 Asemakaava ja sen toteuttaminen

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (T-2), toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-3 ja KTY-4), Puisto- (VP), lähivirkistys- (VL), ja suojaviheralueet (EV), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET ja ET-1) sekä katualuetta.

Asemakaavalla on liikenteellisiä ja maisemallisia vaikutuksia. Pohjaveteen kohdistuviin vaikutuksiin vaikutetaan kaavamääräyksin. Alueella on merkittävä vaikutus kunnan päätaajaman kehittämisen kannalta. Asemakaavan mukaiseen korttelialueiden tonttien toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman. Alueelle on laadittu toteutusta havainnollistavat rakennustapaohjeet

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien alueella, kantatie 54 ja rautatien välissä. Alue rajoittuu lännestä Oitintiehen ja Nahkurinojaan. Alue on länsiosasta osaksi rakennettua asemakaava-aluetta, jonne sijoittuu liikekiinteistö. Lisäksi alueella on mm. Oitin rautatie-seisake, entisiä savenottolampia, kunnan maankaatopaikka sekä jäteveden pumppaamo. Kuvia suunnittelualueelta on liitteenä **(Liite 2)**.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Asemakaava-alue kuuluu ympäristöministeriön asettaman maisema-alue työryhmän laatiman maisemamaakuntajaon mukaan Hämeen viljely- ja järvi- ja järviseudun sekä Eteläisen rantamaan maisemamaakuntien ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvi- ja järviseudun sekä Eteläisen viljelyseudun maisemaseutujen rajalle.

Valtakunnallista maisemamaakuntajakoa täydentävän Hämeen maakunnallisen maisemaselvityksen mukaan kaava-alue sijoittuu Salpausselän-Puujokilaakson viljelymaisemiin, joille tyypillistä on laajojen tasaisten tai loivasti kumpuilevien peltoaukeiden sekä korkealle kohoavien harju- ja moreenimuodostumien vuorottelu.

Kaava-alueen länsiosassa sekä lounaispuolella on rakentuneita liike- ja pienteollisuuskiinteistöjä, jotka hallitsevat maisemassa kantatieltä sekä Oitintieltä. Nahkurinojan varren pensaskasvillisuus ja puusto katkaisevat näkymiä maankaatopaikan alueella. Entiset savenottolammet peittyvät maisemassa suurelta osin kasvillisuuden taakse. Alueen itäosa on täysin avointa peltoaluetta, lukuun ottamatta radanvarren vähäisiä puustoisia kohtia. Taustaa maisemalle luovat salpausselän harjualueet.

Rautatieltä näkymää hallitsevat maankaatopaikka, rautatie-seisake, pumppaamoalue ja suppea peltoalue kantatien edustalla. Myös Oitintien varressa liikekiinteistöt näkyvät rautatielle.

Kaavoitettavan alueen ja kantatien pohjoispuolella on Rakennettu Häme – teoksen Hausjärven kohde 32, Torholan kulttuurimaisema, sekä maakunnallisesti arvokas Mommilanjärven-Puujoen kulttuurimaisema-alue.

Kasvillisuus ja luonnonolot

Hausjärven kunta kuuluu eliömaantieteellisesti eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen, tarkemmin lounaismaahan eli vuokkovyöhykkeeseen. Kaavoitettavan alueen pohjoisosa on kunnan omistuksessa olevaa peltoaluetta. Myös maankaatopaikan eteläpuolella on pieni peltoalue. Maankaatopaikan luoteisosan ja Nahkurinojan varren kasvillisuutena on harmaaleppää, raijaa, koivua sekä yksittäisiä kuusia. Nahkurinojaan laskevan ojan tuntumassa kasvaa haapoja. Alueen pohjoisosassa kasvaa koivuja ja haapoja sekä yksittäisiä kuusia ja mäntyjä. Kasvillisuus Nahkurinojan tuntumassa on tiivistä ja pusikoitunutta. Oitintien varressa on kadunvarsi-istutuksia. Myös pienteollisuuskiinteistön piha-alueella on istutuksia. Maankaatopaikan läjitys- varasto- ja täyttöalueet ovat tasattuja alueita, joilta kasvillisuus on poistettu.

