

Kaavaselostus

Hausjärven kunta
Eteläkaaren pohjoispään asemakaavamuutos

Kaavaselostus koskee 30.10.2024 päivättyä asemakaavan luonnoskarttaa.



Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Hausjärven kunta_Ryttylä_Asemakaavan muutos
Työnumero	25016872
Asiakas	Hausjärven kunta
Tekijä	Maria Kirveslahti
Päiväys	30.10.2024
Dokumenttiviite	Etelakaari_Selostus_Luonnos.docx

Sisältö

	Kaavakartta	4
	Liitteet	4
1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
	1.1 Kaava-alueen sijainti	5
	1.2 Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Asemakaava.....	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	Lähtökohdat.....	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	7
	3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
	3.1.4 Liikenne.....	9
	3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö	9
	3.1.6 Muinaismuistot	9
	3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
	3.1.8 Maanomistus.....	9
	3.1.9 Sosiaalinen ympäristö.....	9
	3.2 Suunnittelutilanne.....	9
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
	3.2.2 Maakuntakaava.....	10
	3.2.3 Yleiskaava.....	11
	3.2.4 Asemakaavat	12
	3.2.5 Rakennusjärjestys	13
	3.2.6 Pohjakartta.....	13
	3.2.7 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset	13
	3.2.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	14
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
	4.3.1 Osalliset	14
	4.3.2 Viranomaisyhteistyö.....	14
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
	4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet	15
	4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	15
	4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	15
5	Asemakaavan kuvaus	16
	5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus.....	16
	5.1.1 Palvelut	16
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	16
	5.2.1 Asemakaavamääräykset	16
	5.3 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin	16
	5.4 Kaavan vaikutukset	17
	5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17

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

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos 1:2000 30.10.2024

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.10.2024

Seurantalomake 30.10.2024

1 Perus- ja tunnistetiedot

Kaavan nimi: Eteläkaaren pohjoispään asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan korttelia 289.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Hausjärven kunnan Ryttylän kunnanosan kortteli 289.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuuotosalue sijaitsee Ryttylässä, Eteläkaari -nimisen tien pohjoispäässä. Suunnittelualue käsittää rakentamattoman rivitalokorttelin 289, joka on nykyisellään korkeaksi kasvanutta niittymäistä aluetta. Kaava-alue sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä Ryttylän koulun eteläpuolella, Punkanjoen varrella. Suunnittelualueen ympäristö on toteutunutta omakotitaloaluetta.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle kolme omakotitalotonttia Ryttylän koulun läheisyyteen.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 19.4.2022 § 71 Kunnanhallitus, kaavoituspäätös
- 5.10.2022 Kuulutus vireilletulosta
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittely
- pv.pv.vvvv Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §, MRL 63 §)
- Laaditaan kaavaehdotus luonnosvaiheessa saadun palautteen pohjalta
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kunnan toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan kolme erillispientalotonttia Ryttylän koulun läheisyyteen. Kaavan pinta-ala on 0,64 hehtaaria ja sillä osoitetaan rakennusoikeutta ympäröivien AO-tonttien mukaisesti tehokkuusluvulla $e=0,20$ yhteensä 1273 kerrosalaneliometriä. Rakennusoikeutta lasketaan AR-tonteilla käytetystä $e=0,25$ -> $e=0,20$ ympäröivien AO-tonttien mukaisesti, jonka myötä kokonaisrakennusoikeus vähenee korttelialueella 319 kerrosalaneliometriä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

