



# HAUSJÄRVEN KUNTA

## KANTATIE 54 VARREN YRITYSALUEEN ASE- MAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Kaavaselostus, ehdotusvaihe  
28.8.2024



Päivämäärä **28.8.2024**  
Laatijat **Niko Mäkinen, Tiina Heikkilä**  
Hyväksyjä **Henna Leppänen**  
Kuvaus **Kaavaselostus (ehdotusvaihe)**

Viite **1510072734**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 28.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

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

### **Kaava-alueen sijainti:**

Kaava-alue sijaitsee Kanta-Hämeessä, Hausjärven kunnan päätaajamassa Oitissa. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Riihimäentiehen (kantatie 54), lännessä Nahkurinojaan ja etelässä Oitintiehen (tie 1471). Kaava-alue rajautuu kaakossa lisäksi junarataan (Riihimäki-Lahti-rata).

Kaavamuutos ja laajennus koskee kiinteistöjä:

- 86-410-7-118
- 86-410-7-119
- 86-410-8-358
- 86-410-8-412
- 86-410-8-413
- 86-418-1-75
- 86-418-3-423
- 86-896-6-3
- 86-895-2-1 (osa Riihimäentiestä eli kantatiestä 54)

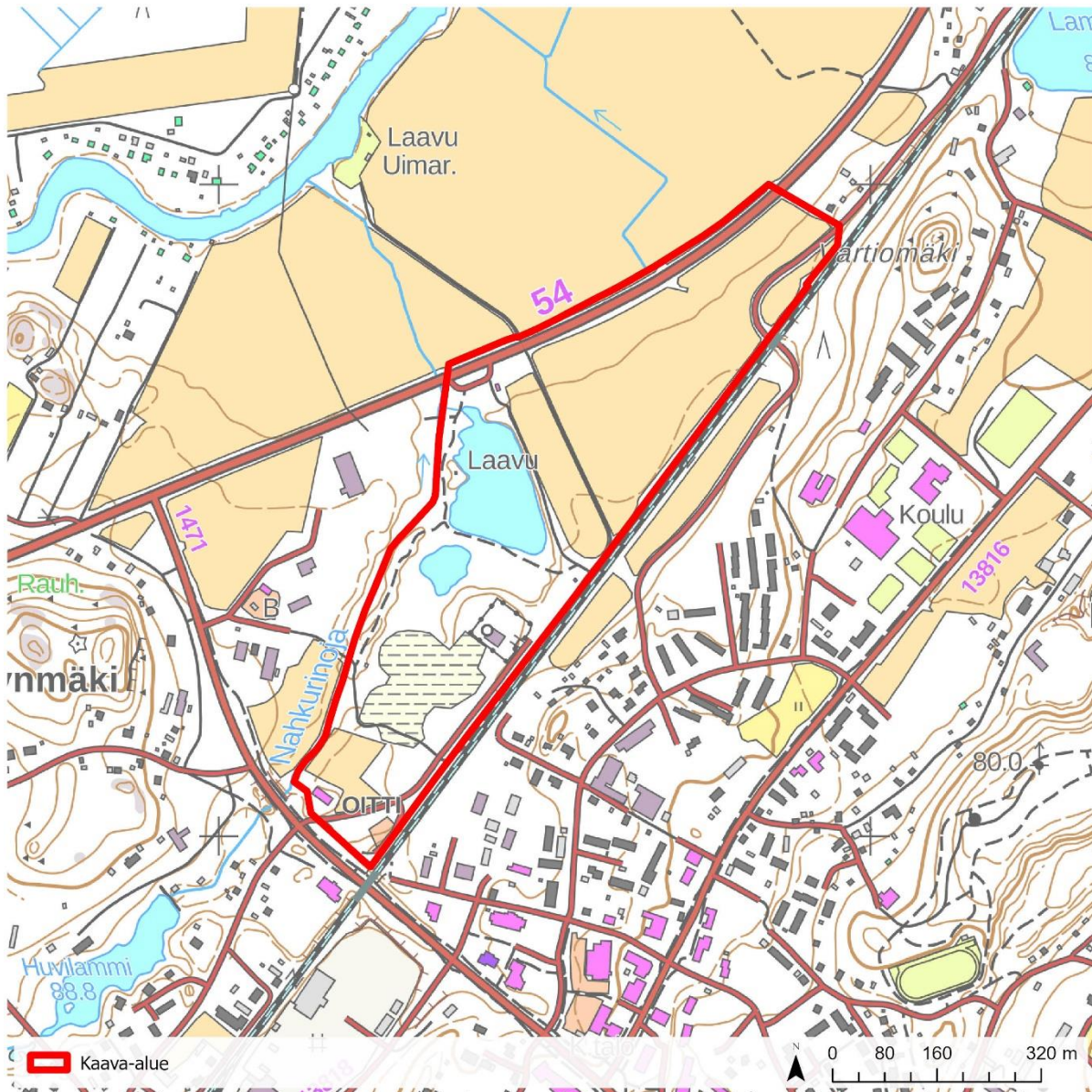
### **Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaavan muutos ja laajennus on tullut vireille Hausjärven kunnanhallituksen päätöksellä 23.8.2022 § 122. Vireille tulosta on kuulutettu 5.10.2022.

Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uuden liittymän rakentaminen kantatielle 54 suunnittelualueella toimivan Oitin taukokioskin itäpuolelle. Samalla tutkitaan taukokioskin nykyisten kulkuyhteyksien toimintaedellytyksiä sekä taukokioskin kiinteistön käyttöä. Liittymästä on laadittu alustava suunnitelma. Tämän pohjalta on kantatielle tarkoitus rakentaa kanavoitu liittymä, jonka kautta on kulku teollisuusalueelle, taukokioskille ja matonpesupaikalle.

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2012. Alueelta on toistaiseksi luovutettu ainoastaan lämpölaitostontti. Alustavissa neuvotteluissa Kanta-Hämeen pelastuslaitos on ollut kiinnostunut saamaan alueelle Oitin uuden paloaseman, joka edellyttää sujuvaa yhteyttä kantatielle. Lisäksi kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa kantatien 54 varren rakentaminen teollisuus- ja toimitilarakennuksia varten nykyistä asemakaavaa suuremmilla tehokkuuksilla. Alueen nykyinen tehokkuusluku (e=0,50) ei nykyisellään vastaa yritysten tarpeisiin mahdollistaen tarvittavan rakentamisen laajuuden.

Tarkoituksena on luoda kantatien 54 varren yritysalueesta hyvien liikenneyhteyksien varrelle sijoittuva houkutteleva teollisuus- ja työpaikka-alue.



Suunnittelualue sijaitsee Oitissa, Hausjärven kunnassa. Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella rajauksella.

# SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>8</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	8
1.2	Asemakaavan sisältö .....	8
<b>2.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>9</b>
2.1	Alueen yleiskuvaus .....	9
2.2	Luonnonympäristö .....	9
2.3	Rakennettu ympäristö .....	16
<b>3.</b>	<b>SUUNNITTELUTILANNE</b> .....	<b>22</b>
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	22
3.2	Maakuntakaava .....	22
3.3	Yleiskaava .....	26
3.4	Asemakaava .....	28
3.5	Rakennusjärjestys.....	31
3.6	Pohjakartta .....	31
3.7	Rakennuskiellot .....	31
3.8	Aluevaraussuunnitelma 2009 .....	31
3.9	Liittymäsuunnitelma 2022.....	32
3.10	Kt 54 yritysalueen liittymäjärjestelyt (2024) .....	33
<b>4.</b>	<b>SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>34</b>
4.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireille tulo .....	34
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	34
4.3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	35
4.4	Kaavaluonnos.....	35
4.5	Kaavaehdotus .....	36
4.6	Hyväksymisvaihe .....	36
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TAVOITTEET</b> .....	<b>37</b>
5.1	Kunnan asettamat tavoitteet .....	37
5.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	37
5.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	37

<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>38</b>
6.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja kaavaratkaisun kuvaus .....	38
6.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	39
6.3	Nimistö .....	44
<b>7.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET .....</b>	<b>45</b>
7.1	Vaikutusten arviointi .....	45
7.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....	45
7.3	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen .....	45
7.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	47
7.5	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	47
7.6	Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen .....	48
7.7	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	49
7.8	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen .....	49
7.9	Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan .....	49
7.10	Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin .....	50
7.11	Vaikutukset liikenteeseen .....	50
7.12	Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön .....	55
7.13	Vaikutukset virkistykseen .....	55
7.14	Ympäristöhäiriöt.....	55
<b>8.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>56</b>
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	56
8.2	Toteutuksen seuranta.....	56

## SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

Selostukseen kuuluu kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen (28.8.2024).

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.9.2022, päivitetty 27.2.2024 ja 28.8.2024
Liite 2	Aloituskokouksen viranomaisneuvottelun muistio, 23.11.2022
Liite 3	Asemakaavan seurantalomake
Liite 4	Viitasammakkoselvitys 2023
Liite 5	Liikenneselvityksen päivitys, elokuu 2024
Liite 6	Luonnosvaiheen vastineraportti
Liite 7	Oitin taajaman meluselvitys 2014
Liite 8	Oitin taajaman tärinäselvitys 2014

## KAAVAA KOSKEVAT MUUT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

- Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt. Hämeen liitto. 17.6.2019.
- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys KUKUSE. Hämeen ympäristökeskuksen moniste 95/2005.
- Oitin osayleiskaavan hulevesiselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 8.2.2022.
- Oitin taajamasuunnitelma. Ramboll. 2020.
- Oitin taajaman meluselvitys. Sito. 2014.
- Oitin taajaman tärinäselvitys. Sito. 2014.
- Alustava liittymäsuunnitelma. Ramboll. Luonnos 19.4.2022.
- Kt 54 yritysalueen liittymäjärjestelyt, Hausjärvi. Ramboll. 2024.
- Kantatie 54 varren yritysalue. Liikenneselvitys. 11.6.2012, tark. 6.7.2012.
- Kantatien 54 parantaminen välillä Ekokemin liittymä–Mommilan liittymä, Riihimäki ja Hausjärvi.
  - Aluevaraussuunnitelma. Tiehallinto & Ramboll. 2009.
- Kantatie 54 Tammela–Hollola; Kehittämisseelvityksen päivitys 2020
- Rakennettavuus selvitys. KT 54 yritysalue, korttelit 405–407/410. 10.1.2011. Geopalvelu Oy.
- Nahkurinpuiston rakennettavuus selvitys. Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy. 1998.
- Suomen ympäristökeskus. Ympäristökarttapalvelu Karpalo.

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vaihe	Ajankohta
Vireille tulo	5.10.2022
OAS nähtävillä olo	5.10.–3.11.2022 (virallisesti), OAS nähtävillä koko prosessin ajan
Luonnoksen nähtävillä olo	3.5.–2.6.2023
Ehdotuksen nähtävillä olo	täydennetään
Kunnanhallituksen hyväksymiskäsittely	täydennetään
Lainvoima	täydennetään

### Vireilletulo ja valmisteluvaihe

- Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulosta on päätetty Hausjärven kunnanhallituksessa 23.8.2022 § 122, ja vireille tulosta on kuulutettu 5.10.2022.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu virallisesti nähtäville 5.10.–3.11.2022 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1) pidetään kuitenkin nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan, ja sitä päivitetään tarvittaessa.
- Ympäristölautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 13.4.2023 § 34, ja kunnanhallitus 17.4.2023 § 66. Luonnos on ollut nähtävillä 3.5.–2.6.2023 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä pyydettiin lausunnot.

### Ehdotusvaihe

- Kunnanhallitus on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta xx.xx.2024 § xx. Ehdotus on ollut nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2024 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja siitä pyydettiin lausunnot. (täydentyy)

### Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen xx.xx.2024 § xx.
- Asemakaava ja asemakaavan muutos on saanut lainvoiman xx.xx.2024. (täydentyy)

## 1.2 Asemakaavan sisältö

Kaavoituksella mahdollistetaan kantatien 54 varren rakentuminen teollisuus- ja toimitilarakennuksia varten nykyistä asemakaavaa suuremmilla tehokkuuksilla. Kuntaan on tullut kyselyitä teollisuustonteista, mutta vanhan voimassa olevan asemakaavan tehokkuusluku (e=0,50) on koettu liian pienenä. Lisäksi kaavoituksella mahdollistetaan pelastuslaitoksen sijoittuminen kantatien 54 varteen sijainniltaan edulliselle paikalle.

Kaavoituksella mahdollistetaan lisäksi läpiajoliikenne kantatieltä 54 Kisällintielle, ja ajantasaistetaan voimassa olevaa asemakaavaa.



## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kanta-Hämeen maakunnassa, Hausjärven kunnassa. Kantatien 54 ja rautatien välissä sijaitseva suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 29 hehtaaria. Suunnittelualue on suurelta osin peltoaluetta. Alue rajautuu lounaassa Oitintiehen ja lännessä Nahkurinojaan. Riihimäentien varressa sijaitsee valtion omistuksessa oleva pysähtymisalue ja Oitin taukokioski. Suunnittelualueen keskiosissa Nahkurinpuistossa sijaitsee kaksi entistä savenottolampea niiden ympäröimine virkistysreitteineen – sekä lämpökeskus entisen maankaatopaikan kupeessa. Eteläosissa Kisällintien risteyksessä sijaitsee pienyrittäjäkäytössä oleva rakennus, ja Kisällintien varressa kunnan matonpesupaikka. Kisällintiellä sijaitsee myös Oitin junaseisakkeen pysäköintipaikka. Suunnittelualueen pohjoisosissa aluetta viistää Torholantie.

### 2.2 Luonnonympäristö

#### 2.2.1 Maisema

Asemakaava-alue sijoittuu ympäristöministeriön asettaman maisema-alue työryhmän laatiman maisema-maakuntajaon mukaan Hämeen viljely- ja järvimaan sekä Eteläisen rantamaan maisemamaakuntien, ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuudun sekä Eteläisen viljelysuudun maisemaseutujen rajamaille. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin Hämeen viljely- ja järvimaan maisemamaakunnan ja Keski-Hämeen viljely- ja järvisuudun maisemaseudun puolelle.

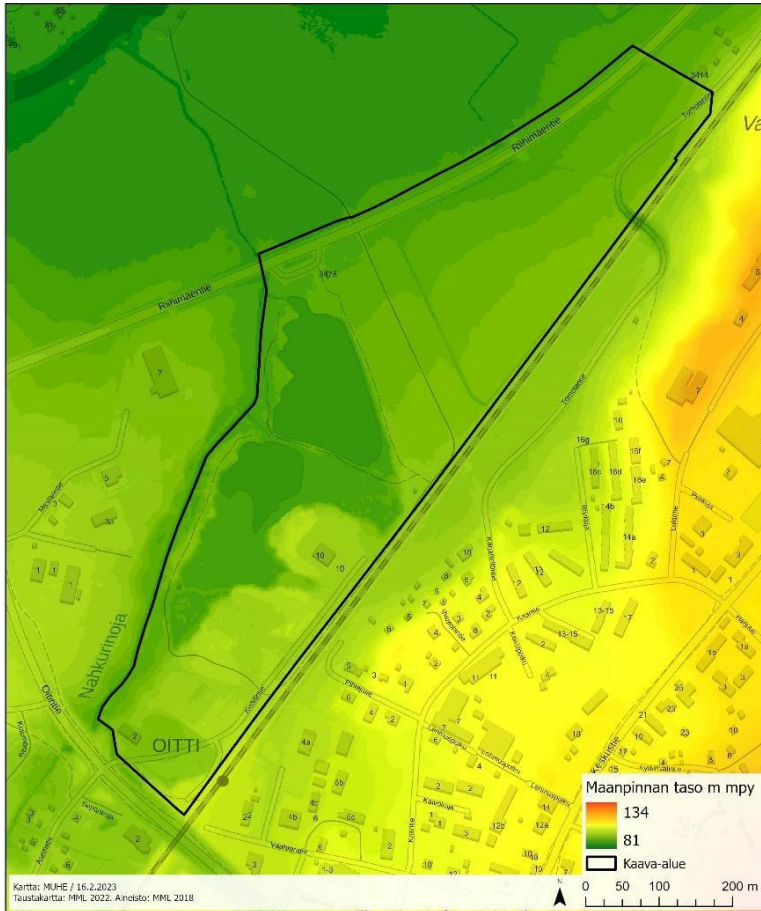
Valtakunnallista maisemamaakuntajakoa täydentävän Hämeen maakunnallisen maisemaselvityksen mukaan kaava-alue sijoittuu Salpausselän–Puujokilaakson viljelymaisemiin, joille tyypillistä on laajojen tasaisien tai loivasti kumpuilevien peltoaukeiden sekä korkealle kohoavien harju- ja moreenimuodostumien vuorottelu. Alue on kokonaisuutena alavaa, ja alueen nykymaisemaan kuuluvat valtakunnalliset liikenneväylät, moottoritie ja rautatie. (Kanta-Hämeen maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Hämeen liitto 2016.)

Kaava-alue sijoittuu rakentuneen taajamaympäristön pohjoisreunaan, jossa maisema on pääosin liikenneväyliin rajautuvaa puoliavointa rakennettua ympäristöä tai avointa peltoaluetta. Suunnittelualue on pääosin tasaista rakentamatonta maatalousmaata, eteläosistaan taajamarakenteen rajaamaa rakennettua ympäristöä. Aluetta halkovat Puujokeen laskeva Nahkurinoja sekä Nahkurinpuiston entiset savenottolammet, toisaalta aluetta rajaavat tiestö sekä junarata. Alue liittyy etelässä välittömästi Oitin rakennettuun taajamaympäristöön. Ympäriällä suurmaisemaa luonnehtivat Salpausselän harjualueet.

Suunnittelualueelle tai sen välittömälle lähialueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Kantatien 54 pohjoispuolinen alue on maakunnallisesti merkittävää Mommilanjärven–Puujoen kulttuurimaisemien aluetta. Niin ikään kantatien 54 pohjoispuolinen Torholan kulttuurimaisema on maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (MRKY). Lähin RKY-kohde on Oitin rautatieasema noin 470 metriä suunnittelualueesta etelälounaaseen – Oitin rautatieasemalla sijaitsevat lähimmät rakennusperintörekisterin suojellut rakennukset.