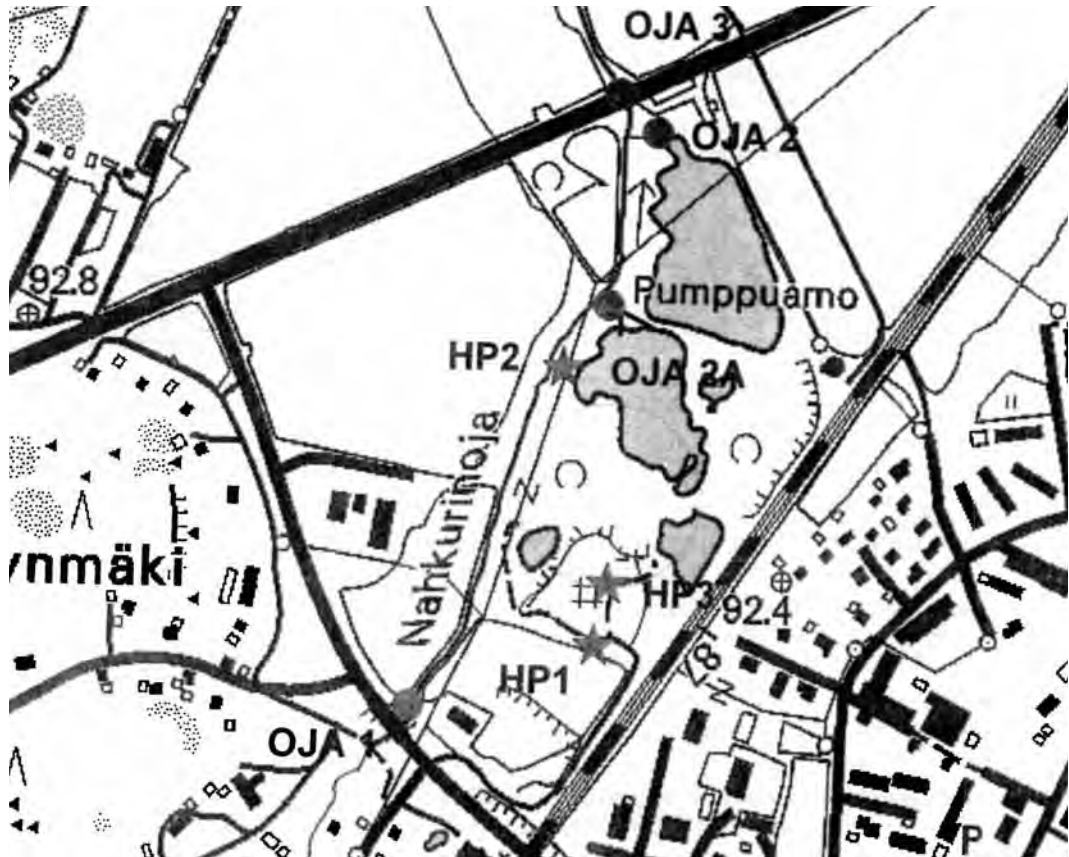
Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osin Oitin I-luokan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (0408601). Kaava-alue on pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen ulkopuolella. Kartta pohjavesialueista on liitteenä (**Liite 3**). Alueen pohjavesi on todennäköisesti osin paineellista.

Oitin pohjavedenottamo sijaitsee rautatien kaakkoispuolella, alle 100 metrin etäisyydellä kaava-alueen reunasta. Vedenottamoiden lähialueet 300 metrin säteellä tulisi Riihimäen seudun pohjavedensuojelusuunnitelman maankäytön ohjeiden mukaan rauhoittaa rakentamiselta, eikä niille kaavoittaa uutta rakentamista tai teitä. Pohjavesialueille ei tule kaavoittaa uusia teollisuusalueita kuin erikseen harkituissa tapauksissa eikä suunnitella uusia teitä ennen erillistä tarveharkintatarkastelua ja pohjaveden pilaantumisen riskiarviota. Oitin vedenottamo ei ole käytössä, koska pohjavesi on pilaantunut tri- ja tetrakloorieteeniliuottimilla keskustassa toimineen pesulan vuoksi. Pohjavesi on juomavedeksi kelpaamatonta, eikä keinoja sen puhdistamiseksi ole toistaiseksi esitetty.

Alueella on sijainnut Oitin jätevedenpuhdistamo, joka sijoittui pohjavesialueelle, noin 350 metriä Oitin käytöstä poistetulta vedenottamolta lounaaseen. Puhdistetut jätevedet johdettiin lampien kautta edelleen Nahkurinojaan. Jätevedenpuhdistamo poistui käytöstä vuonna 2008, jolloin Oitin jätevedet alettiin johtaa siirtoviemäriä pitkin Riihimäen jätevedenpuhdistamolle.

Alueella olevan maankaatopaikan pohjavesivaikutuksia tarkkaillaan alueella olevista pohjaveden tarkkailuputkista. Täyttöpenkereen reunaan sijoituvassa putkessa HP1 on pohjaveden pinta ollut toukokuussa 2009 -215 cm ja lokakuussa 2009 -206 cm. Nahkurinojan varren putkessa HP2 on pohjaveden pinta ollut toukokuussa 2009 -40 cm ja lokakuussa -85 cm. Täyttöpenkereelle sijoituvassa putkessa HP3 on pohjaveden pinta ollut syksyllä 2009 -317 cm.



Oitin maankaatopaikan tarkkailutulokset vuodelta 2009, havaintopaikat.