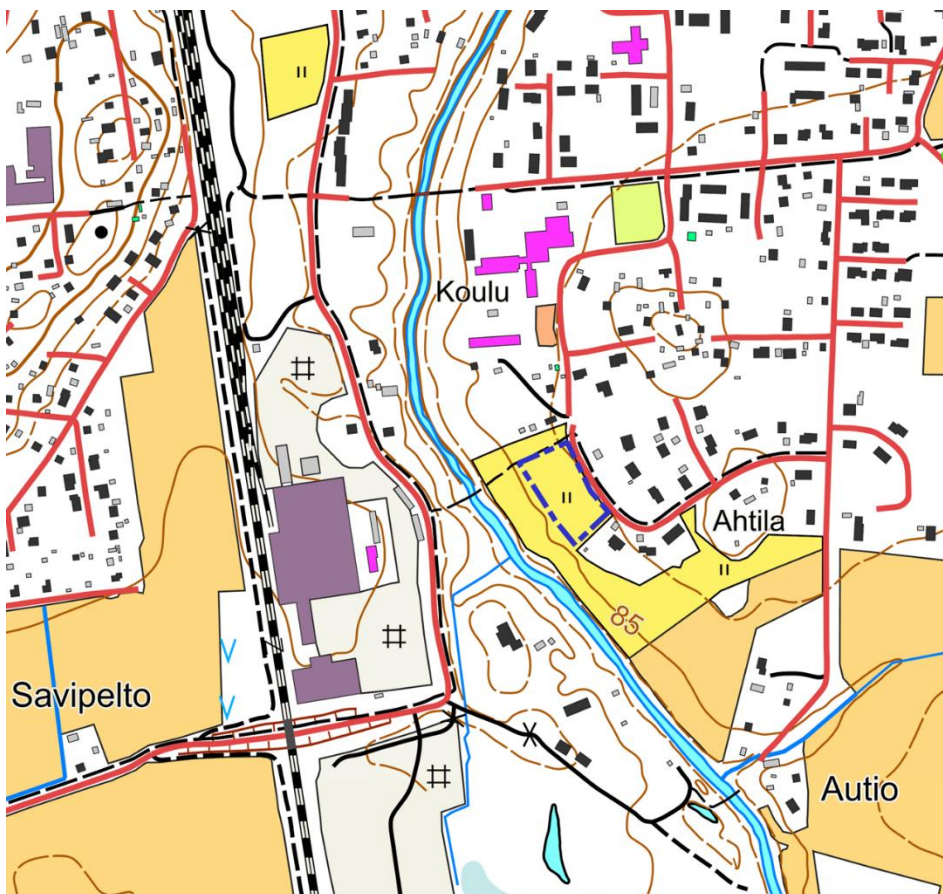
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

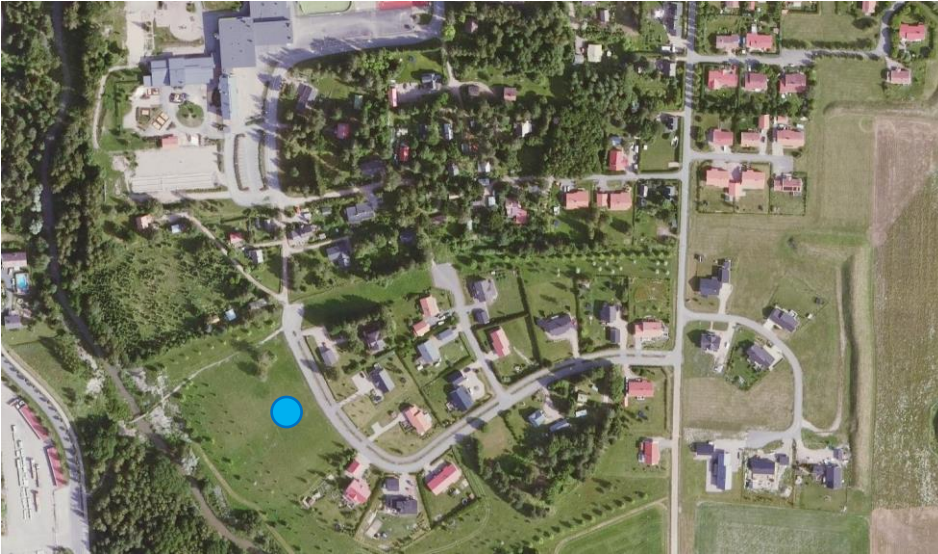
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Eteläkaari -nimisen kadun pohjoispäähän, noin 300 metrin etäisyydelle Ryttylän koulusta. Nykyisellään alue on rakentamatonta niittyä, joka on kaavoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi. Alueen lähiympäristö koostuu luonnonympäristöltään tavanomaisesta toteutuneesta pientaloalueesta. Eteläkaaren päästä on kevyen liikenteen yhteys koululle.



Kuva 1 Suunnittelualue osoitettu sinisellä pistekatkoivalla Maanmittauslaitoksen taustakartalla. Alue sijoittuu niitylle, jonka vieressä kulkee ulkoilureitti Punkanjoen yli.



Kuva 2 Ilmakuva Eteläkaaren ja Ryttylän koulun alueelta. Suunnittelualue osoitettu sinisellä pisteellä Maanmittauslaitoksen ilmakuvapohjalla.



Kuva 3 Suunnittelualue kuvattuna Eteläkaarelta. © Hausjärven kunta

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

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

Suunnittelualue on avointa, maasto laskee kohti länsiosassa virtaavaa Punkanjokea.