## 2.2.2 Topografia

Suunnittelualue sijoittuu tasaiseen maastoon, Puujokeen viettävän laakson etelälaidalle. Kaava-alueen korkeusasema vaihtelee 84,5 metristä mpy noin 91,5 metriin mpy. Korkeimmillaan maanpinta kohoaa lämpökeskuksen länsipuolisella täyttöpennakkumpareella noin 91,5 metriä mpy. Maasto nousee alueen lounaisosaa ja rautatieseisakkeen aluetta kohden.



Kuva 1. Topografia suunnittelualueella.

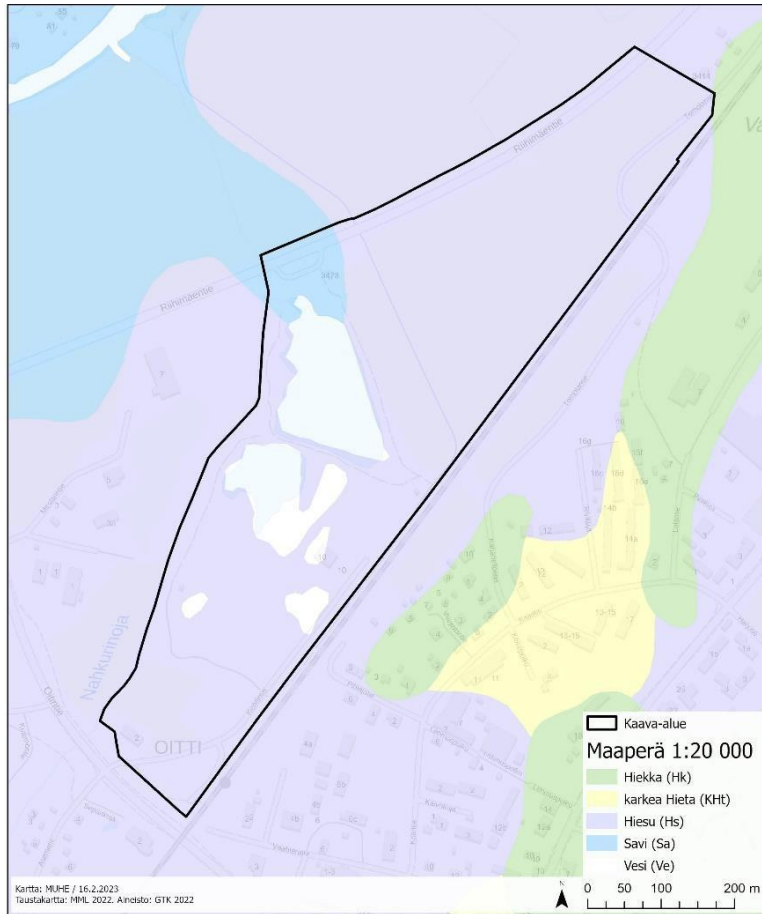
## 2.2.3 Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen koillisosa on avointa peltoa. Lounaisosa (kortteli 405) on entistä tiilitehtaan savenottoaluetta, mitä on täytetty ja tasattu sekalaisilla täyttömailla. Täyttömaa-alueen vieressä on vanhoista savenotto-kuopista tehtyjä tekolampia. (Geopalvelu 2011.)

Kaavoitettavan alueen maaperä on pääosin hiesua. Maaperä on savea ainoastaan kantatien 54 varrella olevan pysähtymisalueen ja taukokioskin kohdalla.

Kaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita kallioalueita tai arvokkaita morenimuodostumia.

Alueen kallioperä on pääosin kiillegneissisiä. Suunnittelualueen koillisimmassa osassa kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia.

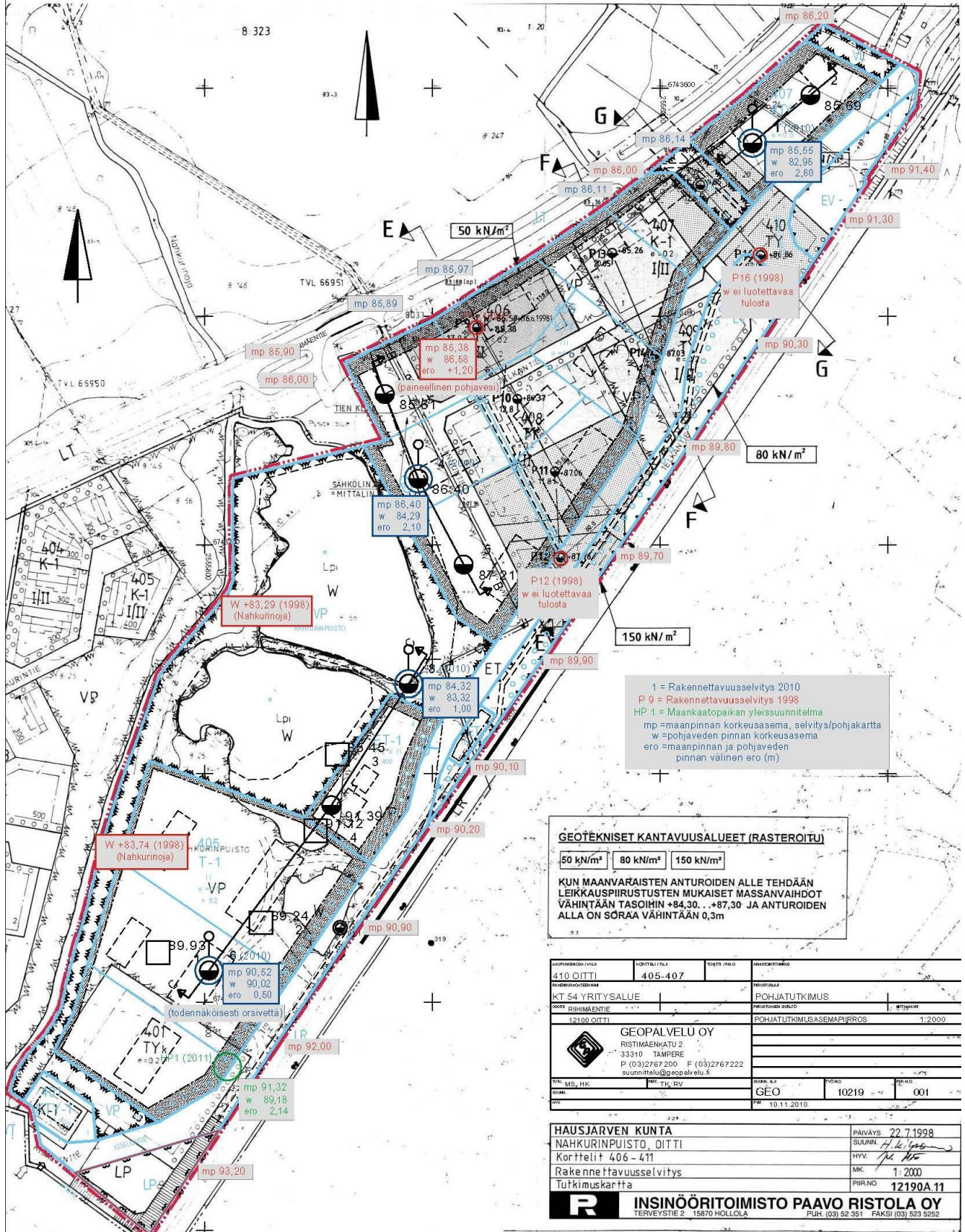


**Kuva 2. Suunnittelualan maaperä on pääosin hiesua.**

#### 2.2.4 Rakennettavuus

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitykset vuosina 1998 (Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy) sekä vuonna 2011 (Geopalvelu).

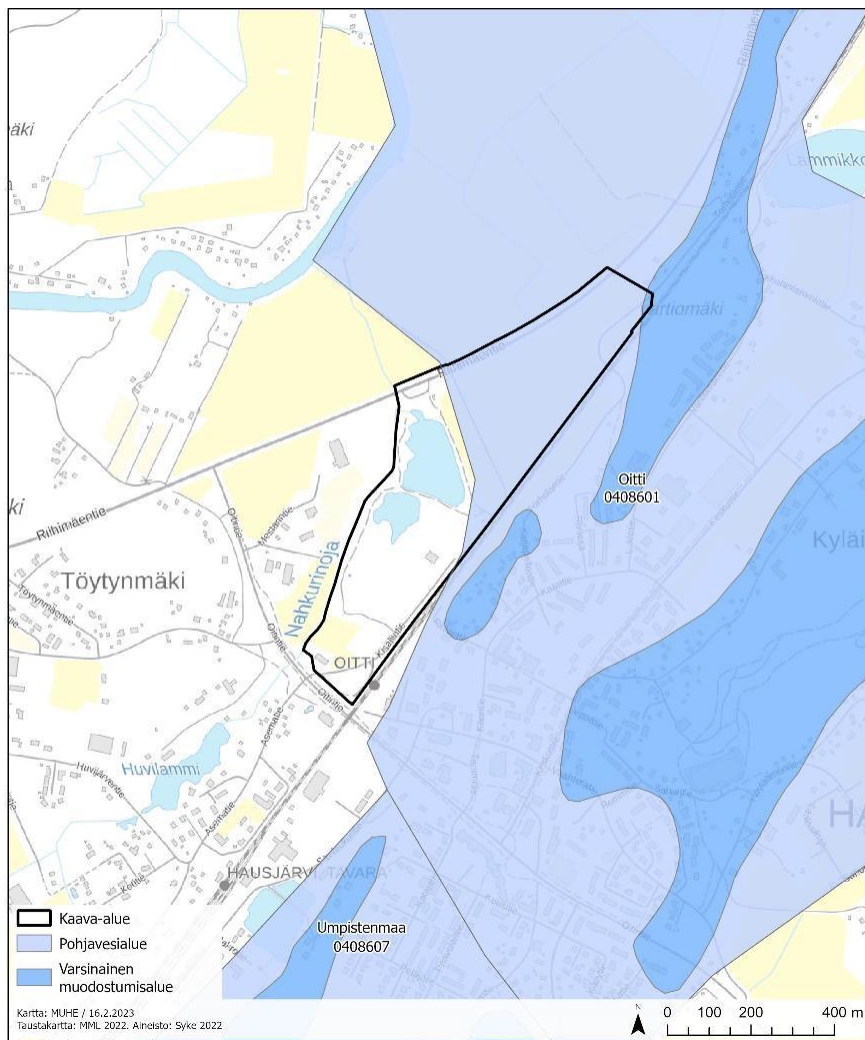
Alueen perustamisolosuhteista todetaan, että kaava-alueen eteläosassa korttelissa 405 kaikki rakennukset on varauduttava perustamaan kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan. Myös lattiat on syytä varautua rakentamaan kantavina rakenteina, joko maanvastaisina tai tuuletettuina rakenteina. Kaava-alueen pohjoisosassa korttelissa 408 kevytrakenteiset vähäistä painumaa sietävät, 1-kerroksiset, puurunkoiset, yhtenäisin anturoin perustetut rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa anturaperustuksiin perusmaan varaan. Raskaat, painumavaurioille alttiit rakennukset sekä pilari-palkki-runkoiset ja 2- tai useampikerroksiset rakennukset on syytä varautua perustamaan kovaan pohjaan lyötävien tukipaalujen varaan. Lattioiden perustamistapa määräytyy niiden kuormitusten perusteella. Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä on pintavesien poisjohtamisen lisäksi syytä huomioida, ettei maapohjaa sen heikon kantavuuden vuoksi kuormiteta paksuilla täytöillä. Jatkotutkimusten osalta selvityksessä 2011 todetaan, että alueen suunnittelun edetessä rakennuspaikoilla on tehtävä rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, joiden pohjalta jokaisen kohteen lopullinen perustamistapa sekä sallittu geotekninen kantavuus määritetään erikseen ja laaditaan niille tonttikohtainen pohjarakennesuunnitelma.



Kuva 3. Koontikarta pohjatutkimuspisteistä.

## 2.2.5 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue sijoittuu koillisosastaan Oitin (0408601) vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, mutta se ei sijaitse pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella aivan koillisinta kulmausta lukuun ottamatta. Oitin pohjavedenottamo (junaradan kaakkoispuolella) on ollut jo pitkään pois käytöstä alueen pohjaveden tri- ja tetrakloorieteeniliuottimilla pilaantumisen vuoksi. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi entistä savenottolampea (syvyys 0,8–2,3 m). Suunnittelualue rajautuu lännessä Puujokeen laskevaan Nahkurinojaan. Suunnittelualue sijaitsee Kokemäenjoen päävesistöalueella, Varunteen valuma-alueella. Vedet laskevat Puujokea pitkin Janakkalan Kernaalanjärveen, ja siitä edelleen Hiidenjokea pitkin pohjoiseen Vanajaveteen.



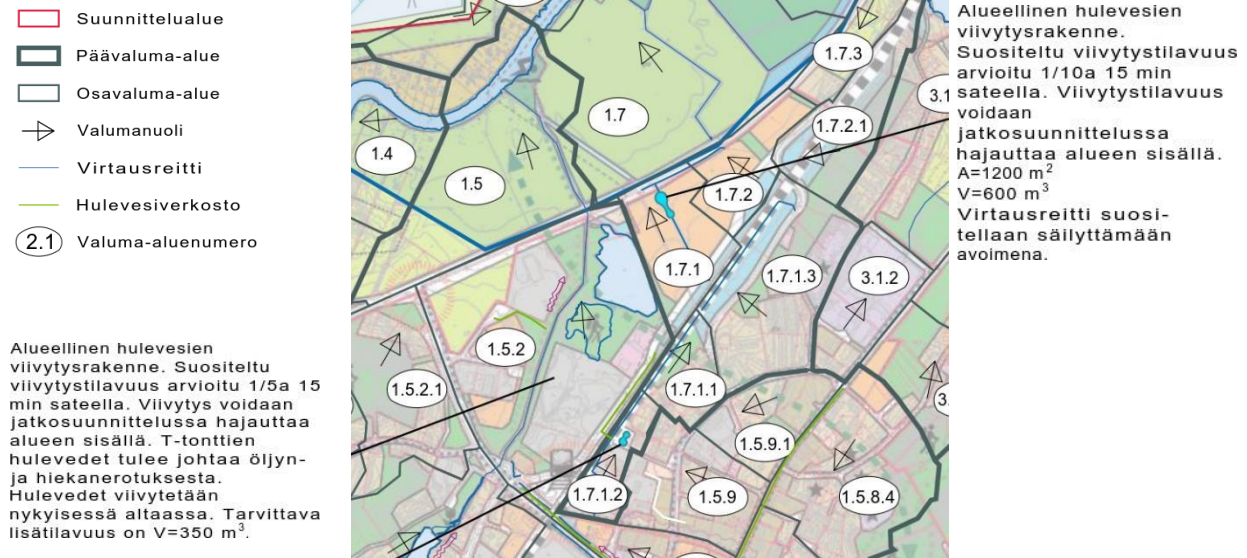
**Kuva 4. Pohjavesialueet suunnittelualueella. Kaavarajaus on merkitty karttaan mustalla rajauksella.**

## 2.2.6 Hulevedet

Oitin osayleiskaavan hulevesiselvityksessä (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2022) suunnittelualueelle on osoitettu ja suositeltu sijoitettavaksi yleissuunnitelmakartalla alueellinen hulevesien viivytysrakenne (valuma-alue 1.7.1), jonka suositeltu viivytystilavuus (600 m<sup>3</sup>) on arvioitu 1/10a 15 minuutin sateella. Viivytystilavuus voidaan jatkosuunnittelussa hajauttaa alueen sisällä. Virtausreitti suositellaan säilyttämään avoimena. Suunnittelualueen entiset savenottolammet on osoitettu viitteellisinä tulvariskialueina. Alueelle suositellaan viivytys- tai imeytyspainanteita sekä rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa.

Etelämpänä suunnittelualueetta (valuma-alue 1.5.2) on osoitettu hulevesiselvityksessä alueellinen hulevesien viivytysrakenne, jonka suositeltu viivytystilavuus on arvioitu 1/5a 15 minuutin sateella. Viivytys voidaan jatkosuunnittelussa hajauttaa alueen sisällä. T-tonttien hulevedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksesta. Hulevedet viivytetään nykyisessä altaassa, tarvittava lisätilavuus on V=350 m<sup>3</sup>.

Suunnittelualueen eteläosien vedet laskevat Nahkurinojaa pitkin Puujokeen. Koillisempina vedet laskevat kantatien 54 ali tien toisella puolella olevaan pelto-ojaan, ja siitä edelleen niin ikään Puujokeen. Nahkurinoja on osoitettu hulevesiselvityksessä tulvareitiksi.



Kuva 5. Ote Oitin osayleiskaavan hulevesiselvityksen yleissuunnitelmakartasta. (FCG 2022)

## 2.2.7 Kasvillisuus ja luontotyypit

Hausjärven kunta kuuluu eliömaantieteellisesti eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen, tarkemmin lounaismaahan eli vuokkovyöhykkeeseen.