Kaava-alueelle on laadittu rakennettavuusselvitykset 1998 (Paavo Ristola, kaava ei toteutunut) sekä 2011 (Geopalvelu Oy, nyt laadittavan kaavan II-luonnosvaihe). Rakennettavuusselvityksessä 1998 (kairaukset 16.-22.6.1998) saatiin yhdestä pohjavesiputkesta luotettava tulos kaavakartan KTY-korttelin 406 tontilla 4 (P9) jossa pohjaveden todettiin olevan lievästi paineellista, vesipinnan noustessa putkessa 1,20 metriä maanpinnan yläpuolelle kun savipatja puhkaistiin. Kairausdiagrammitulkinnan perusteella pisteessä P9 savikerroksen paksuus on yli 10 metriä. (Liite 4 2/6)

Rakennettavuusselvityksessä 2011 Alueen eteläosan korttelin 405 tontilla 2 pohjaveden pinnan taso oli 90,02 maanpinnan tason ollessa 90,52, erotuksena 0,5 metriä (piste 6). Pisteessä 6 esiintynyt vesi ei selvityksen mukaan ollut paineellista pohjavettä vaan hyvin suurella todennäköisyydellä orsivettä. Kaavaluonnoksen ET-tontille sijoittuneessa tutkimuspisteessä (piste 8) pohjaveden korkeus oli 83,32 maanpinnan korkeustason ollessa 84,32, erotuksena 1 metri. Kaavaehdotuksessa pohjaveden tarkkailupiste sijoittuu ET-tontin ulkopuolelle, sillä tontin sijaintia on tarkistettu maaperän rakennettavuus huomioon ottaen. Tarkkailuputkessa KTY-korttelin 406 tontilla 2 vedenpinta oli tasolla 84,29 maanpinnan ollessa tasolla 86,40, erotuksena 2,11 m. KTY-korttelin 407 tontin 1 tarkkailupisteessä pohjaveden pinnan taso oli 82,95 ja maanpinnan taso 85,55, erotuksena 2,6 metriä.

Otteet rakennettavuusselvitysten tutkimuskartoista ja leikkauspiirroksista ovat liitteenä (**Liite 4**).

Pintavesi

Kaavoitettava alue rajautuu luoteessa Nahkurinojaan, joka laskee pohjoiseen ja edelleen Puujokeen. Alueella on savenoton seurauksena syntyneitä lampia, joita on täytetty alueen maankaatopaikalle tuoduilla maamasoilla. Lampien syvyys on 2010 tehtyjen mittausten perusteella 0,8-1,0 metriä.

Maaperä

Kaavamuutosalue on karttatarkastelun perusteella hiesua (Hs). Ote maaperäkartasta on liitteenä (**Liite 3**). Alueelle 2011 laadittujen rakennettavuusselvitysten mukaan tiiveydeltään erittäin löyhästä erittäin tiiviiseen vaihteleva koheesiomaakerros on paksuudeltaan 16-25,5 m (Geopalvelu 2011) ja löyhästä tiiviiseen vaihteleva laihaa savea ja savista silttiä sisältävä maakerros 10,8-17,8 m (Paavo Ristola 1998).

Pinnanmuodot

Kaavamuutosalue on koillisosastaan tasaista ja alavaa. Lampien ja täyttöpenkköiden alue vaihtelee 84,5 – 89,5 metriä merenpinnasta ja Nahkurinojan eteläosa on noin korkeusasemassa 87 metriä mpy, laskien pohjoiseen. Maasto nousee alueen lounaisosaa ja rautatieseisakkeen aluetta kohden noin 91 metriin merenpinnasta. Rautatie sijoittuu Oitintien ja tarkastelualueen koillisosan välillä korkeusasemaan 93-86 metriä mpy ja Kantatien korkeusasema Oitintien risteyksen ja tarkastelualueen itäosan välillä noin 90-86 metriä mpy.

Maankaatopaikan ympäristöluvan mukaan alueen alkuperäinen maanpinta on ollut arviolta 85-90 metriä mpy ja eteläosaan on läjitetty arviolta 5-10 metrin täyttökerros. Lopulliseksi lakikorkeudeksi on määriteltä 97 metriä mpy.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen

Alueelle sijoittuvassa liikekiinteistössä on rekisteritietojen mukaan yksi asunto. Radan kaakkoispuolelle sijoittuu Oitin keskusta-alue ja radan varteen teollisuutta sekä pientaloasutusta.

Palvelut

Alueelle sijoittuvassa liikekiinteistössä toimii vannetukku. Nahkurinojan luoteispuolella on teollisuusyrityksiä sekä polttoaineenjakeluasema ja kahvila.

Liikenne

Kaavoitettava alue rajautuu luoteessa kantatiehen 54, kaakossa Riihimäki-Lahti rautatiehen sekä lounaassa Oitintiehen. Alueelle käynti on Oitintieltä, Kisällintietä pitkin sekä Oitin keskustasta Karjapellontietä/Torholantietä myöten. Lisäksi kantatieltä on liittymät peltoalueelle. Kisällintietä pitkin on

yhteys Oitin rautatieasemalle ja asemakkeeseen pysäköintialueelle sekä teollisuuskiinteistöille. Oitintien varressa on kevyen liikenteen väylät.