Kuva 4 Suunnittelualue rajautuu pohjoisosastaan ulkoilureittiin, josta on yhteys Punkanjoen yli. © Hausjärven kunta.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella; lähin pohjavesialue on Hirvenojan pohjavesialue, joka sijaitsee noin 700 metrin päässä Punkanjoen ja rautatien toisella puolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella ei sijaitse rakennuksia (toteutumaton rivitalokortteli). Lähiympäristö Eteläkaaren varrella koostuu kauttaaltaan uudehkoista omakotitaloista.



Kuva 5 Eteläkaaren varrella on uudehkoa omakotitaloasumista. Suunnittelualue sijaitsee kuvan oikeassa reunassa. © Hausjärven kunta.

Alue on liitettävissä vesi- ja viemäriverkkoon.

Alue sijoittuu 300 metrin etäisyydelle Ryttylän koulusta, jossa on esiluokka sekä opetusta peruskoulun luokille 1–6. Hausjärven yläkoulu sijaitsee Oitissa noin 18 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee reilun puolen kilometrin etäisyydellä. Alue liittyy Punkanjoen virkistysalueeseen.

3.1.4 Liikenne

Ensisijainen ajoyhteys alueelle on Eteläkaaren kautta. Eteläkaaren päästä on yhteys pohjoiseen Pajatielle, mitä kautta on mahdollista kulkea kävellen ja pyöräillen Ryttylän koululle. Alueen länsipuolelta on kävely-yhteys siltaa pitkin Punkanjoen toiselle puolelle.

Suunnittelualan lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Ohikulkutien varressa noin 0,8 kilometrin etäisyydellä.

Ryttylän seisake, jolla lähijunat pysähtyvät, sijaitsee noin 1,3 kilometrin päässä.

3.1.5 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

3.1.6 Muinaismuistot

Alueella ei sijaitse ennestään tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännös, Ryttylä sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä koillisessa. (Kyppi/Museovirasto 11.10.2024)

3.1.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ryttylän koulun ympäristöön on laadittu meluselvitys vuonna 2019 (Sweco). Suunnittelualue sijoittuu selvitysalueen eteläpuolelle. Selvityksen mukaan melun ohjearvot (päivä 55 dB ja yö 50dB) eivät ylitä selvitysalueen eteläosassa.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on Hausjärven kunnan omistuksessa.

3.1.9 Sosiaalinen ympäristö

Alue sijaitsee Ryttylän taajamassa, noin 300 metrin etäisyydellä Ryttylän koulusta etelään. Lähiympäristö koostuu omakotitaloasumisesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

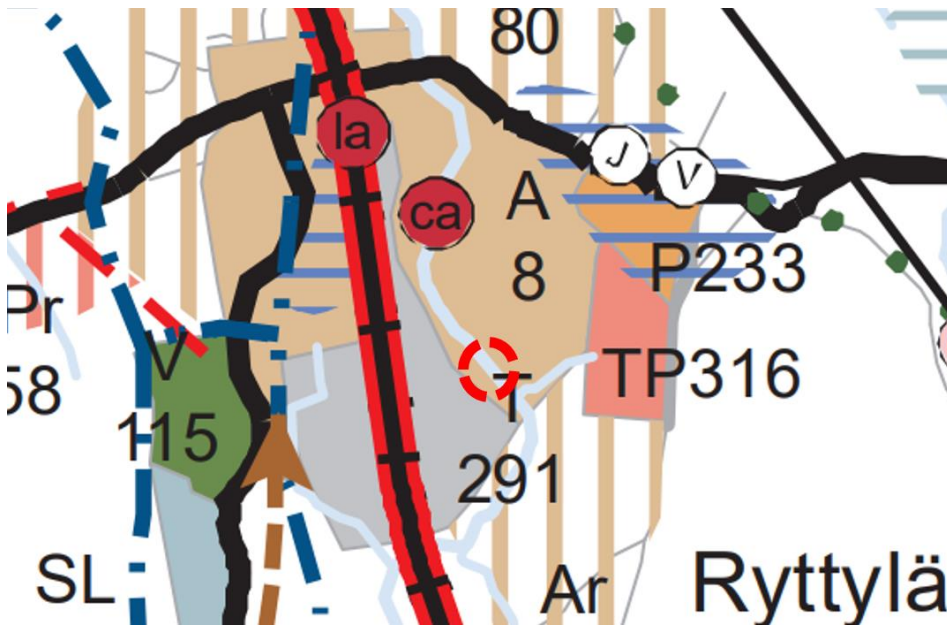
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

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

3.2.2 Maakuntakaava

Hausjärvi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maankäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2021. Maakuntakaavassa alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (A 8, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”
 - Lisäksi merkinnällä on määrätty vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Ryttylään ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjä.
- Paikallinen alakeskus (ca, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: ”Paikallisen palvelukeskuksen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja täydennetään kestävin periaattein. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, omaleimaisen ja tasapainoisen keskustakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Paikalliseen palvelukeskukseen on mahdollista sijoittaa vain merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä.