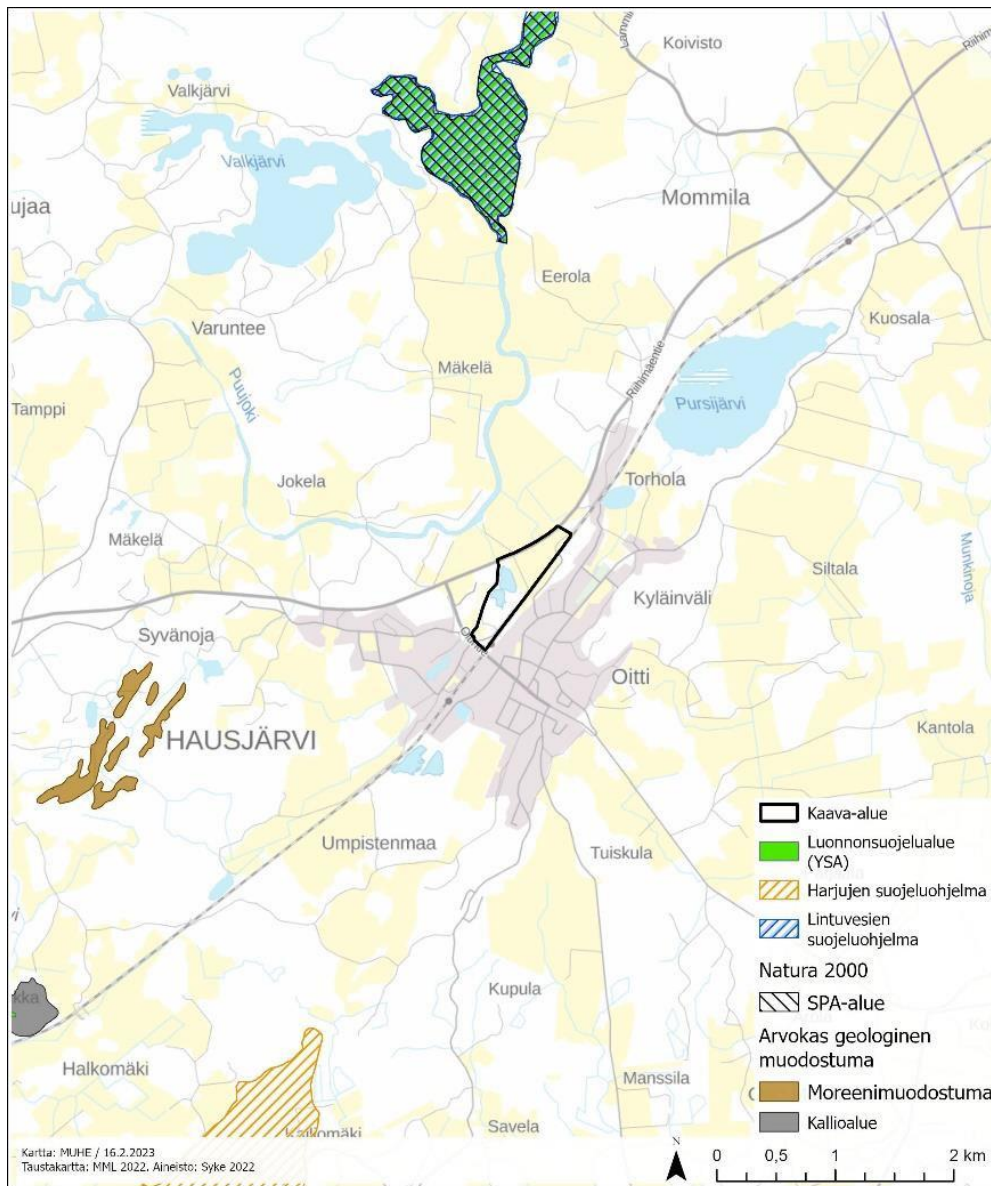
Kaavoitettava alue liittyy rakennettuun taajamaympäristöön ja on pohjoisosistaan pääasiassa peltoa ja avonaista aluetta, jonka reunamilla on yksittäispuita. Suunnittelualueen keskiosissa sijaitsee tasattu maankaatopaikka-alue, jolta kasvillisuus on poistettu. Nahkurinpuiston alueella kasvaa koivuja, kuusia ja mäntyjä. Kasvillisuutta täydentää tienvarsi- ja istutukset.

Laji.fi -tietokannasta selattujen lajihavaintojen mukaan entisten savenottolampien alueelta on tavattu mm. sinisorsia, taveja, laulujoutsenia, naurulokkeja, nokikanoja, satakieliä ja sepelkyhkyjä. Alueelta on havaittu myös espanjansiruetanaa, joka on kansallisesti haitalliseksi säädetty vieraslaji. Suunnittelualueelle suoritettiin luonto- ja viitasammakkoselvitys keväällä 2023, ja tulokset valmistuivat kaavan ehdotusvaiheeseen. Molemmilta entisiltä savenottolammilta havaittiin viitasammakkoa, ja ne todettiin viitasammakoiden elinympäristöiksi.

## 2.2.8 Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Natura 2000 -suojelualueverkostoon kuuluvia alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita, METSO-ohjelman kohteita eikä myöskään tiedossa olevia vesilain (587/2011) 11 §:n mukaisia suojeltuja luontotyypppejä, metsälain (1093/1996) 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai luonnonsuojelulain (LSL 29 §) suojeltuja luontotyypppejä. Alueen kahdelle lammelle suoritetaan viitasammakkoselvitys keväällä 2023, ja sen tulokset ovat käytettävissä kaavan ehdotusvaiheessa. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnon monimuotoisuuden seurantahankkeessa (Lumos, 2004) inventoituja kohteita.

Toukokuussa 2023 suoritetussa luontoinventoinnissa havaittiin Nahkuripuistossa molemmilta entisiltä savenottolammilta viitasammakoiden elinympäristö (luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen direktiivilaji).



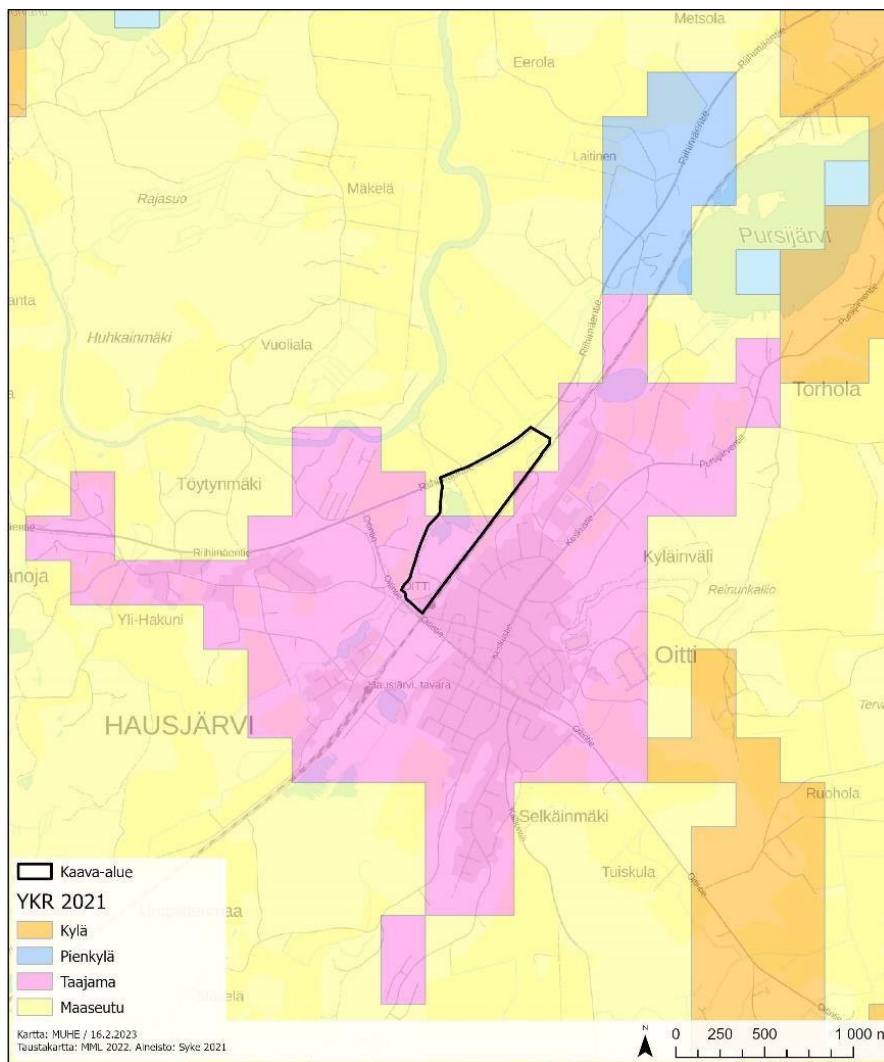
**Kuva 6. Suunnittelualuetta lähimmät luonnonsuojelualueet sijoittuvat yli kahden kilometrin etäisyydelle.**

## 2.3 Rakennettu ympäristö

### 2.3.1 Asutus ja yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Kanta-Hämeen maakuntaan, Hausjärven kunnan päätaajaman Oitin pohjoisosaan. Vuoden 2023 lopussa Hausjärven kunnan asukasmäärä oli 8 000. Riihimäki sijoittuu kaava-alueesta länteen noin 20 kilometrin etäisyydelle, ja Hyvinkää lounaaseen noin 25 kilometrin etäisyydelle. Hausjärven taajama-aste oli vuonna 2022 Tilastokeskuksen mukaan 64,9 %.

Suunnittelualue on pääosin taajama-alueen pohjoispuolista, rakentumatonta peltoaluetta sekä osin rakennettua ympäristöä. Kaava-alueella sijaitsee entinen maankaatopaikka, pienyrityskäytössä oleva rakennus ja yhdyskuntateknisen huollon rakennus. Kisällintiellä sijaitsee pysäköimispaikka. Kantatien 54 varressa sijaitsee taukokioski valtion omistamalla maalla. Yleispiirteiltään ympärillä oleva Oitti on matalaa ja melko väljää taajamarakennetta vehreine pihoineen ja viheralueineen. Taajama-alue vaihtuu kylä- ja maaseutualueeksi suunnittelualueella ja sen pohjoispuolella.



**Kuva 7. YKR-aineiston mukainen yhdyskuntarakenne vuonna 2021.**



### 2.3.2 Palvelut ja työpaikat

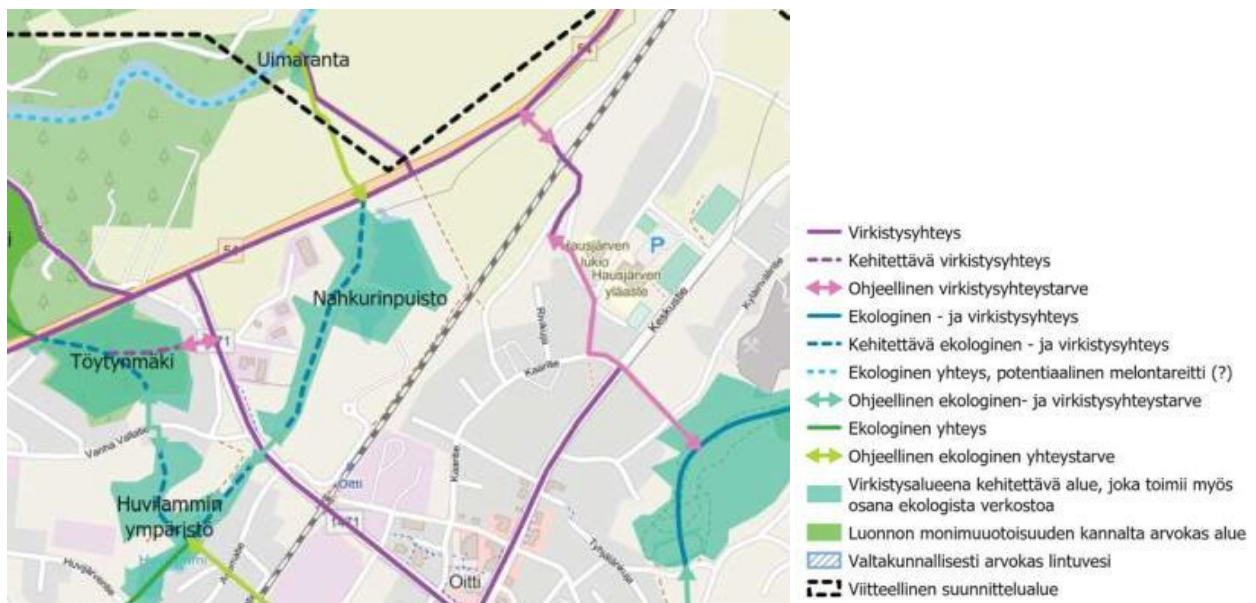
Kaavamuutosalueelle ei sijoitu varsinaisia palvelurakennuksia lukuun ottamatta kantatien 54 varressa olevaa Oitin taukokioskia. Oitin matonpesupaikka sijaitsee osoitteessa Riihimäentie 3472, Oitti. Oitin vanhalla maankaatopaikalla on risujen ja puutarhajätteen vastaanottoaika.

Päätaajaman kaupalliset sekä kunnalliset palvelut ovat alueen välittömässä läheisyydessä suunnittelualueen eteläpuolella. Oitissa sijaitsevia oppilaitoksia ovat Oitin yhtenäiskoulu ja yläkoulu sekä Hausjärven lukio.

Hausjärvellä olevien työpaikkojen määrä oli vuonna 2021 Tilastokeskuksen mukaan 1 765. Työttömien osuus työvoimasta vuonna 2021 oli 8,2 %. Alkutuotannon työpaikkojen osuus vuonna 2021 oli 9,7 %, ja lostuksen 25,8 % ja palvelujen 62,4 %.

### 2.3.3 Virkistys

Kaavamuutosalueella sijaitsee Nahkuripuisto, joka on Oitin seudun kyläyhdistyksen – kunnan avustuksella – rakentama ja kunnostama. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Riihimäentien toisella puolella Puujoen rannassa sijaitsee uimaranta, jonka yhteydessä on laavu. Myös suunnittelualueella sijaitsee laavurakennus entisen savenottolammen rannalla.



Kuva 8. Oitin taajamasuunnitelman ohjeellinen viherverkosto (Ramboll 2019).

Kaava-alueen itäpuolella Patastenmäellä on virkistykseen soveltuvaa harjumaastoa sekä polkuja. Itäpuoleiselle harjualueelle sijoittuvalla ulkoilualueella on mm. laavu- ja mäenlaskupaikka sekä kuntoportaat. Urheilukenttä sijaitsee ulkoilualueen eteläpuolella kaava-alueen läheisyydessä. Monipuoliset sisäliikuntapaikat sijoittuvat Oitin keskusta.

### 2.3.4 Liikenne

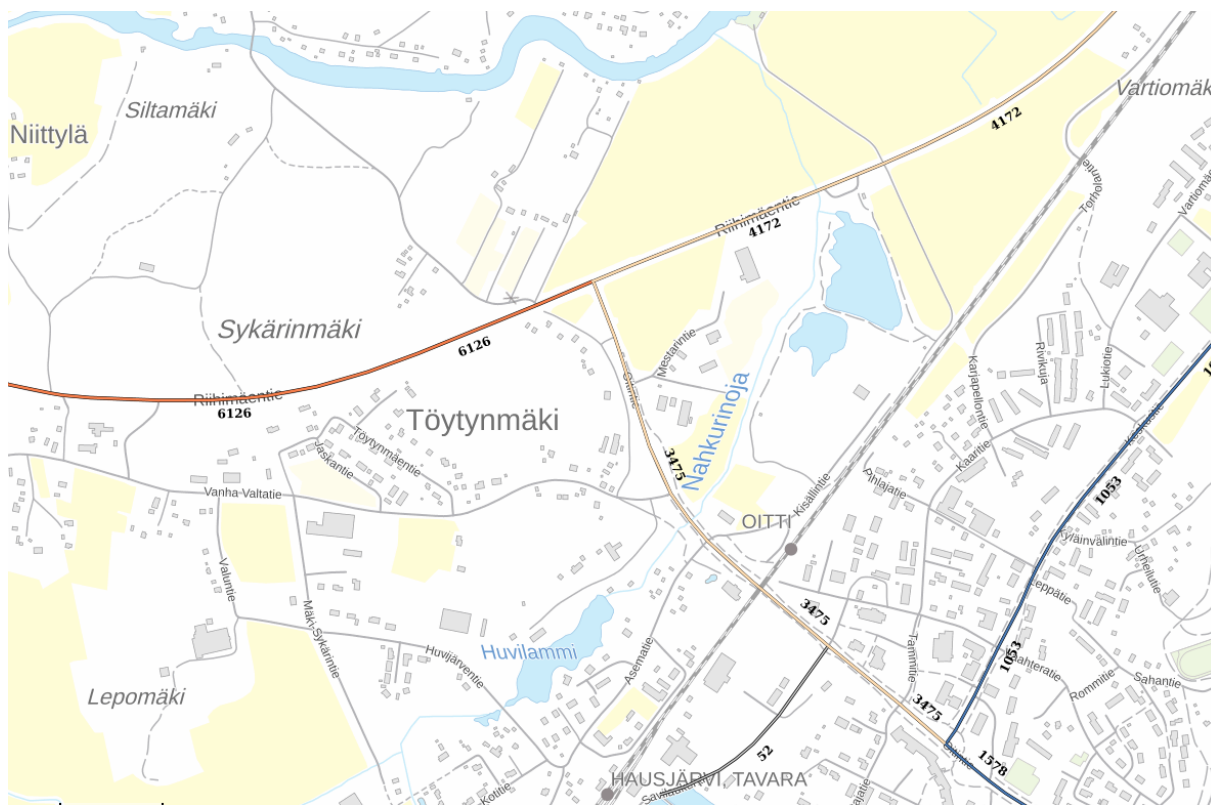
Suunnittelualan pohjoinen osa-alue on nykytilanteessa saavutettavissa Torholantien kautta. Torholantie yhdistyy Riihimäentiehen Pursijärven kohdalla. Eteläinen osa-alue on saavutettavissa Oitintien ja Kisällintien kautta. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa ja koillisessa kantatie 54 (Riihimäentie).

Oitin rautatiesaisake sijaitsee Kisällintien (Riihimäelle menevät junat) ja junaradan toisella puolella Vaahteratiella (Lahteen menevät junat). Linja-autoliikenne liikennöi Riihimäentietä, Oitintietä ja Keskustietä myöten.

Poliisin tilastojen mukaan tarkastelualueen kohdalla kantatiellä 54 on vuosina 2018–2022 tapahtunut kuusi liikenneonnettomuutta. Oitintien liittymän tuntumassa on tapahtunut yksi kuolemaan johtanut, yksi loukkaantumiseen johtanut ja yksi omaisuusvahinkoihin johtanut risteämisonnettomuus. Taukopaikan liittymien tuntumassa on sattunut yksi loukkaantumiseen johtanut risteämisonnettomuus. Loput onnettomuudet ovat loukkaantumiseen johtanut peräänajo liittymien välisellä osuudella sekä omaisuusvahinkoihin johtanut hirvieläinonnettomuus. Kisällintien ja Oitintien risteyksessä on tapahtunut loukkaantumiseen johtanut onnettomuus.