Alueen liikennemääriä ja niiden muutoksia on tarkasteltu Tiehallinnon selvitystä *Kantatien 54 parantaminen välillä Ekokemin liittymä-Mommilan liittymä, Riihimäki ja Hausjärvi, aluevaraus suunnitelma 2009* varten, jossa arviot ovat pohjautuneet alueelle aiemmin laadittuun kehitysvisioon (ARK studio Oy, Arkkitehdit Lappalainen 2007). Kaavoituksen yhteydessä on alueelta laadittu liikenneselvitys, joka on liitteenä (**Liite 13**).

Tekninen huolto

Nahkurinojan luoteispuolella on kunnallinen vesi ja viemäri. Kaava-alueelle radan varteen sijoittuu jätevedenpumppaamo, josta lähtee kantatien varteen Hikiän kautta Riihimäelle johtava siirtoviemäri. Jäteveden pumppaamon ylivuotoputki sijoittuu alueella olevien lampien väliselle kannakselle. Myös Torholantien alikulun kohdalla on pumppaamo. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Pursijärven vesiosuuskunnan toiminta-alueeseen (KValt 18.8.2007 § 82). Karttaotteet kunnallisteknisestä verkostosta, runkoviemäriinjasta sekä vesiosuuskunnan johtolinjan sijainnista ovat liitteenä (**Liite 5**).

Oitin entinen pohjavedenottamo sijaitsee rautatien kaakkoispuolella, vajaan 100 metrin etäisyydellä kaava-alueen reunasta. Pohjaveden ottamo ei ole käytössä pohjaveden pilaantumisen takia.

Oitin alueella on tarvetta uuden aluelämpökeskuksen rakentamiselle, jolla korvattaisiin nykyinen öljykäyttöinen lämpökeskus. Nykyinen lämpökeskus sijaitsee Oitin koulun vieressä, noin 200 metrin etäisyydellä vedenottamosta 270 m etäisyydellä kaava-alueen reunasta.

Alueella on koillis-lounaissuuntaiset sekä pohjois-eteläsuuntaiset ilmasähköt.

Virkistys

Alueen keskiosa vesialueiden ympärillä on kaavoitettu puistoksi, mutta toimii tällä hetkellä maankaatopaikkana. Alueen peltoteitä ja radanvarsitietä voidaan käyttää virkistykseen.

3.1.4 Suojelukohteet, kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä eikä uhanalaisia eliölajeja tai kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueen kaakkoispuolella, rautatien toisella puolen, on kunnallisen kulttuuriympäristöselvityksen kohde 73. Oitin kansakoulu, yhteiskoulu, joka on myös maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kohde sijoittuu kaava-alueelta noin 200 metrin etäisyydelle, Vartiomäen harjualueelle. Koulun laajennusosa sijoittuu kaavoitettavan alueen ja vanhan osan väliin.

Kaava-alueen kaakkoispuolella, radan toisella puolen, on LUMOS-kohteena inventoitu Vartiomäki, joka on maisemallisesti erittäin merkittävä näkyen läheisille teille ja radalle.

Maankaatopaikalle myönnetyn ympäristöluvan mukaan Maankaatopaikan toiminta-alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, eikä sen läheisyydessä sijaitse luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja kohteita.

3.1.5 Erityisalueet ja ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot

Kaava-alue rajoittuu Riihimäki-Lahti rautatiehen ja kantatiehen 54. Kaava-alueella on toiminnassa oleva jäteveden pumpptaamo sekä maankaatopaikka, jolla on toimintaansa ympäristökeskuksen myöntämä lupa (HAM-2004-Y-416-121, nro YSO/11/2006) sekä vähäinen muutos lupaan (HAM-2007-Y-46-111 nro YSO/176/2009) myös puutarhajätteen vastaanottamiseksi.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alue on liikekiinteistön tonttia lukuun ottamatta Hausjärven kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (28.9.2006, KHO 28.12.2007) kaava-alue on pääosin työpaikka- ja palvelutoimintojen aluetta (TP). Alueella sijaitsee jätevedenpuhdistamo (et) sekä taajamajuna-asema (la). Alueen keskellä on lähivirkistysaluetta (VL) ja se on tärkeää ja muuhun vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta. Ote maakuntakaavasta on liitteenä **(Liite 6)**.

3.2.2 Yleiskaava

Hausjärven oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (KV 25.9.1979) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), puistoaluetta (P), erityisaluetta (E), maa- ja metsätalousaluetta (MM) sekä vedenottamon suoja-alue (sv). Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta on liitteenä **(Liite 6)**.

