

HAUSJÄRVI, OITTI

KANTATIE 54 VARREN YRITYSALUE

Asemakaavan muutos ja laajennus

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 86-896-6-3 ja 86-895-2-1 (osa Riihimäentiestä eli kantatiestä 54).

Asemakaavan muutos koskee Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien kortteleita 401, 405, 406 ja 407 sekä niihin liittyviä katu-, pysäköinti-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

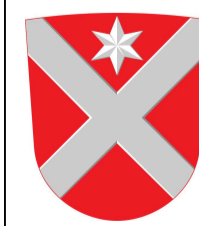

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin ja Torholan kylien korttelit 401, 405-408 sekä niihin liittyvät liikenne-, katu-, pysäköinti-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- KTY-3** Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimintoja. Alueelle ei saa rakentaa asuntoja eikä vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- KTY-4** Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan yksi enintään 100 k-m² asuinhuoneisto.
- T-2** Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
- VP** Puisto.
- LV** Lähivirkistysalue.
- LP** Yleinen pysäköintialue.
- LT** Yleisen tien alue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- ET-1** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa alueämpölaitoksen tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
- ET-2** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten. Rakennukset sijoittuvat alueellisen pääväylän varrelle, jonka vuoksi rakentamisen seurauksena muodostuvan ympäristökuvun laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Korttelin pysäköintin tarkoitettujen alueet sekä harjoituksen käytettävät alueet on päällystettävä kestopäällysteisellä pinnalla. Korttelissa tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjaviesialueelle. Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma korttelialueen hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäriin, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Säiliöstä öljyt ja muut mahdolliset kemikaalit on toimitettava asianmukaiseen käsittelyyn. Pelastusajoneuvojen peseminen piha-alueella on kiellettyä. Pelastusajoneuvojen pesämiseen tarkoitettuihin huoneisiin on toteutettava niin, että melutason ohjearvot eivät ylitä. Kortteli tulee varustaa kunnallistekniikaltaan riittävän suurella vedensyöttölinjalla, josta korttelista voidaan tarvittaessa saada sammuusvettä riittävästi. Kortteliin on järjestettävä vähintään yksi autopaikka jokaista rakennettua 80 k-m² kohti.
- EV** Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 405** Korttelin numero.
- NAHKURINPU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 23** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 1000** Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2x II** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalana laskettavaksi tilaksi.
- e=0.50** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- vm** Ohjeellinen puistomuuntaman rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- ist-1** Istutettava alueen osa. Alue tulee maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Alueen maasto tulee muotoilla tonttien rajoilla luontevasti toisiinsa liittyen.
- Katu.

- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa. Näkemäalueelle ei saa istuttaa korkeaa kasviuutta tai tehdä rakennelmia, jotka estävät näkymän risteysalueella.
- w** Ohjeellinen vesialue.
- oja** Ohjeellinen putkittava oja.
- pp/h** Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.
- o o o** Istutettava puuri.
- o o o** Alueelle tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- p** Ohjeellinen pysäköintialue.
- s-1** Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivialijn, viitasammakon elinympäristö. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivialueelle.
- Pohjaviesialue. Alueella tulee välttää pohjaveden laatu- tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakentaminen ei saa vaikuttaa pohjaveden korkeuteen eikä laatuun.