Kuva 6 Ote Hämeen maakuntakaavasta 2040. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti osoitettu katkoviivaympyrällä.

1. Vaihemaakuntakaava

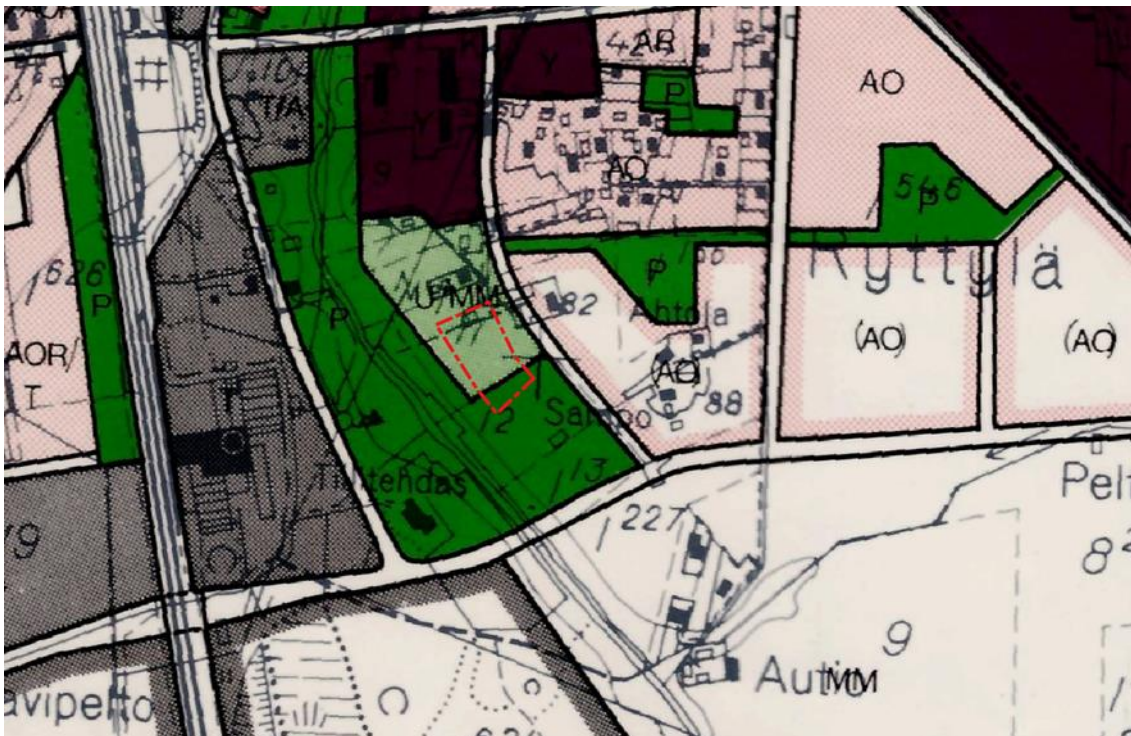
Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos olisi nähtävillä keväällä 2025.

Tämän vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea maakunnan muutosta kohti ekologisesti kestävää taloutta ja kasvua, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen ja fossiilisiin polttoaineisiin. Tähän pyritään hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita, edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää käyttöä. Kaavan maankäyttöratkaisuilla tuetaan ja edistetään uusiutuviin energialähteisiin nojautuvaa energiantuotantoa, päästöjen vähentämistä sekä pyrkimystä vähähiiliseen talouteen. Liikenteen aluevarauksilla pyritään turvaamaan kestävä ja turvallinen palvelutaso arjen liikkumiselle sekä elinkeinoelämän kuljetusten sujuvuus taloudellisesti ja tehokkaasti.