3.2.3 Asemakaava

Alueen koillisosa on asemakaavoittamaton. Alueen lounaisosassa on voimassa Nahkurinpuiston rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos **(Liite 7)**, joka on hyväksytty 18.11.1993. Rakennuskaavassa alueella on voimassa määräykset:

K-1: 'Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutukseltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia työtiloja. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei saa rakentaa. Toiseen kerrokseen voidaan eri kaavamerkinnällä sallia rakennettavaksi toimisto- ja sosiaalitytiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 30% käytetystä kerrosalasta'

TYk: 'Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Toiseen kerrokseen voidaan eri kaavamerkinnällä sallia rakennettavaksi toimisto- ja sosiaalitytiloja, joiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 30% käytetystä kerrosalasta. Maanpäällisiä kellarikerroksia ei saa rakentaa. Alueelle saa rakentaa erilliseen rakennukseen alueen hoidon vaa-

timan ja henkilökunnan käyttöön tulevan asunnon. k-indeksi osoittaa, että alue on varattu kunnan tarpeisiin.

VP: Puisto. Alueelle voi erikseen merkitylle rakennusalueelle rakentaa pieneläinten hautausmaan ja koirien juoksutarhan sekä näiden toimintojen vaatimat huoltorakennukset, aitaukset, rakennelmat, pääsytietyt ja pysäköintipaikat.

W: Vesialue.

LP: Yleinen pysäköintialue.

Pysäköintialueen lounaispuolella on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). K-1- ja TY -korttelialueille on annettu lisäksi rakentamistapaa koskevia erityismääräyksiä:

K-1 -korttelialueet: Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, jonka väri on tummanruskea. Julkisivun yhtenäinen pituus saa olla enintään 25 m. Julkisivun värien tulee olla taitettuja tai sävytettyjä vaaleita värisävyjä. Kirkkaita ja heijastavia materiaaleja ja värisävyjä ei tule käyttää. Rakentamatta jäävälle rakennuspaikan osalle, jota ei käytetä sisäiseen liikennöintiin tai pysäköintiin, on istutettava puita ja pensaita sen lisäksi mitä kaavamerkinnoin on erikseen osoitettu. Kortteleiden 402-405 K-1 korttelialueilla ei ulko-varastointia sallita.

TY-korttelialueet: Rakennuksissa tulee käyttää harjakattoa, jonka väri on tumman ruskea. Julkisivun värien tulee olla taitettuja tai sävytettyjä vaaleita värisävyjä. Rakennuspaikalle rakennettavat asuin-, tuotanto- ym. rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Korttelin 401 alueella ulko-varastot tulee sijoittaa rautatien puoleiseen osaan rakennuspaikkaa.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Hausjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.9.2010 § 65 ja se on tullut voimaan 1.12.2010.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartat on hyväksytty 15.1.1992 ja niitä on pidetty yllä Hausjärven kunnan toimesta. Pohjakarttaan on tehty asemakaavoituksen aikaisia tarkistuksia.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

3.2.7 Kaava-alueita koskevat päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Kaavoitettavalle alueelle on 1990-luvun tienoilla suunniteltu ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista sekä liike- ja toimistorakentamista. Kaava toteutui tuolloin vain osittain. Toteutumaton kaava näkyy rasteroituna asemakaavaotteessa (**Liite 7**). Kaavoituksen yhteydessä laadittiin rakennettavuusselvitys (Paavo Ristola 22.7.1998)

Alueen kaavoituspäätös on tehty kunnanhallituksessa 18.3.2003 § 121 ja ensimmäinen laadittu luonnos on ollut nähtävillä 8.-23.7.2003. Luonnos I on liitteenä (**Liite 7**).

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu arkkitehtitoimiston toimesta kehitysviisio vuonna 2007, jossa on tarkasteltu alueen kehittämistä keskustatoimintojen alueeksi. Kuva aiemman kehitysvision havainnekuvasta on liitteenä **(Liite 8)**.

Kantatielle 54 on laadittu parantamissuunnitelma, jonka yhteydessä on tarkasteltu eritasoliittymän rakentamista kantatien ja Oitintien risteykseen. Ote kantatien parantamissuunnitelmasta on liitteenä **(Liite 8)**.

Asemakaavasta on laadittu ympäristön käsittelyä ja jäsentelyä painottavat rakennustapaohjeet sekä rakennusten sijoitusta ja massoittelua ohjaava havainnekuva **(Liite 12)**.

Kaava-alueella toimivalla kunnan maankaatopaikalla on ympäristökeskuksen myöntämä lupa.

Alueelle on laadittu täydentävä rakennettavuusselvitys (Geopalvelu Oy 10.1.2011) sekä liikenneselvitys **(Liite 13)**.

Alueelta tehdyt selvitykset ja kaavanlaadinnan lähtöaineistot ilmenevät luettelosta selostuksen alussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavahankkeeseen on ryhdytty, sillä Oitin alueella ei ole suurille teollisuus- ja tuotantolaitoksille tai toimitiloille suunnattavia tontteja, joiden tulee sijaita liikenteellisesti hyvin saavutettavilla paikoilla. Tarkasteltava alue on tarkoitukseen sopiva, sillä liikenneyhteydet ovat hyvät, eikä alue ole soveltuva asumistoiminnoille.

4.2 Suunnittelu ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus on 18.3.2003, § 121 päättänyt asemakaavan sekä asemakaavan muutoksen laadinnasta korttelin 401 alueelle.