Nykyliikennemäärät (KVL, Väylävirasto 2023) ovat kantatiellä 54 alueelta länteen noin 6 100 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaan liikenteen osuus 8,3 %) ja itään noin 4 200 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaan liikenteen osuus 10 %) sekä Oitintienellä noin 3 500 (raskaan liikenteen osuus 4,3 %). Alueen oma matkatuotos ei ole nykyisin kovin suuri, sen eteläosassa toimii joitakin yrityksiä ja junaseisakkeen yhteydessä on pieni liityntäpysäköintialue. Kantatien varressa on taukokioski ja sen vieressä koirapuisto, ja kaava-alueen keskipaikkeilla kaukolämpölaitos.

Kantatie 54 varren yritysalueelle on laadittu liikenneselvitys aiemmin vuonna 2012. Liikenneselvityksen päivitys on tehty kaavaehdotusta varten elokuussa 2024.



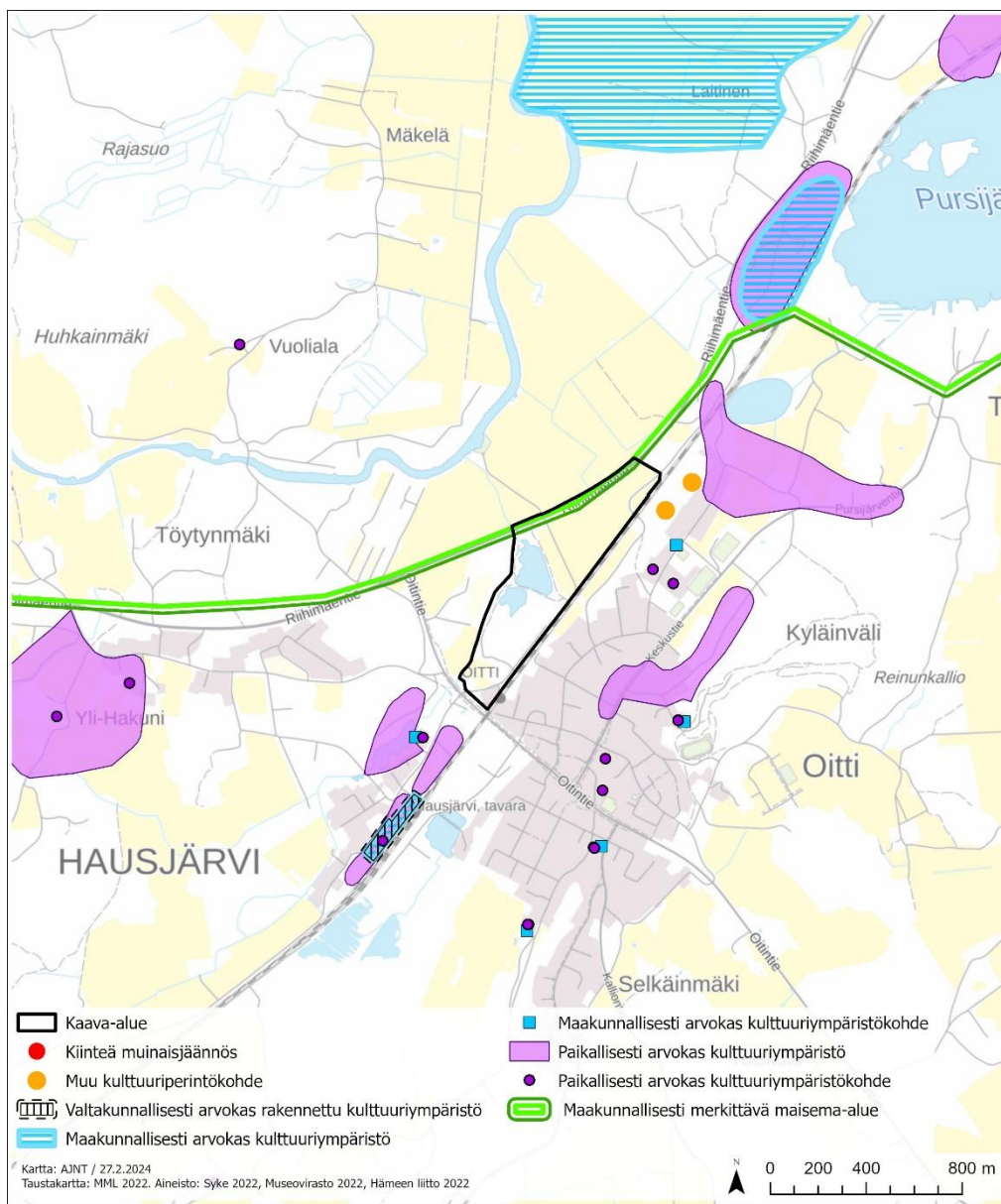
**Kuva 9. Alueen maanteiden keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL) vuonna 2023 (Väylävirasto).**

### 2.3.5 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Lähin valtakunnallisesti arvokas kohde, Oitin rautatieasema (RKY 2009), sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta lounaaseen.

Kaava-alueen pohjoispuolelle, Riihimäentien pohjoispuolelle, sijoittuu Torholan maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (Hämeen maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2019). Lähiympäristöön Oittiin sijoittuu useita paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja kohteita (Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005).

Kaava-alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu tiedossa olevia muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännökset sijoittuvat raitiotien itäpuolelle (Oitin internointileiri 1000033039 ja Vartiomäki 1000026126).



**Kuva 10. Lähiympäristöön sijoittuvat rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet ja muinaisjäännökset.**

### 2.3.6 Tekninen huolto

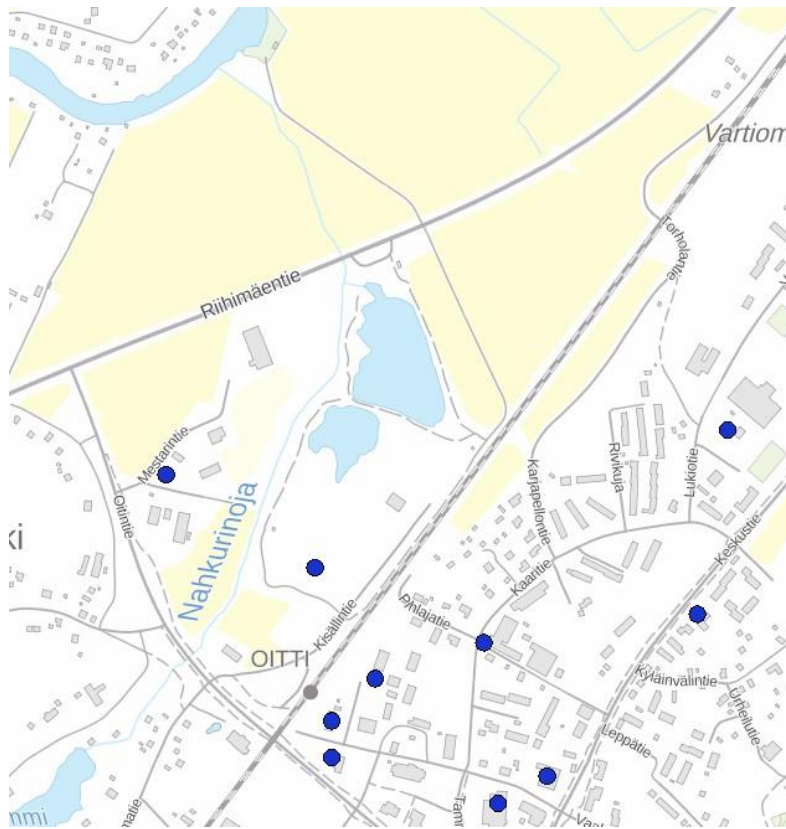
Alueen halki kulkee Kanta-Hämeen maakuntakaavaankin osoitettu nykyinen pääviemäri-/vesijohtolinja Hiikiä-Oitti. Suunnittelualue sijoittuu taajamarakenteen viereen, joten kuntatekniset verkostot ovat alueelle hyvin saatavilla.

Hausjärven kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2010–2025 on laadittu vuoden 2011 lopussa. Hausjärven asemakaavoitetut alueet ovat Hausjärven vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita.

### 2.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle Kisällintien länsipuolelle sijoittuu maaperän tilan tietojärjestelmän kohde 100326857.

Alueella on toiminut Oitin maankaatopaikka, jonne on vastaanotettu kunnan alueella muodostuvia puhtaita ylijäämämaita sekä puhdasta puujätettä, risuja ja kantoja. Alueelle tuotava maa-aines on ollut pääasiassa hyötykäyttöön kelpaamatonta hienojakoista koheesiomaata, moreenimaata sekä isokokoisia kiviä ja lohkeita. Alueella ei ole vastaanotettu pilaantuneita maita. (Ympäristölupapäätös HAM-2004-Y-416-121.) Nykyisin alueelle vastaanotetaan kuntalaisten puutarhajätettä ja risuja.



Kuva 11. Kaava-alueelle ja sen läheisyyteen sijoittuvat maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet.

Oitin taajamaan on tehty meluselvitys (Sito 2014). Selvityksen laskentojen mukaan raideliikenteen yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalue levisi selvitysalueella noin 80 metrin etäisyydelle rautatiestä. Liikenteen ja-kaumasta johtuen yöajan yli 50 dB keskiäänitasoalue levisi enimmillään noin 150 metrin etäisyydelle rautatiestä. Vuoteen 2030 mennessä selvityksen mukaan raiteiden tavaraliikenteen on ennustettu kasvavan siten, että vuonna 2030 (ennustetilanne) melualueet ovat hieman nykyistä laajemmat. Suunnittelualueelle ei olla osoittamassa asumista. Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Oitin taajamaan on tehty tärinäselvitys (Sito 2014). Lahti–Riihimäki-junarata aiheuttaa ympäristöönsä jonkin verran tärinää, ja suunnittelualueen junaradan puoli on tärinän riskialuetta. Selvityksen mukaan niille rakennuksille, jotka eivät ole asuinrakennuksia (mm. toimisto- ja teollisuusrakennukset) voidaan VTT:n mukaan soveltaa värähtelyluokituksen raja-arvoja kaksinkertaisina. Selvityksen tarkastelun perusteella vanhoilla rakennuksilla tarvittava suojaetäisyys on 19–36 metriä, uusilla rakennuksilla 36–72 metriä. Tärinäselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

### **2.3.8 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on osin Hausjärven kunnan, osin yksityisomistuksessa. Yleiset tiealueet (kantatie 54) sekä tila 86-896-6-3 (taukokioskin kiinteistö) ovat valtion omistuksessa.

## 3. SUUNNITTELUTILANNE

### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi tavoitteiden tarkoituksena on edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

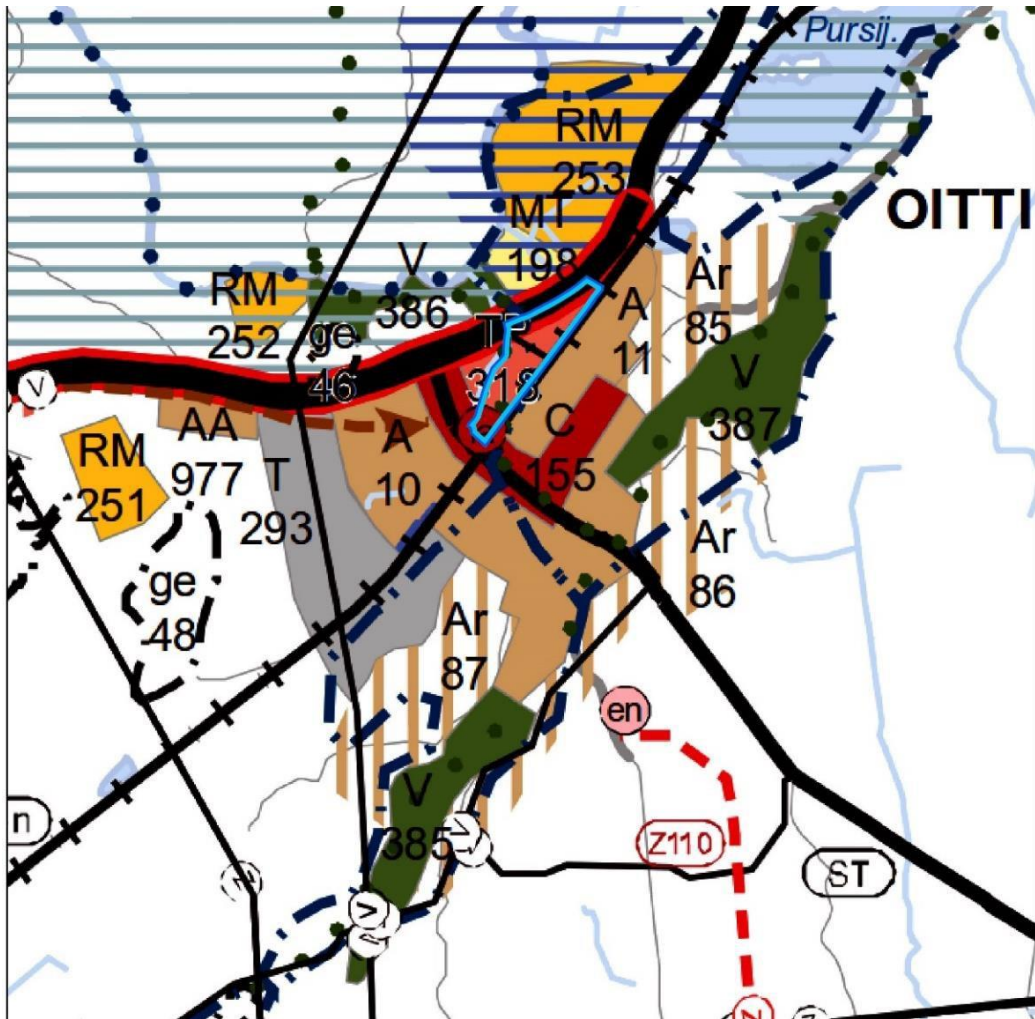
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia (kaavaa erityisesti koskevat tavoitekokonaisuudet lihavoitu):

- **toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen**
- **tehokas liikennejärjestelmä**
- **terveellinen ja turvallinen elinympäristö**
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energianhuolto

### 3.2 Maakuntakaava

Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kokonismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Sisällöllisesti maakuntakaava kattaa kaikki maankäyttömuodot.





Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 on 12.9.2019 kuulutettu tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti ennen kuin se sai lainvoiman. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen, ja hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi 24.9.2021 päätöksen, jossa se hylkäsi valituslupa-anomukset eikä KHO antanut ratkaisua valituksiin. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 sai lainvoiman kuulutuksella 21.10.2021.





Kuva 12. Ote Kanta-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä rajauksella.

Maakuntakaavassa suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

KAAVA-MERKINTÄ	KAAVAMÄÄRÄYS
<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 5px;">TP</div>	<p><b>Työpaikka-alue.</b> Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla tuotantotoimintaa, toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle voidaan järjestää toimivat liikenneyhteydet, mukaan lukien kevyenliikenteen järjestelyt.”</i></p>

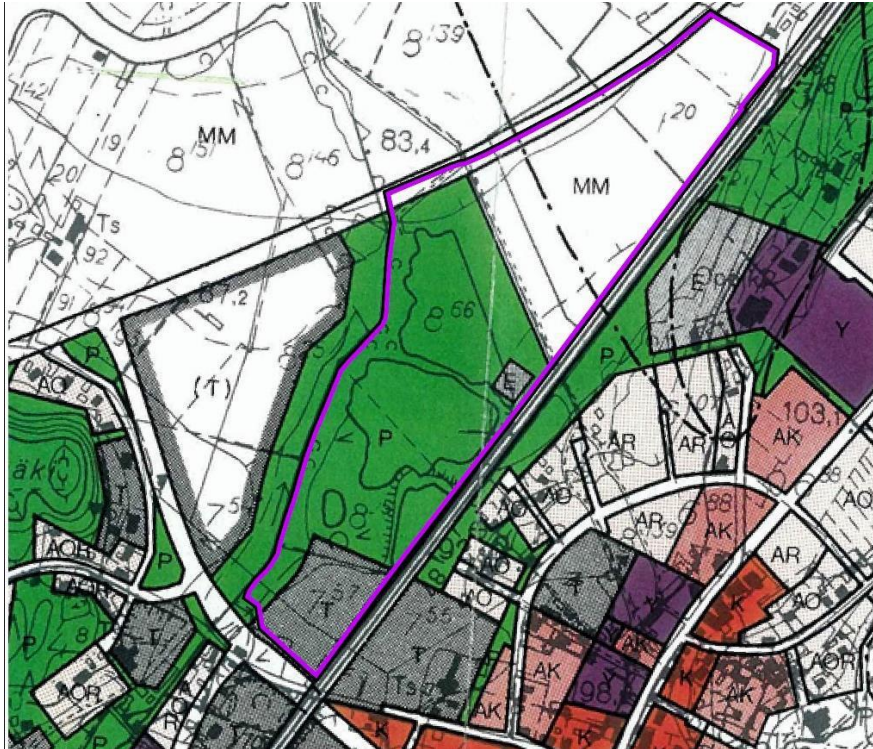
	<p><b>Keskustatoimintojen alue.</b> Merkinnällä osoitetaan kaupunkien sekä alueellisten palvelukeskusten keskustatoiminnoille tarkoitettut alueet. Merkinnällä osoitetaan näiden keskustusten keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.”</i></p>
	<p><b>Taajamajuna-asema.</b> Merkinnällä osoitetaan kehitettävät taajamajuna-asemat.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”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 maankäytöllisiin selvityksiin, joilla varmistetaan radalliset valmiudet uuden taajamajunaliikenteen aseman avaamiselle, rataverkon toimivuus ja kehittämismahdollisuudet sekä asemaa käyttävän riittävän asukas- ja työpaikkamäärän olemassaolo. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa otetaan huomioon liikennepalvelujen kehittäminen, liityntäpysäköinnin tarpeet, saattoliikenteen ratkaisut sekä joukkoliikenteen vaihtomatkojen sujuvuus ja esteettömyys.”</i></p>
	<p><b>Ulkoilureitti.</b> Ulkoilureittimerkinnällä osoitetaan ohjeellisen ulkoilureitin linja, joka osoittaa reitin yhteystarpeen. Reitin tarkka sijainti toteutumattomien reittiosuuksien osalta tarkentuu toteutuksen yhteydessä. Reitin merkinnällä osoitetaan pääasiassa kesäkäyttöön tarkoitettuja reittiyhteyksiä. Reitteihin liittyy myös toteutettuja talvikäyttöisiä osuuksia sekä toteutettuja hevosvaellusosuuksia.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”Reitin tarkka sijainti määräytyy toteuttamisen yhteydessä. Ulkoilureitin toteutus koskee reitin vaatimaa reittipohjaa.”</i></p>
	<p><b>Tärkeä tai vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue.</b> Merkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeät (luokka 1) ja siihen soveltuvat (luokka 2) pohjavesialueet osa-aluemerkinnällä. Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueen ulkoraja, eli se alue, jolla on vaikutusta pohjaveden muodostumisalueen veden laatuun tai muodostumiseen.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”Aluetta koskevat toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua. Alueella tulee erityisesti ottaa huomioon pohjavesien pilaantumiseriskit ja niiden edellyttämät riskienhallintatoimet tulee selvittää tapauskohtaisesti.”</i> Kehittämissuositus: <i>”Pohjavesialueille tulisi laatia suojelusuunnitelma.”</i></p>



	<p><b>Merkittävästi parannettava tieyhteys.</b> Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä teosia valta- ja kantateillä, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. ”Merkittävä parantaminen” sisältää myös uuden eritasoliittymän rakentamisen tapauksissa, joissa se osoittautuu tien suunnittelussa tarpeelliseksi.</p> <p>Suunnittelumääräys: <i>”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoi- lureittien ja ekologisen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen. Valtatieosuuksilla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen järjeste- lyiden toimivuuteen.”</i></p>
	<p><b>Päävesijohtolinja.</b> Linjamerkinnällä osoitetaan rakennetut seudulliset päävesijohdot tai pääviemäriinjat. Linja-alueilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>

### 3.3 Yleiskaava

Oitin oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa (kvalt 25.9.1979) kaava-alueen eteläosa on puistoaluetta (P) ja pohjoisosa maa- ja metsätalousaluetta (MM). Kaava-alueen eteläosassa on radan ja Oitintien kulmauksessa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja keskiosassa erityisaluetta (E). Kaava-alueelle ulottuu myös osittain merkintä vedenottamon suojavyöhyke (sv).