3.2.3 Yleiskaava

Alueelle on laadittu Ryttylän osayleiskaava vuonna 1979. Yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätaloustoimintojen alueen (MM) sekä puistomaisena vapaa-alueena (P). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Kaavamuuotosalueen välittömään läheisyyteen on osoitettu lisäksi omakotitalovaltaista asuinaluetta (AO) että julkisten palveluiden rakennusten aluetta (Y).



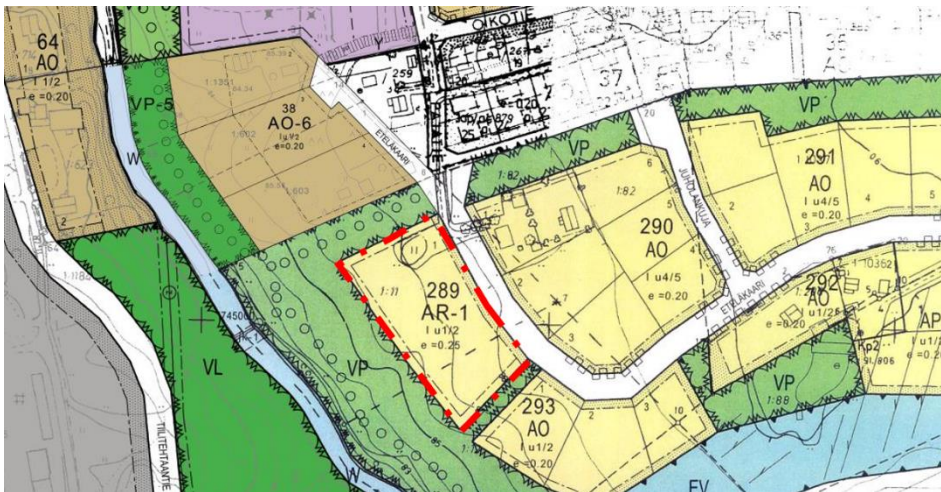
Kuva 7 Ote Ryttylän oikeusvaikutukseton osayleiskaavasta vuodelta 1979. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Nyt laadittavan asemakaavan suunnitteluratkaisujen ja Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten välistä suhdetta tarkastellaan asemakaavan selostukseen kirjattavan yleiskaavallisen tarkastelun puitteissa.

3.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.9.2005 hyväksymä Husarin alueen asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen, paritalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1). Kerroskorkeudeksi on osoitettu 1u/2 ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$.

Kaavamuutosalue rajautuu pohjois-, etelä- ja länsiosistaan puistoalueeseen (VP) ja koillisessa Eteläkaaren katualueeseen. Kaava-alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO).



Kuva 8 Ote epävirallisesta ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Hausjärvellä on voimassa kunnanvaltuuston 16.3.2021 hyväksymä rakennusjärjestys, joka on tullut voimaan 1.5.2021.

3.2.6 Pohjakartta

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

3.2.7 Rakennuskiellot ja suojelupäätökset

Alueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

3.2.8 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Punkanjoen kunnostussuunnitelma, Vanajavesikeskus/Elina Laine, 31.8.2017

Ryttylän melu- ja värinäselvitys, Sweco 8.2.2019

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty, sillä alue ei ole rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti rivitalojen korttelialueeksi ja omakotitonteille on alueella kysyntää.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kunta on tehnyt päätöksen kaavoituksen käynnistämisestä.

Kaava kuulutetaan vireille osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

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

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRL 62 § ja MRA 30 §) __.__. - __.__.2024.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 § ja MRA 27 §) __.__. - __.__.2025.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on osoittaa uusia omakotirakennuspaikkoja Ryttylän taajamaan koulun läheisyyteen.

4.4.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

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

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR). Rivitalorakentamiselle ei kuitenkaan ole ollut kysyntää, minkä vuoksi asemakaavamuutostyöhön on ryhdytty.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tarkentuu suunnittelun edetessä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutoksella on osoitettu kolme ohjeellista omakotitalotonttia Eteläkaaren päähän. Asemakaavan pinta-ala on 0,6366 hehtaaria ja se on osoitettu kokonaisuudessaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tehokkuuslukua on laskettu $e=0,25 \rightarrow e=0,20$, jonka mukaan rakennusoikeutta on 1273 kerrosalaneliometriä. Tehokkuus vastaa lähialueilla omakotitaloja varten osoitettua tehokkuutta. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan rakennusoikeuden määrä laskee 319 kerrosalaneliometriä.

5.1.1 Palvelut

Kaavalla ei osoiteta palveluja. Kaava-alue tukeutuu Ryttylän taajaman palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Työssä on noudatettu asemakaavan sisältötavoitteita ja tilaajan toiminnallisia tavoitteita.