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehdessä 9.4.2003.

Kaavaluonnoksen periaatteista on neuvoteltu ympäristökeskuksen kanssa 24.6.2003 pidetyssä työneuvottelussa. Varsinainen kaavoitukseen liittyvä viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 2.7.2003 § 98 päättänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos on ollut nähtävillä 8.-23.7.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma **(Liite 1)** pidetään nähtävillä koko kaavoitustyön ajan.

Ympäristölautakunta käsitteli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen II luonnosta kokouksessaan 20.1.2010 § 8. Kokouksessa päätettiin muuttaa ET-1 alueen paikka sekä asettaa tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä II luonnos nähtäville.

II luonnos on ollut nähtävillä 28.1.-12.2.2010 välisen ajan, minkä jälkeen alueelle on laadittu täydentävä rakennettavuusselvitys (Geopalvelu Oy 10.1.2011).

Luonnostarkistukset on käsitelty ympäristölautakunnan kokouksessa 7.9.2011 § 90 ja kunnanhallitus on 20.9.2011 § 316 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.10.-4.11.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 25.9.2012 § 67.

Asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman 1.11.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavahankkeen osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset on määritelty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). Asiakirjassa selvitetään myös osallisten vaikutusmahdollisuuksia, sekä asemakaavoituksen arvioitu aikataulu. OAS on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen II luonnos oli nähtävillä 28.1.-12.2.2010. II luonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Liikennevirastolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Riihimäen seudun terveyskeskuksen ky:ltä, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä, Fortum Power & Heat Oy:ltä, Elisa Oyj:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta. Yksityishenkilöiltä ei saatu kaavasta mielipiteitä. Museovirastolta saapui 11.5.2010 antamaansa lausuntoon täydennys sekä ilmoitus arkeologisen tarkastuksen suorittamisesta. Tiivistelmä asemakaavan II luonnoksesta saaduista lausunnoista sekä vastaukset niihin ovat liitteenä (**Liite 9**).

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 6.10.-4.11.2011. Lausunnot pyydettiin Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Liikenneviraston rautatieosastolta, Museovirastolta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymältä, Fortum Sähkönsiirto Oy:ltä, Fortum Power & Heat Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta. Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä niihin laaditut vastineet ovat liitteenä (**Liite 10**). Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Vastineessa esitetyn lisäksi on kaavaehdotuksen ET-1 korttelin ohjeellista rakennusala tarkennettu alustavan asemapiirustuksen (2.9.2011, Fortum) mukaisesti, tehty johtovarausmerkintään tekninen korjaus sekä täydennetty pohjakarttaa korkeuslukemien osalta.

4.4 Tavoitteet

Kaavoitushankkeen tavoitteena on osoittaa olemassa olevan teollisuusalueen yhteyteen kantatien varteen teollisuus- ja liikepalvelujen alue. Samalla ratkaistaan alueen liikennejärjestelyitä. Kaavoituksen yhteydessä on tarkoitus tutkia hakelämpölaitoksen sijoittaminen alueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue (T-2), toimitilarakennusten korttelialueet (KTY-3 ja KTY-4), Puisto (VP), lähivirkistys- (VL), ja suojaviheralueet (EV), yleinen pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet (ET ja ET-1) sekä katualuetta.

5.2 Kokonaismitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26 ha, josta teollisuuskorttelialueita (T-2) on noin 4,8 ha rakennusoikeutena 24 000 k-m² ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) noin 7,9 ha rakennusoikeutena 38 900 k-m². Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville alueille on varattu 0,9 ha rakennusoikeutena 1100 k-m². Puisto- ja lähivirkistysalueita muodostuu noin 6,8 ha, suojaviheralueita noin 1,9 ha sekä pysäköinti- ja katualueita noin 3,4 ha. Tarkemmat pinta-ala- ja rakennusoikeustiedot ilmenevät asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on liitteenä (**Liite 11**).

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu uusi teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten kortteli (T-2), joka käsittää yhteensä kolme tonttia. Tontit ovat pinta-alaltaan noin välillä 10 800-22 000 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,5$ ja rakennusten kerrosluvuksi osoitettu II. Maanpinnan ylin sallittu korkeusasema on +92 metriä mpy.

Uusia toimitilarakennusten kortteleita muodostuu kaksi ja tontteja yhteensä kymmenen. Uudet KTY-tontit ovat pinta-alaltaan noin välillä 5 100-11 500 m². Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0,5$ ja kerrosluvuksi III. Maanpinnan ylin sallittu korkeusasema on korttelissa 406 +88 metriä mpy ja korttelissa 407 +87 metriä mpy.

Rakennettu kortteli 401 on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K-1) toimintaa vastaavasti toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-4), rakennusoikeutena voimassa olevan kaavan mukainen 400 k-m² ja kerroslukuna II. Korttelialueen kaavamääräyksessä on sallittu olemassa oleva asunto.