**Kuva 13. Ote oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta (1979). Suunnittelualue on merkitty karttaan violetillä viivalla.**




Selvitysalueella on vireillä Oitin osayleiskaava, jonka tavoitteena on ohjata Oitin taajaman ja sen lähiympäristön maankäyttöä tavoitevuoteen 2040. Kaavatyö on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 21.4.2020 § 73, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 21.10.2020 alkaen.










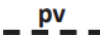
Oitin taajamasuunnitelma on laadittu vuosina 2019–2020 Ramboll Finland Oy:n toimesta, taustaineistoksi vireillä olevan Oitin osayleiskaavan laadintaan. Taajamasuunnitelma on yleispiirteinen tavoitekartta.



Kuva 14. Ote Oitin taajamasuunnitelmasta, jossa suunnittelualue näkyy lilalla rajattuna. Taajamasuunnitelma on laadittu yleispiirteiseksi tavoitekartaksi, jolla on esitetty keskeiset kaavasuunnittelmassa huomioitavat maankäytön tavoitteet.

Suunnittelualueelle kohdistuu taajamasuunnitelmassa seuraavia merkintöjä:

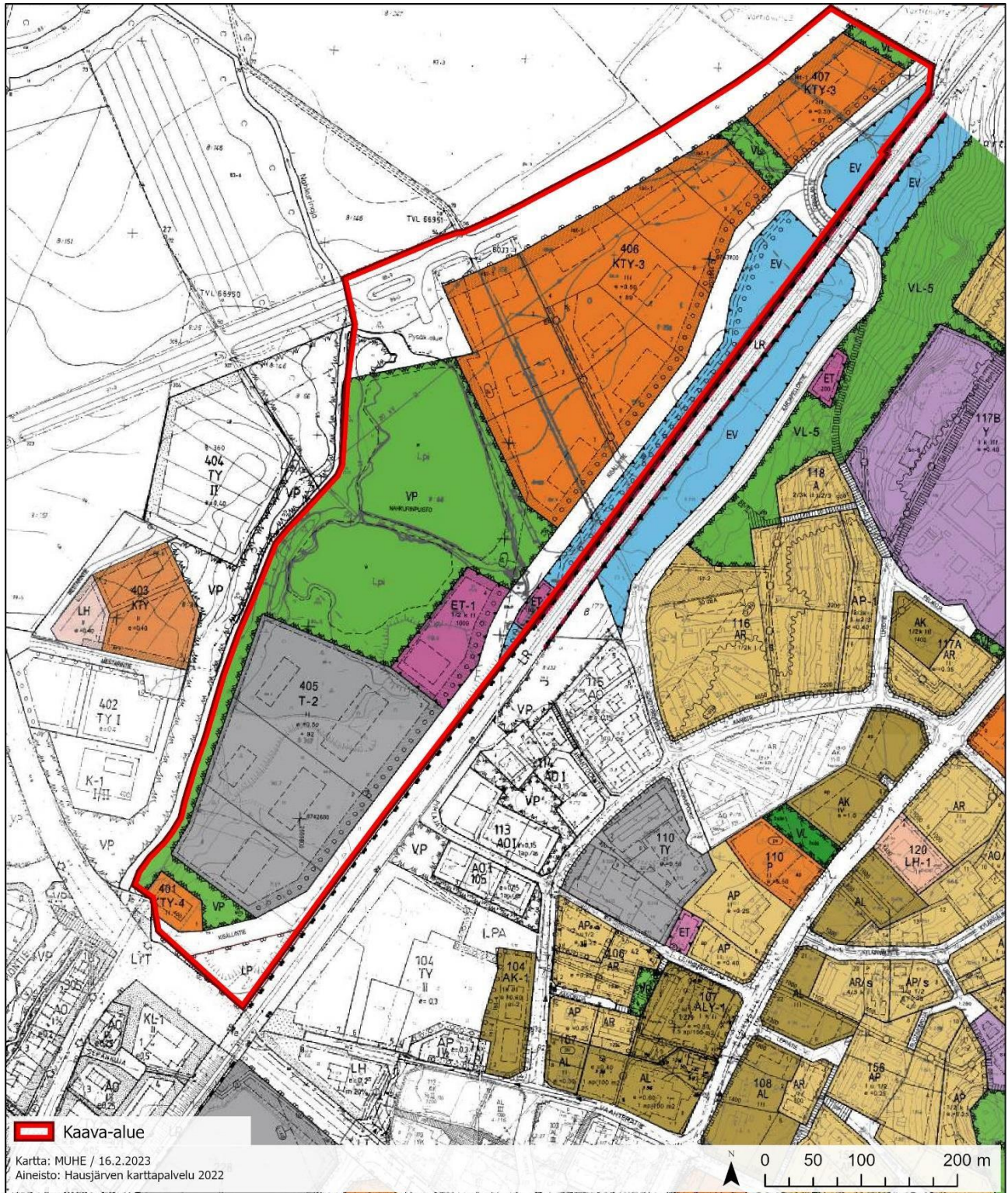
MERKINTÄ	SELITE
	Kaupallisten palvelujen ja toimitilarakentamisen alue. Alueelle voi sijoittaa vähäisissä määrin pääkäyttötarkoitukseen tukeutuvaa asumista.
	Teollisuus- ja varastorakentamisen alue.
	Erityisalue. Alueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Alueella voi sijaita maa-ainesten ottoalue.

	Ajoneuvoliikennettä palveleva alue, jolla voi sijaita huoltoasema.
	Lähivirkistysalue tai puisto.
	Suojaviheralue.
	Vesialue.
	Kehitettävä ekologinen yhteys, joka sijainti tarkentuu tarkemman suunnittelun yhteydessä.
	Tärkeä ulkoilualue.
	KEHITYSALUEET: 1. Asemanseutu. Aseman ympäristöä kehitetään houkuttelevammaksi ja viihtyisämmäksi Tavoitteena on muodostaa aseman ympäristöstä käyntikortti Oittiin saapuville ja ohikulkeville. Asemanseudulle sopivat oleiluun ja virkistykseen liittyvät toiminnot, kuten viihtyisät viheralueet ja peli- ja harrastustilat.
	Rautatieasema.
	Ulkoilureitti.
	Pohjavesialue.

### 3.4 Asemakaava

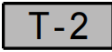





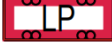


Kaava-alueella on pääosin voimassa Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaava (lainvoima 1.11.2012). Kaava-alueen luoteiskulmassa hyvin pienellä alalla on voimassa Nahkuripuiston rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (Oitti 39), joka on vahvistettu 18.11.1993. Kyseinen ala on vanhassa rakennuskaavassa VP- eli puistoaluetta.

Voimassa olevassa Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaavassa suunnittelualue on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY-3) ja teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (T-2). Alueella on myös puistoa (VP) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1). Kisällintien risteykseen on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-4) ja yleinen pysäköintialue (LP). Kisällintien ja junaradan välissä on suojaviheralue (EV). Pohjoisempi osa suunnittelualueesta on osoitettu pohjavesialueeksi (pv). T-korttelissa 405 ja KTY-kortteleissa 406 ja 407 rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla  $e=0,50$ .



**Kuva 15. Ote voimassa olevien asemakaavojen ajantasakartasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella aluerajauksella.**

Kantatie 54 varren yritysalueen asemakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä ja määräyksiä ovat:

KAAVAMERKINTÄ	KAAVAMÄÄRÄYS
	Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueella sallitaan yksi 100 k-m <sup>2</sup> asuinhuoneisto.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Suojaviheralue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa sijoittaa aluelämpölaitoksen tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.

### 3.5 Rakennusjärjestys

Hausjärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.3.2021 § 5, ja tullut voimaan 1.5.2021.

### 3.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty Hausjärven kunnan digitaalista pohjakarttaa. Pohjakartta on hyväksytty 5.3.2024.

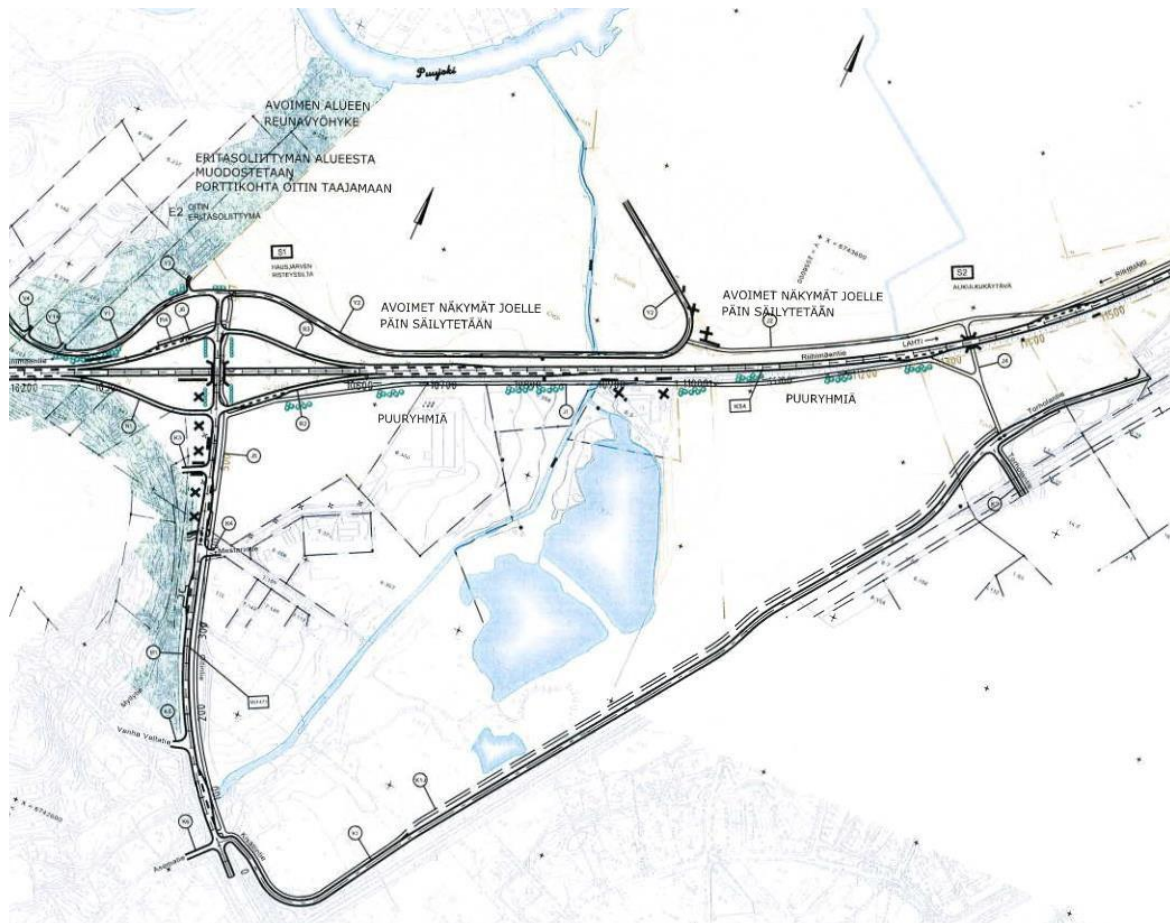
### 3.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

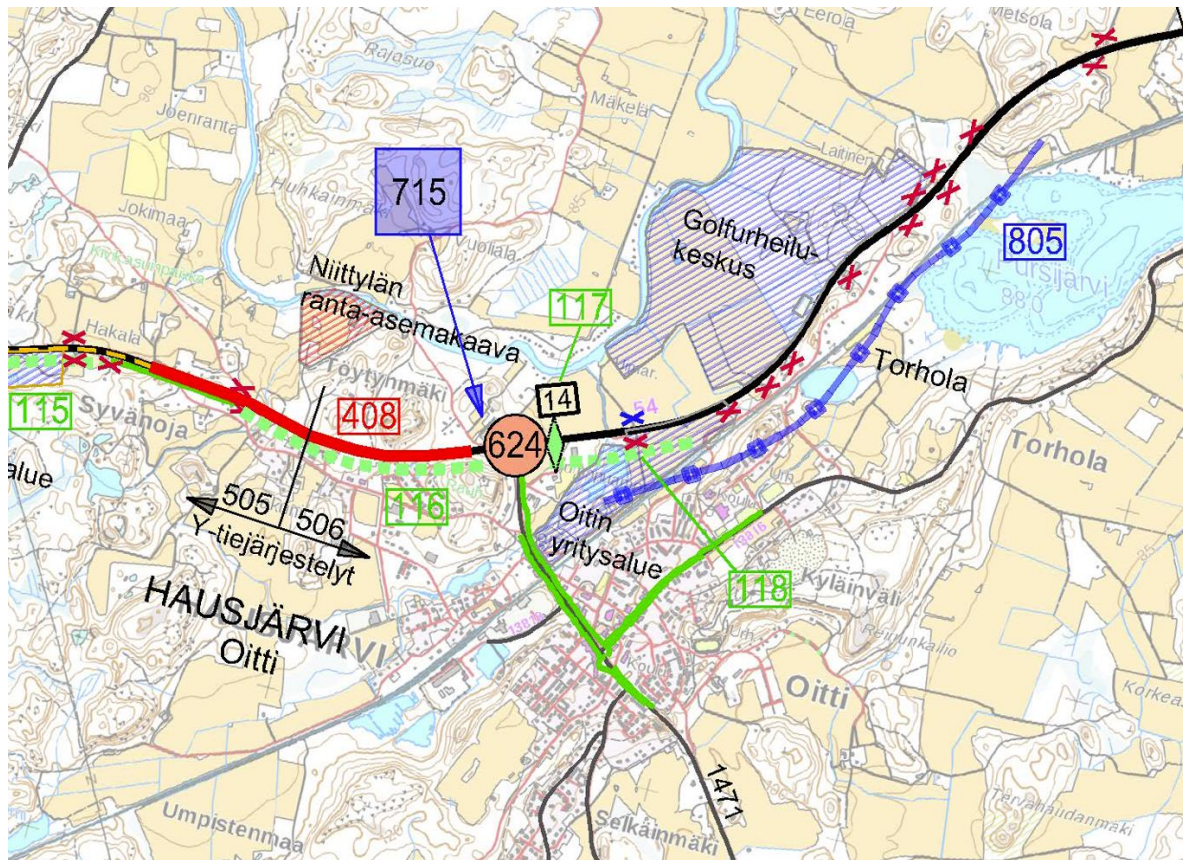
### 3.8 Aluevaraussuunnitelma 2009

Tiehallinto ja Ramboll laativat vuonna 2009 aluevaraussuunnitelman kantatien 54 parantamiseksi välillä Ekokemin liittymä–Mommilan liittymä (Riihimäki ja Hausjärvi).

Suunnittelualueen kohdalla tiealueen ympäristön käytön periaatteita ovat vuoden 2009 aluevaraussuunnitelmassa eritasoliittymän toteuttaminen ja sen muodostaminen porttikohdaksi Oitin taajamaan; avoimien näkymien säilyminen Puujoelle; alikulun toteuttaminen kantatien 54 alitse sekä kevyen liikenteen väylän toteuttaminen kantatien 54 varten.



Kuva 16. Aluevaraussuunnitelma 2009. (Tiehallinto & Ramboll)



- |     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 601 | hankenumero                                |  | pohjavesisuojattava osuus                              |
|     | parannettava liittymä                      |  | jalankulun ja pyöräilyn yhteys, sijainti viitteellinen |
|     | katkaistava yksityistieliittymä (vaihe 2A) |  | jalankulun ja pyöräilyn ali-/ylikulkukäytävä           |
|     | katkaistava yksityistieliittymä (vaihe 2B) |  | linja-autopysäkkijärjestelyt                           |
|     | nykyinen jalankulun ja pyöräilyn väylä     |  | tieosan jakopiste                                      |

**Kuva 17. Kantatie 54 kehittämistoimenpiteet Oitin yritysalueen kohdalla kantatien 54 kehittämissuunnitelman päivityksessä (2020).**

### 3.9 Liittymäsuunnitelma 2022

Uuden yritysalueelle johtavan liittymän osalta on laadittu alustava liittymäsuunnitelma (Ramboll 19.4.2022), jonka pohjalta Hausjärven kunta on käynyt keskustelua ELY-keskuksen kanssa. Suunnitelmassa esitetään kantatie 54 yritysalueen alustava liittymäratkaisu kantatiehen sekä uuden katuyhteyden sijoittuminen. Suunnitelmassa on esitetty mm. väistämisvelvollisuudet, liikenteenjakaajat sekä suljettavat liittymät.