- Yleismääräykset**
- 1§ Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäriväen maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkyvät kantatien 54 suuntaan.
 - 2§ Ulkovarastoitoin käytettävät alueet tulee aidata tai sopeuttaa ympäristöönsä istutuksin. Lisäksi laajat yhtenäiset asfalttialueet tulee jäsenellä istutuksin.
 - 3§ Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä sisäiseen liikenteeseen tai pysäköintiin, tulee istuttaa puita ja pensaita.
 - 4§ T- ja KTY-korttelialueille saa sijoittaa alueen toiminnalle tarpeelliset sähkömuuntamot.
 - 5§ Liike- ja toimistohuoneiden osalta tulee ottaa huomioon sisätilojen melutason ohjearvo 45 dB.
 - 6§ Kaava-alue sijoittuu osittain pohjaviesialueelle. Pohjaviesialueella ei saa suorittaa pohjaveden laatu- tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjaveitä liikkuvia aineita, lukuun ottamatta vähäistä määrää kiinteistön tai laitteiden edellyttämää tavanomaista huoltoa varten. Öljysäiliö tulee sijoittaa sisätiloihin tai maanpinnalle tiiviiseen, katokselliseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn suurin määrä. Siirtoputkistojen kunto tulee olla tarkastettavissa säännöllisesti.
 - 7§ Jäteveden tai siihen verrattavan imeytämisen maaperään on kielletty. Alueen rakennettavilla tonteilla on viivytettävä 1 m³/hulevesiä jokaista 100 m²/päällystettyä pintaa kohtaan. Hallintarakenteen tyhjien alueiden tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia saateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.
 - 8§ Rakennuslupahakemukseen tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
 - 9§ Rakentaminen, ojituksen ja maankäyttö on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheuttaa hallittavia pohjaveden purkautumista. Rakennusten ja rakenteiden perustamistapa ja työmenetelmät tulee suunnitella siten, että paineellisen pohjaveden vaka purkautumisen estyy.
 - 10§ Alin kaivuutaso ei saa olla 2 metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Tarvittaessa pohjaveden pinnankorkeus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.
 - 11§ Moottoriajoneuvojen pysäköinti-, liikenne- ja lastausalueet tulee päällystää, ja niiden valumavedet tulee käsitellä ennen niiden eteenpäin johtamista tai imeytystä. Pintavedet tulee johtaa pohjaviesialueen ulkopuolelle siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisaavaa.
 - 12§ Korttelialueilla tulee varata riittävä määrä autopaikkoja toiminnan edellyttämää tarvetta varten sekä riittävät pysäköintitilat työntekijöitä, asiakkaita ja vierailijoita varten.
 - 13§ Alueelle suunniteltuihin rakennuksiin ja täyttöihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikkakohtaisten pohjatutkimusten perusteella.
 - 14§ Alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä rautatieliikenteestä aiheutuvaa värinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Radan läheisyydessä rakennusluvassa yhteydessä on selvitettävä raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama värinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.
 - 15§ KTY-3- ja T-2-korttelialueella on pyrittävä rakennuksien sijoittamiseen yhtenäiseen linjaan kantatien 54 ja Kisällintien suhteisesti. Rakennukset tulee sijoittaa näillä korttelialueilla niin, että muodostuu yhtenäiset tiensivunäkymät. Rakennusten julkisivuissa suositellaan käytettäväksi kestäviä, laadukkaita ja toisiinsa soveltuvia materiaaleja sekä toisiinsa sointuvia värisävyyttä. Laajoja umpinaisia julkisivupintoja tulee pyrkiä välttämään. KTY-3-korttelialueella kantatien 54 varren rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivun rytmitykseen, ikkuna-aukokuksen sekä muiden yksityiskohtien soveltumiseen toisiinsa. Häikäiseviä lasijulkisivupintoja kantatiele päin tulee välttää.
 - 16§ KTY-3- ja T-2-korttelialueilla suositeltava kattomuoto on loivahko harjakatto, ja suositeltava katemateriaali konesaumattu sileä pelti. Katon väritys voi olla julkisivuväritystä tummempi, ja kattoon liittyvien osien värityksen suositellaan olevan katemateriaalin kanssa yhteneväinen. Rakennuksissa pyritään yhtenäiseen kattomuotoon ja räystäslinjaan.
 - 17§ Mainokset tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun niin, etteivät julkisivuun kiinnitettävät mainosliitteet ulotu räystäslinjan yläpuolelle. Mainosten koko tulee suhteuttaa alueen rakennusten ja ympäristön mittasuhteisiin. Mainoskortit, pylonit, mastot ja vastaväet tekiset pyivät saavat olla korkeudeltaan enintään 15 metriä, ja ne on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille tai liikenteelle.
 - 18§ Puistojen ja lähivirkistysalueiden rakentamisessa saa hyödyntää mahdollisuuksien mukaan kaava-alueen toteutuksessa syntyviä puhtaata maamassoja.

 HAUSJÄRVEN KUNTA KANTATIE 54 VARREN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS	Päiväys 28.8.2024	GAS nähtävillä 5.10. - 3.11.2022
	Mittakaava 1:2000	Kaavaluonnos nähtävillä 3.5. - 2.6.2023
Vireilistelu 5.10.2022	Kaavaehdotus nähtävillä _____ - _____	Arkistointinumero _____
Lahdessa _____	Piirtäjä HM	valit _____
Hausjärven kunta Kaavoitus ja maankäyttö	Suunnittelija TH, NM	Lainvoimainen
Hausjärvenillä _____	Ramboll Finland Oy Kaavoitusyksikkö	
Pohjakartta hyväksytty 5.3.2024, Pekka Säteri, kaavoittaja ETRS-GK25FN	Niemenkatu 73 15140 Lahti	Työno 1510072734