5.3.2 Puistot ja lähivirkistysalueet

Alueen keskiosaan on osoitettu puistoalue (VP), joka on voimassa olevan kaavan mukaisesti nimetty Nahkuripuistoksi. Alueen viher-/kulkuyhteydet

Kisällintielle/Torholantielle on osoitettu lähivirkistysalueina (VL). Kisällintien ja rautatien väliin jäävä alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Alueen lammet on pääosin osoitettu vesialueeksi ohjeellisella merkinnällä (w).

5.3.3 Liikenne- ja katualueet

Alueen halki on osoitettu Oitintieltä Kt 54 parantamissuunnitelman mukainen katuyhteys, Kisällintie, joka yhtyy Oitin keskustaan johtavaan ja rautatien alittavaan Torholantien alikulkuun. Korttelin 406 liikennejärjestelyt on osoitettu toteutettavan osin korttelin sisäisenä ajoyhteytenä (ajo). Puisto- ja suojaviheralueille sekä osin Kisällintien katualueelle on osoitettu ohjeelliset kevyen liikenteen varaukset (pp). Rautatiealueen ja seisakkeen yhteyteen on osoitettu yleiselle pysäköinnille varattu alue.

5.3.4 Erityisalueet ja yhdyskuntatekniikka

Alueelle on osoitettu yhdyskuntatekniselle huollolle varatut alueet (ET ja ET-1). ET-1 kortteliin sallitaan aluelämpölaitoksen rakentaminen. Varauksen tarkoitus on mahdollistaa Oitin koulun vieressä toimivan öljylämpölaitoksen korvaaminen hakekäyttöisellä laitoksella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alueen rakentamisesta sekä lisääntyvästä liikenteestä voi aiheutua häiriövaikutuksia rautatien itäpuolella olevalle asutukselle. Yritysaluetta ja asutusta erottaa kuitenkin nykytilanteessa rautatie ja kaavassa yritysalueen ja asutuksen väliin jää osin suojaviheraluetta. Nykytilanteessa alueelle on liikennettä siellä sijaitsevan maankaatopaikan takia.

Alueelle kaavassa sallitun lämpölaitoksen rakentamisen vaikutukset ovat myönteiset nykytilanteeseen verrattuna siten, että laitos korvaa nykyisen koulun yhteyteen ja pohjavesialueelle sijoittuvan öljykäyttöisen lämpölaitoksen, joka myös sijaitsee asutuksen läheisyydessä. Uusi lämpölaitos tulee olemaan hakkeella toimiva, eli poltossa käytetään uusiutuvia luonnonvaroja. Hakelämpölaitoksen vaikutuksia on tiedusteltu Fortum Power and Heat Oy:ltä, josta saadun tiedon mukaan laitoksesta ei aiheudu haju-, pöly- tai meluhaittoja, kun nykyisen öljylaitoksen haittapuolia ovat ajoittainen tuoksahtelu sekä vaara pohjavedelle.

5.4.2 Vaikutukset luonnonolosuhteisiin ja pohjaveteen

Asemakaavassa on osoitettu raskas teollisuus (T-2) pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueelle sijoittuvien kiinteistöjen käyttötarkoitus on toimittarakennusten korttelialue (KTY-3), jonka toimintojen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia. Lisäksi pohjaveden suojelu on otettu huomioon asemakaavan yleismääräyksissä. Alueen maaperä on vettä läpäisevä mätöntä ja mikäli savikerrosta ei puhkaista, ei haitallista pohjaveden purkautumista tapahdu.

Alueelle laadittujen rakennettavuusselvitysten perusteella korttelin 405 tontilla 2 todettu vesi on suurella todennäköisyydellä orsivettä, jota ei pohjavesiasiantuntijan mukaan huomioida pohjavetenä. Luonnoksen mukaisella ET-tontin alueella täyttö suojaetäisyyden saavuttamiseksi on noin 1 m.

KTY-korttelin 406 tontilla 2 sekä korttelin 407 alueella pohjaveden pinta on alempana kuin 2 metriä maanpinnasta. Vuoden 1998 rakennettavuusselvityksessä KTY-korttelin 406 tontin 4 alueella (P9) pohjaveden todettiin olevan lievästi paineellista ja painetason olevan 1,20 metriä maanpinnan yläpuolella kun savipatja puhkaistiin. Kairausdiagrammitulkinnan perusteella pisteessä P9 savikerroksen paksuus alueella on yli 10 metriä.

Rakennuslupavaiheessa laadittavien pohjatutkimusten yhteydessä maaperä- ja pohjavesitiedot sekä tutkimuksista johdettava perustamistapa tarkentuvat siten että asemakaavan edellyttämät pohjavettä koskevat ehdot täyttyvät, eikä haitallista pohjaveden purkautumista tapahdu.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Yhdyskuntarakenteen kannalta tarkasteltava alue soveltuu osoitettuun käyttöön keskeisen sijainnin ja hyvien liikenneyhteyksien kannalta. Alue ei kantatien ja rautatien aiheuttamien häiriövaikutusten takia sovellu asuinkäyttöön.