Kuva 18. Alustava liittymäsuunnitelman luonnos 19.4.2022 (Ramboll).

### 3.10 Kt 54 yritysalueen liittymäjärjestelyt (2024)

Kantatielle 54 suunnitellaan kanavoitu liittymä yritysalueen kohdalle. Suunnittelualueen pituus kantatiellä on noin 650 metriä, ja se sijoittuu Oitintien koillispuolelle. Suunnitelma sisältää myös yksityistiejärjestelyjä.

Tiesuunnittelua on edistetty rinnan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa, ja tiesuunnitelma otetaan asemakaavaratkaisussa huomioon.

## 4. SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireille tulo

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vireille tulosta on päätetty Hausjärven kunnanhallituksen päätöksellä 23.8.2022 § 122. Hanke on tullut vireille kuulutuksella 5.10.2022.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa, ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Tämän kaavatyön osalliset ovat:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, naapurimaanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Hausjärven kunta
  - tekninen lautakunta
- Hämeen liitto
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo, Kanta-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Etelä-Hämeen ympäristöterveys
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Company AB
- DNA Oyj
- Adven Oy

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä muu kaava-aineisto on nähtävillä kunnan verkkosivuilla <https://www.hausjarvi.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/asekaavat/vireilla-olevat-asekaavat/>.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 5.10.2022 alkaen, ja se pidetään nähtävillä koko kaavoitustyön ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on määritelty hankkeen osalliset, selvitetty osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä osoitettu kaavoituksen alustava aikataulu.

Kaavan vaiheista tiedotetaan kunnanviraston ilmoitustaululla, lehti-ilmoituksella sekä kunnan verkkosivuilla <https://www.hausjarvi.fi/ajankohtaista/kuulutukset/>.

### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu tiedoksi viranomaisosallisille. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 23.11.2022. Viranomaisilta pyydetään kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheissa tarvittavat lausunnot, ja tarvittaessa järjestetään viranomaisten neuvotteluja. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ja/tai viranomaisten työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

### 4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut virallisesti nähtävillä 5.10.–3.11.2022 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. OAS pidetään kuitenkin nähtävillä koko kaavoitustyön ajan, ja sitä päivitetään tarpeen mukaan kaavatyön aikana. Nähtävillä olon aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty palautteita.

### 4.4 Kaavaluonnos

Valmistelu-/luonnosvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavan valmistelu- eli luonnosaineiston nähtävillä asettamisesta kuulutetaan sanomalehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla. Kaavan valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot kunnan hallintokunnilta, viranomaisilta sekä muilta kaavatyöhön keskeisesti liittyviltä tahoilta. Osalliset (kuntalaiset, yhteisöt, maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa) voivat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. Lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan vastineet, jotka kunta hyväksyy ja asettaa nähtävillä kaavaehdotusaineiston yhteydessä.

Hausjärven ympäristölautakunta on 13.4.2023 § 34 hyväksynyt kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston, ja kaavaluonnosmateriaali on ollut nähtävillä 3.5.–2.6.2023 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta annettu palaute ja niihin annetut vastineet on koottu luonnosvaiheen vastineraporttiin, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnokseen tehtiin ehdotusvaihetta varten saadun palautteen ja tarkentuneiden selvitysten pohjalta seuraavia keskeisiä muutoksia:

- Nahkurinpuiston entiset savenottolammet osoitettiin merkinnällä s-1 eli *”Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, viitasammakon elinympäristö. Alueelle kohdistuvat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajeille.”*
- Tarkastettiin entisten savenottolampien ohjeellisia rajauksia (w). Tarkastettiin kaava-alueen rajaus.
- Lisättiin yleismääräys: *”Alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä rautatieliikenteestä aiheutuva ääntä, joka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Radan läheisyydessä rakennusluvun yhteydessä on selvitettävä raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama ääni ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.”*
- Tarkastettiin yleisen tien alueen (LT) laajuutta suhteessa kantatien suunnitteluun. Lisäksi tarkastettiin Kisällintien katualueen leveyttä.
- Tehtiin muutoksia Sakuratien linjaukseen ja korttelin 406 rakenteeseen. Taukokioskin käyttötarkoitus muutettiin liikerakennusten korttelialueesta (KL) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

- Kaavaan osoitetaan yleisen tien alueelle (LT) vain yksi ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti Nahkurintielle. LT-alueen rajausta tarkastettiin, ja osoitettiin LT-alueen ja Nahkurinpuiston väliin suojaviheraluetta (EV).
- Tarkastettiin liittymäkieltoja ja rakennusalojen rajoja kortteleissa 406, 407 ja 408.
- Lisättiin putkitettavan ojan ohjeellinen merkintä kortteleihin 406 ja 407.
- Lisättiin yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa (nä) Nahkurintien ja kantatien 54 risteysalueelle. Näkemäalueelle ei saa istuttaa korkeaa kasvillisuutta tai tehdä rakennelmia, jotka estävät näkymän risteysalueella.
- Poistettiin ohjeellisen alikulun merkintä kantatien 54 yleisen tien alueelta (LT), ja yhdistettiin KTY-3-korttelit 407 ja 408 kortteliksi 408. Lähivirkistysaluetta (VL) levennettiin suunnittelualueen pohjoispäässä.

#### **4.5 Kaavaehdotus**

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

#### **4.6 Hyväksymisvaihe**

Täydennetään hyväksymisvaiheessa.

## 5. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 5.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavatyön aloituspalaverissa 2.9.2022 käytiin läpi kunnan kaavatyölle asettamia tavoitteita, jotka ovat seuraavat:

- Rakennusoikeuden nostaminen nykyisestä e=0,50:stä.
- Paloaseman sijoittumisen mahdollistaminen alueelle.
- Uuden liittymän osoittaminen kantatieltä yritysalueelle.
- Taukokioskin kulkuyhteyksien toimintaedellytysten sekä taukokioskin kiinteistön käytön tutkiminen.
- Läpiajoliikenteen mahdollistaminen kantatieltä Kisällintielle.

### 5.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

#### Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018. VAT:et on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

Alue on osa Oitin vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (0408601). Asemakaavan muutoksessa otetaan huomioon Kanta-Hämeen maakuntakaavan sekä soveltuvien osien alueen nykyisin voimassa olevan asemakaavan aluevaraukset ja tavoitteet.

### 5.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Suunnittelualueeseen on otettu mukaan osa kantatiestä 54 (yleisen tien alue) uusien liittymäratkaisujen mahdollistamiseksi.

## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja kaavaratkaisun kuvaus

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

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-3 ja KTY-4), teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (T-2), puisto- ja lähivirkistysalueita (VP ja VL), yleistä pysäköintialuetta (LP), yleisen tien aluetta (LT), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET, ET-1 ja ET-2), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta.

Kerroskorkeutta kaavassa osoitetaan kortteleiden ohjeellisilla rakennuspaikoilla enintään kaksi (II). Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 72 099 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus muodostuu T-2- ja KTY-3-alueilla tehokkuuden e=0,60 mukaan, ja K-alueella tehokkuuden e=0,50 mukaan. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella palo- ja pelastustoimintaa varten (ET-2) rakennusoikeus muodostuu tehokkuudella e=0,30. Näin ollen ET-2-alueella rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 1 883 k-m<sup>2</sup>. Muilla ET-alueilla sekä KTY-4-alueella rakennusoikeus on osoitettu alue- ja tonttikohtaisesti.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Kokonaisrakennusoikeuden ollessa 72 099 k-m<sup>2</sup> aluetehtokkuudeksi muodostuu e<sub>a</sub> = 0,25.

Taulukko kaava-alueen mitoituksesta.

Kaavamerkintä / käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Osuus (%)	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
K	0,2145	0,74	0,50	1 073
KTY-3	6,5192	22,45	0,60	39 115
KTY-4	0,2358	0,81	0,17	400
T-2	4,7547	16,37	0,60	28 528
VP	6,9189	23,82	-	-
VL	0,2691	0,93	-	-
LP	0,4611	1,59	-	-
LT	2,4277	8,36	-	-
ET	0,1413	0,49	0,07	100
ET-1	0,8594	2,96	0,12	1 000
ET-2	0,6276	2,12	0,30	1 883
EV	1,9960	6,87	-	-
katualue	3,6297	12,50	-	-
<b>yhteensä</b>	<b>29,0427</b>	<b>100</b>	<b>e<sub>a</sub> = 0,25</b>	<b>72 099</b>

Kaavassa osoitetaan kantatien 54 varren yritysalueen liittyminen kantatiehen 54 ajoneuvoliittymän likimääräisellä sijainnilla.

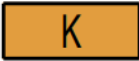


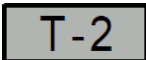


Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella nostetaan alueen teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten sekä toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) rakennusoikeutta tehokkuuteen  $e=0,60$ . Asemakaavalla osoitetaan yhteensä kymmenen toimitilarakennusten ohjeellista tonttia (KTY, korttelit 401, 406, 407 ja 408), yksi liikerakennusten tontti (K, kortteli 407) vanhan taukokioskin kiinteistölle sekä kolme ohjeellista teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten tonttia (T-2, kortteli 405). Lisäksi osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET), joista yksi on osoitettu palo- ja pelastustoiminnan rakennuksia varten (ET-2).

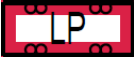
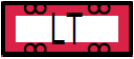








Osa Riihimäentiestä eli kantatiestä 54 osoitetaan yleisenä tiealueena (LT). Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella osoitetaan alueen sisäinen katuverkko, jonka muodostavat Kisällintie, Nahkurintie, Sakuratie sekä pohjoisempi Torholantie. Kisällintien, Oitintien ja junaradan väliseen kulmaukseen osoitetaan yleinen pysäköintialue (LP). Kisällintie osoitetaan korttelin 408 lounaispuolella osin hieman leveämpänä, jotta sille on tarvittaessa mahdollista toteuttaa levike raskaammille ajoneuvoille.

Nahkuripuisto entisine savenottolampineen (merkinnät w) osoitetaan kaavassa puistoalueena (VP), jota halkovat ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueet, joilla huoltoajot on sallittu (pp/h). Entiset savenottolammet osoitetaan lisäksi suojeltavina alueen osina (s-1), joilla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, viitasammakon elinympäristö. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajeille. Viitasammakoita havaittiin lammista toukokuussa 2023 tehdyssä luontoinventoinnissa.



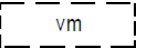




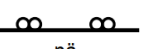
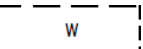
Korttelin 405 rakennuspaikan 2 luoteiskulmassa sijaitsevalle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) osoitetaan kulku jalankululle ja polkupyöräilylle varatulta alueelta, jolla huoltoajo on sallittu. Puisto- ja lähivirkistysalueille osoitetaan ohjeellisia rakennusaloja puistomuuntamoita varten (vm).

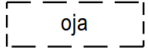
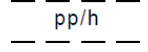
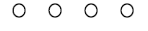
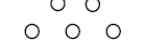


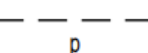
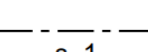
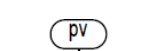
## 6.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	<b>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</b>
	<b>Toimitilarakennusten korttelialue.</b> Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Alueelle voidaan sijoittaa muun toiminnan yhteyteen soveltuvia palvelun toimitiloja. Alueelle ei saa rakentaa asuintiloja eikä vähittäiskaupan suuryksikköä.
	<b>Toimitilarakennusten korttelialue.</b> Alueella sallitaan yksi enintään 100 k-m <sup>2</sup> asuinhuoneisto.
	<b>Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue.</b>
	<b>Puisto.</b>
	<b>Lähivirkistysalue.</b>

	<b>Yleinen pysäköintialue.</b>
	<b>Yleisen tien alue.</b>
	<b>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.</b>
	<b>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.</b> Alueelle saa sijoittaa aluelämpölaitoksen tai muita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita.
	<b>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.</b> Alueelle saa rakentaa rakennuksia palo- ja pelastustoimintaa varten. Rakennukset sijoittuvat alueellisen pääväylän varrelle, jonka vuoksi rakentamisen seurauksena muodostuvan ympäristökuvan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Korttelin pysäköintiin tarkoitettut alueet sekä harjoitukseen käytettävät alueet on päällystettävä kestopäällysteisellä pinnalla. Korttelissa tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesialueelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma korttelialueen hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Kestopäällystetyiltä piha-alueilta hulevedet on kerättävä sadevesiviemäröinnillä, joka on varustettava suljettavilla öljyn- ja hiekanerotuskaivoilla. Säiliöstä öljyt ja muut mahdolliset kemikaalit on toimitettava asianmukaiseen käsittelyyn. Pelastusajoneuvojen peseminen piha-alueella on kiellettyä. Pelastusaseman lepäämiseen tarkoitettut huonetilat on toteutettava niin, että melutason ohjearvot eivät ylitä. Kortteli tulee varustaa kunnallistekniikaltaan riittävän suurella vedensyöttölinjalla, jotta korttelista voidaan tarvittaessa saada sammutusvettä riittävästi. Kortteliin on järjestettävä vähintään yksi autopaikka jokaista rakennettua 80 k-m <sup>2</sup> kohti.
	<b>Suojaviheralue.</b>
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan 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 numero.
1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2k II	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e =0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen puistomuuntamon rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	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 kasvillisuutta tai tehdä rakennelmia, jotka estävät näkymän riistysalueella.
	Ohjeellinen vesialue.

	Ohjeellinen putkitettava oja.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.
	Istutettava puurivi.
	Alueelle tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen pysäköintialue.
	Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, viitasammakon elinympäristö. Alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajeille.
	Pohjavesialue. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakentaminen ei saa vaikuttaa pohjaveden korkeuteen eikä laatuun.

### 6.2.1 Yleiset asemakaavamääräykset

Asemakaavaa koskevat seuraavat yleismääräykset:

- 1 § Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkymät kantatien 54 suuntaan.
- 2 § Ulkovarastointiin 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 pohjavesialueelle. Pohjavesialueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita, lukuun ot-

tamatta 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 imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueen rakennettavilla tonteilla on viivytettävä 1 m<sup>3</sup> hulevesiä jokaista 100 m<sup>2</sup> päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.
- 8 § Rakennuslupahakemukseen tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn.
- 9 § Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista. Rakennusten ja rakenteiden perustamistapa ja työmenetelmät tulee suunnitella siten, että paineellisen pohjaveden vapaa purkautuminen estyy.
- 10 § Alin kaivuutaso ei saa olla 2 metriä lähempänä ylintä pohjaveden pintaa. Tarvittaessa pohjaveden pinnankorkeus on selvitettävä ennen rakentamisen aloittamista.
- 11 § Moottorijoneuvojen pysäköinti-, liikenne- ja lastausalueet tulee päällystää, ja niiden valumavedet tulee käsitellä ennen niiden eteenpäin johtamista tai imeytystä. Pintavedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.
- 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 tärinää, joka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Radan läheisyydessä on selvitettävä raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.
- 15 § KTY-3- ja T-2-korttelialueilla on pyrittävä rakennuksien sijoittamiseen yhtenäiseen linjaan kantatien 54 ja Kisällintien suuntaisesti. Rakennukset tulee sijoittaa näillä korttelialueilla niin, että muodostuu yhtenäiset tienvarsinäkyvät. Rakennusten julkisivuissa suositellaan käytettäväksi kestäviä, laadukkaita ja toisiinsa soveltuvia materiaaleja sekä toisiinsa sointuvia värisävyjä. Laajoja umpinaisia julkisivupintoja tulee pyrkiä välttämään. KTY-3-korttelialueilla kantatien 54 varren rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivun rytmityksen, ikkuna-aukotuksen sekä muiden yksityiskohtien soveltumiseen toisiinsa. Häikäiseviä lasijulkisivupintoja kantatielle päin tulee välttää.
- 16 § KTY-3- ja T-2-korttelialueilla suositeltava kattomuoto on loivahko harjakatto, ja suositeltava katemateriaali konesaumattu sileä pelti. Katon väriyty voi olla julkisivuväriytystä tummempi, ja kattoon liittyvien osien väriytyksen suositellaan olevan katemateriaalin kanssa yhteneväinen. Rakennuksissa pyritään yhtenäiseen kattomuotoon ja räystäslinjaan.
- 17 § Mainokset tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun niin, etteivät julkisivuun kiinnitettävät mainoslaitteet ulotu räystäslinjan yläpuolelle. Mainosten koko tulee suhteuttaa alueen rakennusten ja ympäristön mittasuhteisiin. Mainostornit, pylonit, mastot ja vastaavat tekni-

set pylvääet 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 puhtaita maamassoja.

### **6.3 Nimistö**

Kisällintie ja Torholantie säilyvät alueen kokoojakatuina. Uusi Kisällintietä ja kantatietä 54 yhdistävä katuosuus nimetään Nahkurintieksi, ja siitä länteen erkaneva tonttikatuosuus Sakuratieksi. Asemakaavan puistoalueen nimi säilyy Nahkurinpuistona.

## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

### 7.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan. Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa MRL 9 § ja MRA 1 §.

Vaikutusarvioinnin toteuttaminen pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. *”Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellises- sa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”* (MRL 9 §.)

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan toimesta perustuen tehtyihin selvityksiin.

### 7.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Asemakaava edistää valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista erityisesti toimivien yhdyskuntien, tehokkaan liikennejärjestelmän sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön kokonaisuuksien osalta. Asemakaavalla edistetään hyviin yhteyksiin perustuvaa, olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntävää aluerakennetta. Asemakaava luo edellytyksiä Hausjärven elinkeino- ja yritystoiminnan monipuoliselle kehittämiselle.

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavan laadintaa ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava. Asemakaava tukee voimassa olevan maakuntakaavan tavoitteenasettelua, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Asemakaava ei vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista, ja ottaa huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutuksen sen osoittaman käyttötarkoituksen, yhdyskuntarakenteen eheyden ja toimivien liikenneyhteyksien osalta. Asemakaava on periaatteiltaan maakuntakaavan mukainen.

### 7.3 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §). Huomioon otetaan myös alueella jo voimassa oleva asemakaava.

<b>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon (MRL 39 §):</b>	<b>Asemakaava</b>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Asemakaavalla mahdollistetaan kantatien 54 varren yritysalueen kehittäminen, ottaen huomioon sen edullinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja liikennejärjestelmässä. Alueella säilytetään runsaasti myös puisto- ja viheraluetta kulkuyhteyksineen ja virkistysmahdollisuuksineen.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Alue täydentää Oitin olemassa olevaa taajamarakennetta, ja alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Lisäksi alue hyödyntää olemassa olevia verkostoja.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Asemakaavalla ei osoiteta asumista. Asemakaava mahdollistaa uusien palvelujen (myös palo- ja pelastuspalvelujen) sijoittumisen Oittiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon ja joukkoliikennepalveluihin. Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueet (pp/h). Alue on tarpeellisten energia-, vesi- ja jätehuoltoverkostojen piirissä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön	Alueelle ei osoiteta uutta asumista ja asumiseen ei kohdistu asemakaavan toteuduttua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Asemakaavalla luodaan edellytykset kunnan elinkeino- ja yritystoiminnan kehittymiselle. Maankäyttö ei vaikuta heikentävästi muun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen	Asemakaava huomioi määräyksissään mm. pohjavesien laadun ja määrän turvaamisen.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristöön, maisemaan tai luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja, joihin asemakaavaratkaisu merkittävästi vaikuttaisi.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Asemakaava säilyttää puisto- ja lähivirkistysaluetta, ja turvaa osaltaan myös virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyttä Oitin alueella.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Asemakaavaratkaisun ja asemakaavan toteutuksen ei katsota aiheuttavan maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

## 7.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueelta havaittiin viitasammakoiden elinympäristöjä (Nahkuripuiston entiset savenottolammet) toukokuussa 2023 suoritetussa luontoinventoinnissa. Kaavassa luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin elinympäristö osoitetaan suojeltavana alueen osana (s-1). Merkinnän ja määräyksen mukaan alueelle kohdistettavat toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta eivät saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai aiheuttaa haittaa direktiivilajeille.

Alueelta ei ole tiedossa muita erityisiä luontoarvoja eikä suunnittelualueella sijaitse luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai Natura 2000-verkoston kohteita. Alueella ei sijaitse metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaisia kohteita eikä luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainittuja suojeltuja luontotyyppejä.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa viitasammakkoa lukuun ottamatta luontodirektiivin IV(a) -liitteen tiukasti suojeltujen tai uhanalaisten lajien havaintoja. Kaavaratkaisu huomioi viitasammakon elinympäristöt eikä siten heikennä tiedossa olevien luontodirektiivin IV(a) -liitteen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Kaava ei myöskään heikennä merkittävästi alueen viheryhteyksien säilymistä.



**Kuva 19. Suunnittelualueella sijaitsevista entisistä savenottolammista havaittiin viitasammakon elinympäristöt toukokuussa 2023. Direktiivilajin elinympäristöt osoitetaan kaavaratkaisussa suojeltavana alueen osana (s-1).**

## 7.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue sijoittuu osittain Oitin 1. luokan (0408601) pohjavesialueelle ja pieneltä osin alueen koillisosassa myös pohjaveden varsinaiselle muodostumisalueelle. Maaperä on kaavan alueella heikosti vettä johtavaa silttiä tai savea. Varsinainen pohjavesikerros on paineellisenä vettä pidättävien maakerrosten alapuolella karkeammissa maakerroksissa. Alueella on mahdollisesti ainakin paikoin myös orsivesikerros. Savi- ja silttikerrosten paksuus on pohjatutkimusten perusteella kaavan alueella noin 15–25 metriä, ja pohjaveden painetaso on noin tasolla +83 ... +86,5 m mpy. Alueen luoteisosassa pohjaveden painetaso on yhdessä pohjatutkimuspisteessä todettu olevan maanpinnan yläpuolella (*arteesinen pohjavesi*). Pohjaveden päävirtaussuunta on luoteeseen kohti Puujokea. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia

lähteitä tai suojeltuja pohjavesivaikutteisia ekosysteemejä, joihin kaavalla voisi olla vaikutusta. Kaavan mahdollisella vaikutusalueella ei myöskään sijaitse käytössä olevia vedenottamoita. Lähistöllä mahdollisesti sijaitsevista yksityisistä talousvesikaivoista ei ole tietoa.

Vettä pidättävästä maaperästä johtuen kaavan alueella ei muodostu merkittäviä määriä pohjavettä, eikä kaavalla siten ole vaikutusta muodostuvan pohjaveden määrään tai virtaukseen. Pohjavesialueen muodostumisalueelle on suunniteltu pääasiassa suojaviheraluetta (EV), jolloin kaavan vaikutus muodostuvan pohjaveden määrään ei ole merkittävä. Vaikutuksia voi muodostua rakentamisen aikana, mikäli pohjarakentamisen edellyttämät maankaivu- tai paalutustyöt joudutaan ulottamaan vettä pidättävän savikerroksen alapuolisiin vettä johtaviin maakerroksiin ja paineellinen pohjavesi pääsee purkautumaan hallitsemattomasti. Seurauksena voi olla pohjaveden painetason aleneminen, mikä voi aiheuttaa haitallisia muutoksia pohjaveden virtausolosuhteisiin ja veden riittävyteen mahdollisissa vaikutusalueella sijaitsevissa yksityiskaivoissa.

Pohjavettä suojaavista savi- ja silttikerroksista johtuen kaavalla ei myöskään ole vaikutusta pohjaveden laatuun tai pohjavesialueeseen. Pohjavesialue on osoitettu kaavamerkinällä. Pohjavesialueelle on suunniteltu toimitilarakennusten korttelialue (KTY-3), jonka toimintojen tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia. Asemakaavassa teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisen korttelialue (T-2) on osoitettu pohjavesialueen ulkopuolelle, eikä pohja- tai pintaveden virtaus suuntaudu alueelta kohti pohjavesialuetta.

Korttelialueen T-2 pohjoispuolella sijaitsee kuitenkin kaksi vanhaa savenottolampea, jotka voivat olla yhteydessä pohjaveteen. Vaikutuksia pohjaveden laatuun voi muodostua, mikäli savenottolampiin pääsee pohjavedelle haitallisia aineita esimerkiksi epäpuhtaiden hulevesien johtamisen tai onnettomuuden seurauksena. Kaavan toteutuminen kasvattaa liikennemääriä pohjavesialueella, jolloin mahdollisista liikenneonnettomuuksista johtuva päästöriski kasvaa. Riskin arvioidaan kuitenkin olevan pieni. Erityisesti pohjavesialueen muodostumisalueella ja sen läheisyydessä rakennettaessa riskin muodostaa myös rakentamisessa käytettävät työkoneet, mikäli niistä onnettomuustapauksessa pääsisi vuotamaan suuria määriä polttoainetta tai öljyä maaperään. Onnettomuusriskiä voidaan pienentää huolehtimalla hyvästä työmaaohjeistuksesta sekä siitä, että työkoneet ovat huollettuja ja hyväkuntoisia.

Asemakaavaa koskevilla yleismääräyksillä (kohta 6.2.1) ehkäistään pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä. Rakennuslupavaiheessa laadittavien pohjatutkimusten yhteydessä maaperä- ja pohjavesitiedot sekä tutkimuksista johdettava perustamistapa tulee tarkentaa siten, että asemakaavan edellyttämät pohjavettä koskevat ehdot täyttyvät.

Kaavan seurauksena hulevesien määrä kasvaa. Hulevesien vaikutukset pintavesiin riippuvat kaava-alueelle tonttikohtaisesti rakennettavista hulevesiä viivyttävistä ja käsittelevistä toimenpiteistä. Rakennuslupahakemukseen tulee sisältyä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka käsittää myös rakentamisen aikaisen hulevesien käsittelyn. Alueelle osoitetut istutettavat alueen osat sekä suojaviheralueet toimivat luonnollisina hulevesien imeytysalueina, mikäli maaperä mahdollistaa imeyttämisen. Pohjavesialueella saa imeyttää ainoastaan puhtaita hulevesiä.

Kaavassa on annettu yleismääräys: *”Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueen rakennettavilla tonteilla on viivyttävä 1 m<sup>3</sup> hulevesiä jokaista 100 m<sup>2</sup> päällystettyä pintaa kohden. Hallintarakenteen tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 tuntia ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Rakenteissa on oltava suunniteltu ylivuoto.”*

## 7.6 Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen

Kaavalla ei ole suoraa vaikutusta väestön rakenteeseen ja kehitykseen, sillä kaavassa ei osoiteta uusia alueita asumiselle. Kaava mahdollistaa uusien palvelujen ja työpaikkojen sijoittumisen alueelle, joka luo elinvoimaa ja lisää mahdollisesti asukasmäärää Oitissa ja Hausjärvellä.



## 7.7 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 osoitetaan osin suojaviheraluetta (EV). Asemakaavalla ei muodostu laajoja uusia rakentamisen alueita vanhaan asemakaavaan verrattuna.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uudenlaista yritystoimintaa alueelle. Tavoitteiden mukaisesti rakentuessaan alueelle syntyy erilaisia yritystoimintoja, joka voi luoda synergiaetuja yritysten välille.

## 7.8 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla osoitetaan uudis- ja täydennysrakentamista Oitin taajamaan, kantatien 54 ja junaradan väliselle alueelle. Asemakaava liittää alueen liikenteellisesti olemassa olevaan tieverkkoon. Täydennysrakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Oitin palvelut ovat helposti saavutettavissa. Toimintojen keskittyminen olemassa olevaan taajamarakenteeseen keskeiselle sijainnille vähentää tarvetta järjestää muun muassa kunnallisteknisiä verkostoja, samalla pienentäen rakentamisen ilmastovaikutuksia. Yritysalueen sijoittaminen kantatien ja junaradan varteen erinomaisten liikenneyhteyksien varrelle on myös yritysalueen sijoittumista tukeva tekijä. Alueen sijainti on koko kunnan ja myös näkyvyyden kannalta suotuisa yritysaluetta ajatellen. Uudella yritysalueella on erittäin suuri merkitys kunnan elinvoiman kannalta. Se mahdollistaa aiempaa monipuolisemman ja laajemman toiminnan kunnassa ja tuo lisää työpaikkoja.

## 7.9 Vaikutukset taajamakuvaan ja maisemaan

Kaavan merkittävimmät taajamakuvalliset ja maisemalliset muutokset kohdistuvat kantatien 54 varren tienvarsinäkymään sekä kantatien ja junaradan väliseen ympäristöön, kun rakentamatonta peltoaluetta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. KTY-3- ja T-2-korttelialueilla on pyrittävä rakennuksien sijoittamiseen yhtenäiseen linjaan kantatien 54 ja Kisällintien suuntaisesti. Rakennukset on suositeltavaa sijoittaa näillä korttelialueilla niin, että muodostuu yhtenäiset tienvarsinäkymät. Yritysalue toimii porttina ja ”käyntikorttina” Hausjärven Oittiin.

Rakennusten julkisivuissa suositellaan käytettäväksi kestäviä, laadukkaita ja toisiinsa soveltuvia materiaaleja sekä toisiinsa sointuvia värisävyjä. KTY-3-korttelialueilla kantatien 54 varren rakennuksissa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten julkisivun rytmityksen, ikkuna-aukotuksen sekä muiden yksityiskohtien soveltumiseen toisiinsa. Häikäiseviä lasijulkisivupintoja kantatielle päin tulee välttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijaintinsa, rakennustapansa ja värityksensä suhteen ympäristöönsä ja ympäröivään maisemaan. Rakentaminen ja julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti sekä kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen, huomioiden näkymät kantatien 54 suuntaan. Rakentamistapaa on ohjattu kaavan yleismääräyksissä. Näin halutaan varmistaa, että uudet rakennukset muodostavat edustavan lisän Oitin kerrokselliseen taajamakuvaan, ja että alue nivoutuu luontevasti pohjoispuolisiin kulttuurimaisema- ja kulttuuriympäristöalueisiin (maakunnallisesti merkittävä Mommilanjärven–Puujoen kulttuurimaisemien maisema-alue sekä maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Torholan kulttuurimaisema).

Korttelialueiden ja rakennuspaikkojen kantatien 54 puoleisille reunoille on osoitettu istutettavia alueen osia (ist-1), jotka tulee maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Alueen maasto tulee muotoilla tonttien rajoilla luontevasti toisiinsa liittyen. Kaavassa on osoitettu myös istutettavia alueen osia sekä istutettavia puurivejä Kisällintien varteen.

Kaavaratkaisu muuttaa rakentamatonta peltoaluetta rakennetuksi ympäristöksi kantatien 54 ja junaradan välissä Mommilanjärven–Puujoen kulttuurimaisemista katsottuna. Erityisesti Mommilanjärven–Puujoen kulttuurimaisemista Puujoen ja kantatie 54 väliseltä peltoalueelta katsottuna näkymä suunnittelualuetta

kohti (etelän suuntaan) tulee muuttumaan. Puujoen vastarannalla olevaan Vuolteenkoskentie loma-asutukseen näkemäesteitä luo Puujoen rantapuusto ja -kasvillisuus. Torholan kulttuurimaisema sijaitsee maisematiloja rajaavan metsäselänteen takana, joten merkittäviä visuaalisia maisemavaikutuksia sinne ei muodostu.

Kaavaratkaisu mahdollistaa suhteellisen tehokkaan rakentamisen (tehokkuusluku  $e=0,60$ ) kantatien 54 varren toimitilarakennusten korttelialueelle – kerroskorkeus on rajattu enimmillään kahteen (II). Asemakaavan yleisiä määräyksiä noudattamalla sekä ammattitaitoisella rakennussuunnittelulla uudet rakennukset rikastuttavat maisemaa luoden uutta rakennettua kulttuuriympäristöä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Hajautunut maaseutumainen taajaman lievealue muodostuu suunnitelluksi ja jäsenel-lyksi osaksi Oitin taajamaa. Alueen olemassa olevalla rakennuskannalla ei ole erityisiä rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja, joten kaavan toteuttaminen ei uhkaa rakennetun kulttuuriympäristön arvoja.

### **7.10 Vaikutukset palveluihin ja työpaikkoihin**

Kaava mahdollistaa teollisuus-, varasto-, liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden toteutumisen Oitin taajamaan hyvien liikenneyhteyksien varrelle, lisäten näin monipuolista palvelu- ja työpaikkatarjontaa alu-eella. Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia Oitin ja Hausjärven elinkeinoelämään, elinvoimaan ja kilpailuky-kyyn. Kaava mahdollistaa myös palo- ja pelastustoiminnan sijoittumisen kantatien 54 varteen, edulliselle sijainnille kaakkoiseen Kanta-Hämeeseen.

### **7.11 Vaikutukset liikenteeseen**

Alueelle sijoittuu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimitilarakentamista, joka tulee lisäämään sekä henkilöau-toliikennettä että raskasta liikennettä. Liikenteeseen lukeutuu kuljetusliikenne eri kokoisilla ajoneuvoilla sekä työssäkäyntiin ja asiointiin liittyvä liikenne. Pelastusaseman vaikutukset liikenteeseen arvioidaan ole- van varsin vähäisiä, lähinnä virka-ajoa pelastustehtävissä sekä henkilökunnan työmatkaliikennettä. Koko- naisuudessaan kaavaillut toiminnot lisäävät liikenteen määrää sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen ka- navointiin ja kulkuun.

Kaavan toteutuksessa ja sitä seuraavassa jatkosuunnittelussa luodaan olosuhteet kestävästä liikkumisen kulkumuoto-osuuden kasvattamiseen. Liikennejärjestelyjen oikea-aikainen toteutus on tärkeää kestävästä liikkumisen edistämiseksi. Kaava mahdollistaa alueelle kävelyn ja pyöräilyn sekä muun mikroliikkumisen verkostoja. Yritysalueen sijainti on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa eikä kaava estä tai hankaloita jatkosuunnittelua esimerkiksi joukkoliikenteen ja sujuvien matkaketjujen kehittämiseksi.

Suunnittelualueelle tulee uusi katuyhteyskokonaisuus (Nahkurintie/Sakuratie), joka liittyy kantatiehen 54 ja yhdistää kantatien Kisällintiehen. Kantatien ja Nahkurintien risteysalueella sekä Kisällintien alkupätkällä liikenne lisääntyy rakentamisen myötä jonkin verran. Kaavan liikenteelliset ratkaisut perustuvat liittymä- suunnitelmaan.

Uuden liittymän toteuttaminen kantatielle 54 mahdollistaa taajaman sisääntuloliikenteen sekä yritysalueen liikenteen jakamisen.

Korttelin 408 lounaispuolella Kisällintien leveyttä on tarkistettu niin, että katualueelle on mahdollista to- teuttaa tarvittaessa levike rekoille.