Yritysalueen toteutuminen tulee lisäämään ajoneuvoliikennettä ja raskasta liikennettä Oitintiellä, joka on taajaman sisääntuloväylä ja välityskyvyltään hyvä. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan Kantatieltä 54 ei ole mahdollista järjestää erillistä liittymää alueelle, jolloin olisi mahdollistunut taajaman sisääntuloliikenteen sekä yritysalueen liikenteen erottaminen.

Liikennemäärät lisääntyvät todennäköisesti eniten suuntaan Kisällintie-Oitintie-Kantatie 54. Liikenteestä valtaosa suuntautuu Oitintielle sillä yhteys Torholantien kautta kantatielle on yksityinen eikä tule vastaamaan Kisällintien rakentamistasoa. Torholantien alikulun korkeus keskustan suuntaan ei ole raskaalle liikenteelle mitoitettu, joten tätä kautta ei raskas liikenne tule lisääntymään.

Alueen toteutuessa kaavan mukaisena, tulee liikenne koostumaan kolmen mittavamman teollisuustontin sekä kymmenen toimitilarakennustontin liikenteestä. Liikenteeseen lukeutuu kuljetusliikenne eri kokoisilla ajoneuvoilla sekä työssäkäyntiin ja asiointiin liittyvä liikenne. Raskaasta liikenteestä suurin osa keskittyy Kisällintien alkupäähän T-2 korttelialueen tonteille. Hakelämpölaitoksen liikennevaikutus on Fortumin mukaan talvella yksi rekka/vrk ja muina aikoina harvemmin. Alueen toteutuminen aiheuttanee Oitintien-Kisällintien/Asematien liittymäjärjestelyihin muutoksia.

5.4.4 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Yritysalueen rakentuminen vaikuttaa pohjoisosan avoimeen maisemaan, joka rajautuu rakennettuun yritysalueeseen ja idässä pientaloasutukseen. Yritysalue toimii käyntikorttina ja viestii taajaman läheisyydestä kantatiellä kulkeville. Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet, joilla pyritään ohjaamaan alueen muodostumista ilmeeltään ja ympäristöltään yhtenäiseksi, selkeäksi ja ympäristörakentamiseltaan laadukkaaksi teollisuus- ja yritysalueeksi. Asemakaavamääräyksiin on lisätty: *Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkymät kantatien suuntaan.* Lisäksi kaavassa on määritelty maanpinnan ylin sallittu korkeusasema. Alueelle suunnitellun hakelämpölaitoksen piippu tulee

näkymään maisemassa, joka kuitenkin ei ole rikkumaton mm. harjulle sijoittuvan maston ja nykyisen lämpölaitoksen piipun takia. Hakelämpölaitoksen tontti sijoittuu alueelle, jonka ympäristössä on olemassa olevaa kasvillisuutta joka istuttaa laitosta maisemaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet

Tonteilla edellytetään mahdollista pohjaveden pinnan korkeusaseman tarkistamista ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tonttien pintakuivatus tulee toteuttaa sadevesiviemäröinnillä ja pintavedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa. Pintavesien poisjohtaminen on suunniteltu toteutettavaksi alueella oleviin lammiin, jotka toimivat laskeutusaltaina. Mahdollista paaluttamisesta aiheutuva rakentamisen aikaista pohjaveden purkautumisen riskiä voidaan pienentää välttämällä paalutusta korkeimman pohjavesipinnan aikaan keväällä huhti-toukokuussa ja syksyllä syys-lokakuussa. Tarvittaessa paalun vaippaa voidaan tiivistää bentoniittisavella.

Rakennettavuusselvityksen 2010 mukaisesti korttelin 405 alueella rakennusten suunnittelun lähtökohtana on täyttömaista johtuen paaluille perustaminen ja kantavat lattiat. Korttelien 406 ja 407 alueilla on mahdollista myös maanvarainen perustaminen kevytrakenteisille rakennuksille, mutta käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistamiseksi on myös näillä alueilla syytä suosia paaluperustusta ja kantavia alapohjia.

Maankaatopaikan käytöstä poistamisesta tulee ympäristöluvan mukaisesti ilmoittaa lupaviranomaiselle ja esittää suunnitelma. Sähköverkon muutosten aikataulusta ja kustannuksista tulee sopia Fortum Sähkönsiirto Oy:n kanssa. Olemassa olevat ilmasähköjohdot tulee huomioida alueen toimenpiteissä ennen linjojen kaapelointia maahan.

Asemakaavan mukaisen katuyhteyden, kunnallistekniikan ja pintavesiviemäröinnin rakentaminen toteutetaan erillisten suunnitelmien ja toteutusaikataulun mukaisesti. Asemakaavan mukaiseen korttelialueiden tonttien toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman. Alueelle on laadittu toteutusta havainnollistavat rakennustapaohjeet.

Hausjärvellä 2. päivänä elokuuta 2011, tarkistukset 27.6.2012



Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija, Insinööri AMK



Ilkka Korhonen
Kaavoituspäällikkö, DI