#### Liikenne-ennuste

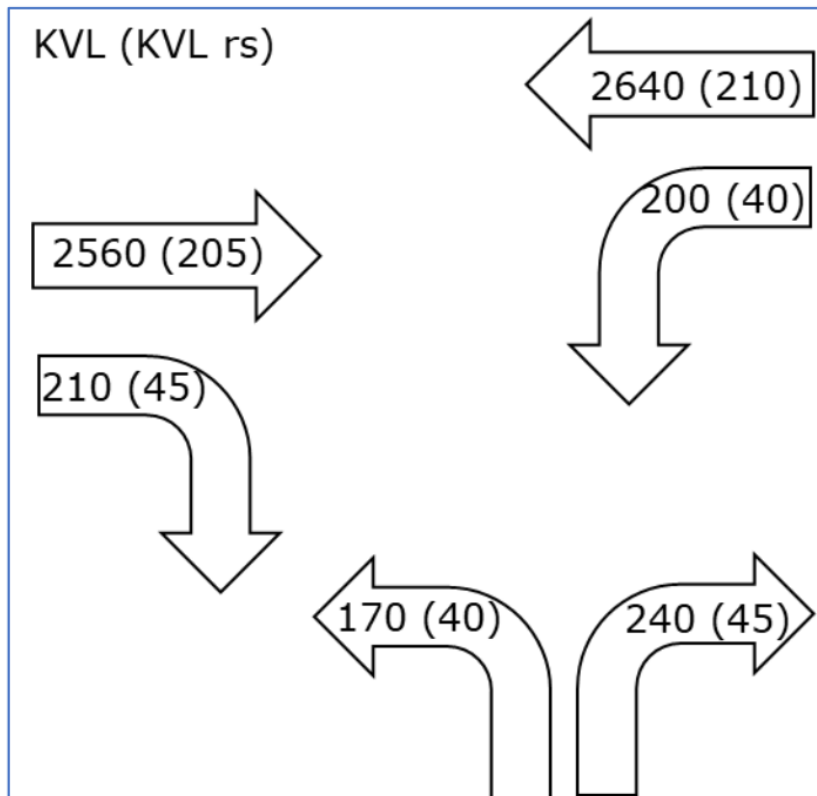
Traficomien tieliikenne-ennusteen (2022) mukaan kantatien kokonaisliikennemäärä kasvaa vuoteen 2060 mennessä noin 5 100–7 500 autoon vuorokaudessa, ja raskaan liikenteen osuus asettuu noin 8 % tuntu- maan. Oitintien liikenne-ennuste on 4 000 autoa ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

Alueen oma autoliikenteen matkatuotos on arvioitu kaavaehdotuksen mukaisilla maksimaalisilla rakennus-

oikeuksilla. Matkatuotokset arvioitiin ympäristöministeriön matkatuotosoppaan 27/2008 perusteella, mikä nostaa varsinkin teollisuus- ja varastotoimintojen laskennallista henkilömatkatuotosta sekä kuorma-automääriä selvästi luonnosvaiheesta tehdyistä ennusteista. Koska KTY-merkintä mahdollistaa varsin erilaisia toimintoja, oletettiin aiemmista tarkasteluista poiketen alueelle tulevan teollisuus- ja varastotoimintojen lisäksi jonkin verran myös toimistotyöpaikkoja ja TIVA-tyyppistä kauppaa, mikä osaltaan kasvattaa liikennemääriä. Ehdotuksessa alueelle esitetään kymmenen KTY-tonttia, kolme teollisuustonttia, taukokioskin K-tontti sekä neljä yhdyskuntateknisen huollon tonttia, joista yksi on nykyinen lämpövoimalaitos ja yksi suunniteltu pelastuslaitoksen tontti.

Liikenneselvityksen päivityksen mukaisesti automatkatuotos (KAVL molemmat suunnat yhteensä) olisi 2 243 autoa (raskaan liikenteen osuus 23 %). Alueen muun matkatuotoksen on arvioitu olevan hieman yli 50 matkaa, ja taukokioskin käyttäjien määräksi oletettiin noin 100 autokäyntiä (200 matkaa) vuorokaudessa varsinkin kesäisin, raskaan liikenteen osuuden ollessa noin 10 %. Pelastuslaitoksen matkatuotos (66 autoa) arvioitiin työvuorojen vaihdon (noin 10 työntekijää/vuoro) sekä satunnaisen huoltoliikenteen perusteella.

Noin 2/3 autoliikenteestä suuntautuu kantatielle 54, loput jakautuvat Oitintielle etelään tai lähialueelle Oitin keskustaan ja sen ympäristöön. Kantatiellä itään ja länteen suuntautuvan liikenteen osuuksien voidaan olettaa jakautuvan samoissa suhteissa kuin Oitintien liittymässä, noin 70 % länteen/länneestä ja 30 % itään/idästä. Uuden liittymän myötä kaava-alueen itäsuunnan liikenteestä pääosan ennustetaan siirtyvän käyttämään sitä, mutta länsisuunnan liikenteestä noin kolmasosa jää käyttämään reittiä Kisällitie–Oitintie–Riihimäentie. Lisäksi uusi liittymä houkuttelee hyvin pieniä liikennemääriä Torholantien käyttäjistä, ja mahdollisesti satunnaista läpikulkua kantatien ja Riihimäentien itäsuunnan välille. Seuraavassa virtakaaviossa (kuva 20) myös taukokioskin ja koirapuiston liikenne on osoitettu kulkemaan uuden liittymän kautta.



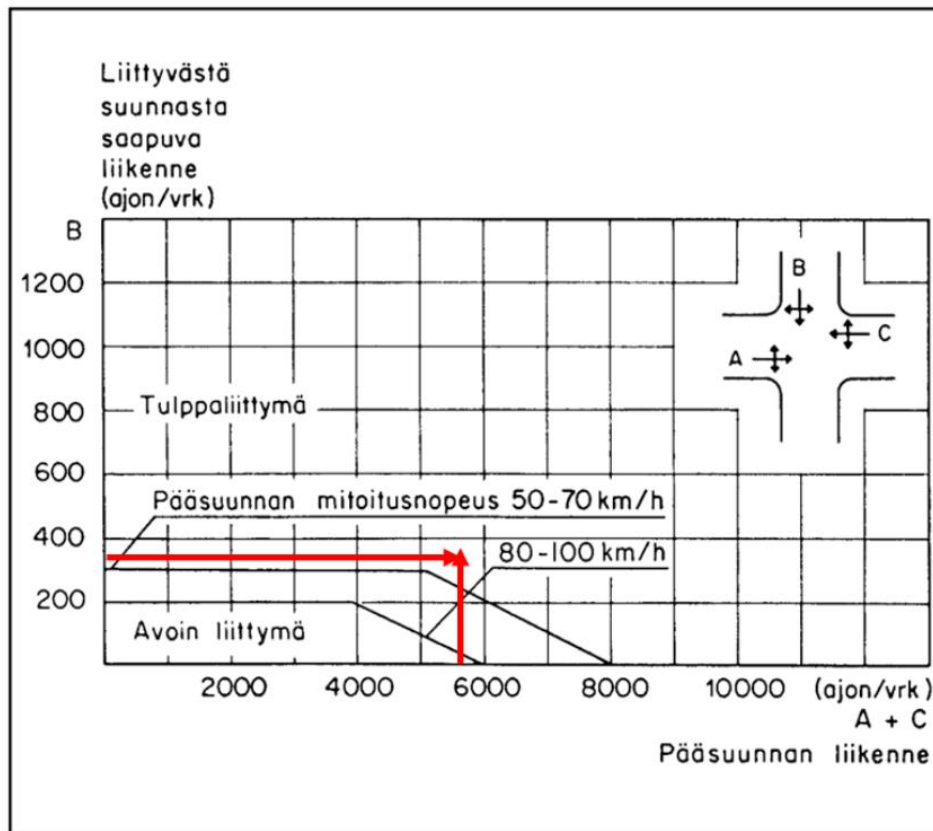
**Kuva 20. Uuden liittymän liikennevirrat (KVL ja KVL raskaat) vuonna 2060 uuden maankäytön toteuduttua kokonaan.**

Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osalta asemakaava-alueen kannalta keskeinen tekijä on Oitin junaseisake, joka palvelee käytännössä koko aluetta kilometrin säteellä tarkasteltuna. Joukkoliikenteen sekä junaseisakkeen, liityntäpysäköinnin että bussipysäkkien saavutettavuus paranee merkittävästi, jos kehittämisselvityksessä Oitintien liittymään ja kantatien varteen esitetyt parantamistoimet toteutetaan.

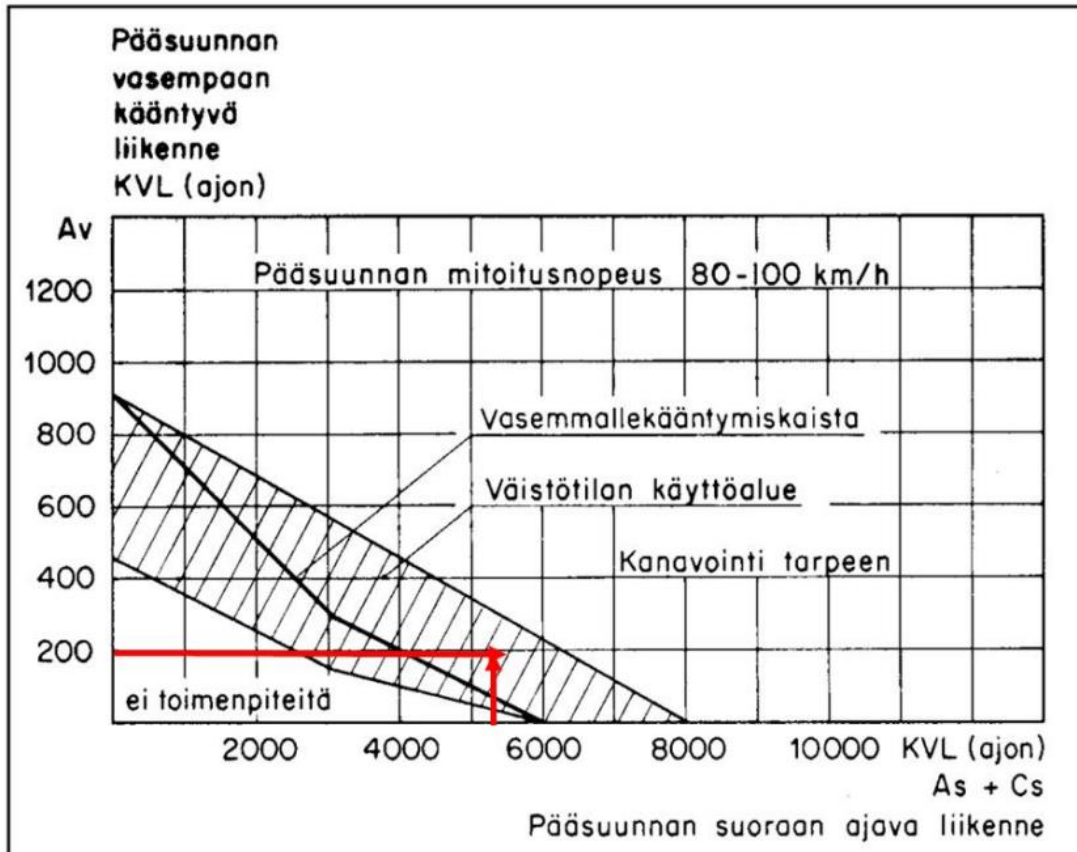
### Liittymän mitoitus

Ennustetilanteen kääntyviä virtoja verrattiin Väyläviraston Tasoliittymät-ohjeeseen. Sivusuunnalle suositellaan keskisaareketta, koska päätien nopeusrajoitus on vähintään 80 km/h ja sivusuunnasta tuleva liikenne ennustetilanteessa yli 400 ajoneuvoa vuorokaudessa (kuva 21). Pääsuunnalle suositellaan vasemmalle kääntyvän liikenteen kaistaa (kuva 22), erityisesti kun otetaan huomioon raskaan liikenteen korkea osuus teollisuusalueen liikenteestä. Sen sijaan oikealle kääntymiskaistaa liittymään ei tarvita, riippumatta siitä, rakennetaanko kantatien varteen jalankulun ja pyöräilyn raitti suojateineen vai ei (kuva 23).

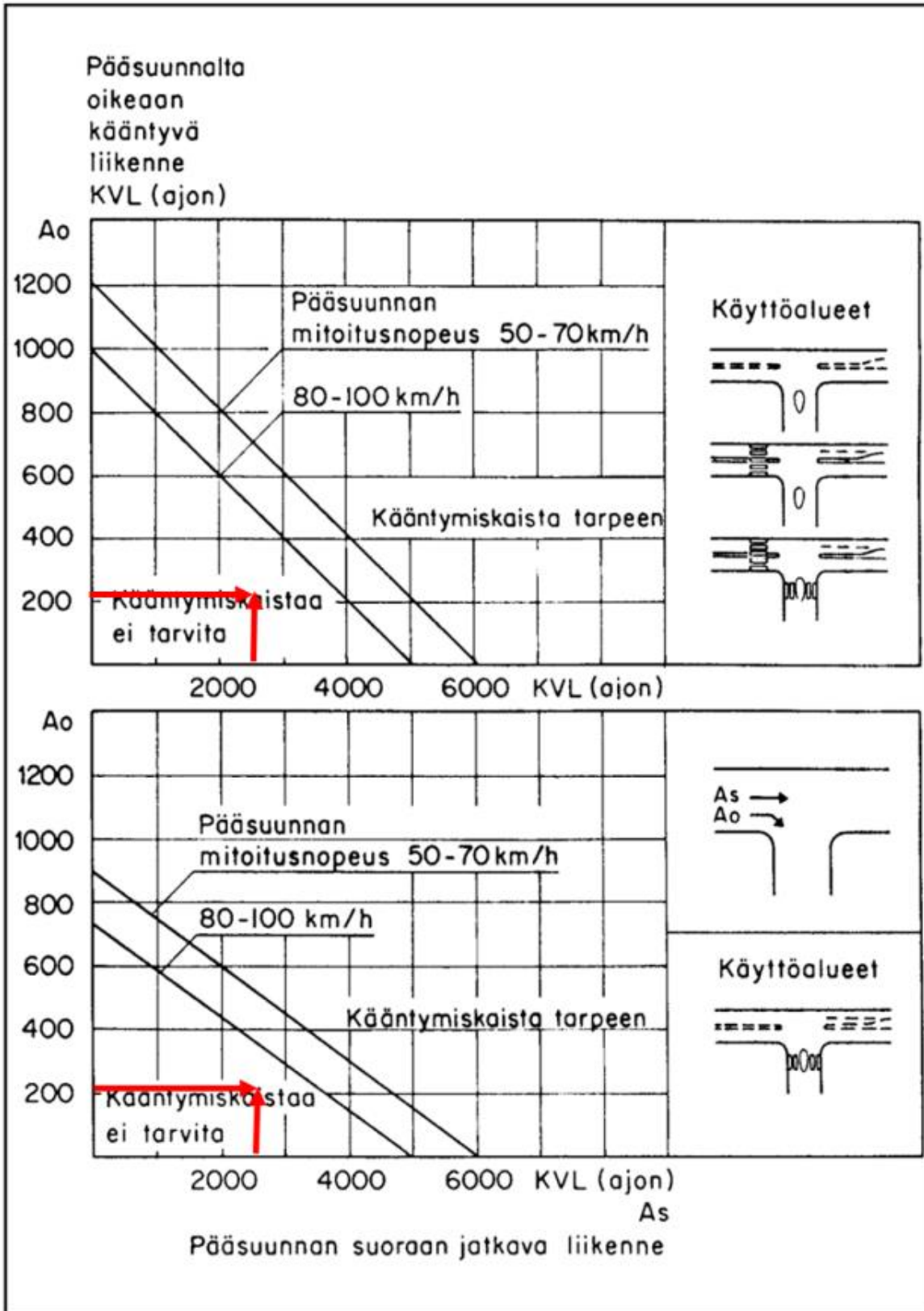
Liittymän suunnittelussa on otettava huomioon HCT-yhdistelmät. Oitintien liittymän tulevilla järjestelyillä (kaistapituudet, bussipysäkkien parantaminen, alikulku) voi olla vaikutusta myös Nahkurintien kohdalle asti.



Kuva 21. Sivusuunnalle esitetään suunnitteluohjeen perusteella keskisaareketta.



Kuva 22. Tasoliittymät-ohjeen mukaan vasemmalle kääntyvän liikenteen kaista tai vähintään väistötila on tarpeen idän suunnasta.



Kuva 23. Tasoliittymät-ohjeen perusteella liittymään ei tarvita oikealle kääntymiskaistaa.

### **7.12 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön**

Kaava-alueella tai sen lähialueella ei ole tiedossa erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

### **7.13 Vaikutukset virkistykseen**

Kantatien 54 ja junaradan välisen alueen muuttuminen rakentumattomasta rakennetuksi vähentää viheralueen määrää taajaman reuna-alueella. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu puistoaluetta (Nahkurinpuisto), joka mahdollistaa jalankulku- ja pyöräilyliikennettä, ja palvelee virkistystarpeita sekä viheryhteyksiä alueella. Entiset savenottolammet säilyvät puistoalueella lisäten virkistysarvoa.

### **7.14 Ympäristöhäiriöt**

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-3) toiminnan tulee olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomana.

Valtioneuvoston päätöstä melutason ohjearvoista (993/1992) sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi. Päätöksessä melun ohjearvoksi päiväaikaan (klo 7–22) on annettu 55 dB(A) ja yöaikaan (klo 22–7) 50 dB(A). Alhaisempia arvoja sovelletaan mm. loma-asumiseen käytettäviin alueisiin, taajamien ulkopuolisiin virkistysalueisiin ja luonnon-suojelualueisiin, korkeampia arvoja sovelletaan mm. asuinalueisiin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueella (ET-2, palo- ja pelastustoimintaa varten) pelastusaseman lepäämiseen tarkoitetut huonetilat on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) tulee täytetyksi.

Alueella junaradan läheisyydessä saattaa esiintyä rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää. Kaavassa annetun yleismääräyksen mukaan mahdollinen tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Radan läheisyydessä rakennusluvan yhteydessä on selvitettävä raideliikenteen mahdollisesti aiheuttama tärinä ja huolehdittava sen vaimentamisesta rakennusten perustamisen yhteydessä.

Liike- ja toimistohuoneiden osalta tulee ottaa huomioon sisätilojen melutason ohjearvo 45 dB.

Kaava-alue sijoittuu osittain pohjavesialueelle, ja pohjavesialueella ei saa suorittaa pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Korttelialueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia 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.

Jäteveden tai siihen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty.

## 8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava on toteuttamiskelpoinen sen saatua lainvoiman.

### 8.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Lahdessa 28. päivänä elokuuta 2024

**Ramboll Finland Oy**

**IA FI / Land Use**

Henna Leppänen  
projektipäällikkö

Niko Mäkinen  
kaavasuunnittelija

**Hausjärven kunta**

Pekka Säteri  
kaavoittaja

---