5.2.1 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset on osoitettu kaavakartalla.

5.3 Asemakaavan suhde yleiskaavalle asetettuihin sisältövaatimuksiin

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
Asemakaavan toiminnot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen. Alue on jo kaavoitettu ja toteutunut asumista varten omakotitontteina.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudet toiminnot voidaan liittää.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
Asemakaavalla vahvistetaan Ryttylän taajamaa sekä Eteläkaaren omakotialuetta asumisen alueena, mikä tukee myös alueen palveluiden toimintaedellytyksiä. Sijainti koulun ja joukkoliikennereittien välittömässä läheisyydessä on täydennysrakentamisen kannalta optimaalinen.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Kaavalla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee 0,8 kilometrin etäisyydellä koillisessa Ohikulkutiellä. Alue sijaitsee Ryttylän rautatieaseman läheisyydessä, mistä on yhteydet Hämeenlinnan ja Helsingin suuntiin. Kaava-alue liittyy olemassa olevaan infrastruktuuriin.

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

Asemakaavalla luodaan terveellistä ja turvallista elinympäristöä Ryttylän koulun, joukkoliikennereittien sekä rautatieaseman ja Punkanjoen ulkoilureitin varrella.

- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole erityistä vaikutusta kunnan elinkeinoelämään. Ryttylän taajaman osalta palveluiden käyttäjäkunta vahvistuu vähäisesti.

- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia erityistoimintoihin, ympäristönsuojeluun tai ympäristöhäiriöihin.

- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

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

- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Asemakaavalla ei muuteta virkistysalueiden määrää.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja yhdyskuntarakenne

Kaavalla osoitetaan kolme erillispientalotonttia, millä mahdollistetaan lähiympäristöä vastaava rakentaminen alueelle. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestön rakenteeseen, joskin paikallisella tasolla väestöpohja hieman kasvaa. Kaavalla ei nähdä olevan erityisiä vaikutuksia palveluihin, työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan. Kaavalla ei osoiteta uusia palveluita, liikerakentamista tai työpaikkoja, vaan alue tukeutuu olemassa olevaan palvelutarjontaan.

Taajamakuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue on rakentamaton, eikä se sijaitse maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta arvokkaalla alueella. Täydennysrakentamisen

myötä alue nivoutuu selkeämmin osaksi lähiympäristöään ja omakotipainoiteista taajamakuva. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä, joten asemakaavalla ei ole vaikutusta alueen arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Asuminen ja virkistys

Asemakaavalla vahvistetaan Ryttylän taajaman omakotitalotarjontaa. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueiden riittävytyteen. Uudet omakotitontit sijoittuvat erinomaisesti olemassa olevan Punkanjoen ulkoilureitistön viereen.

Liikenne

Ajoliikenne tonteille tapahtuu Eteläkaaren kautta. Nykytilanteeseen verrattuna liikennemäärä kasvavat maltillisesti. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan liikennemäärissä ei kuitenkaan ole olennaista muutosta. Eteläkaarella sijaitsee myös erillinen kevyen liikenteen väylä.

Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vesi- ja viemäriverkkoon, mihin uudetkin toiminnot voidaan liittää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavalla luodaan lähiympäristöä vastaavia rakentamismahdollisuuksia Ryttylän koulun läheisyyteen. Kaavalla mahdollistetaan kaava-alueen rakentaminen siten, että alue tarjoaa asukkailleen mahdollisuuden väljään, luonnonläheiseen, turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön aivan palvelujen lähetyillä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Verrattuna nykytilanteeseen alueen maisema muuttuu rakennetummaksi. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan muutos on rakentamisen luonteessa, kun rivitaloille kaavoitettu korttelialue muuttuu kolmeksi erilliseksi erillispientaloksi.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueella ei sijaitse erityisiä suojeltavia rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnon arvoja. Ei merkittäviä vaikutuksia. Alue on ollut avointa ruohomaista kenttää, jonka reunustalla on kasvanut muutama puu. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan rakennusoikeutta on osoitettu hieman vähemmän (noin 300 kerrosalaneliömetriä).

Pienilmasto

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen. Pientalotontit ovat tyypillisesti piha-alueiltaan nurmea tai istutuksia, joten nykyiseen verrattuna vettä läpäisevän pinnan määrä ei juurikaan vähene.

Maa- ja metsätalous

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on osoitettu kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.

Hausjärven kunta

Pekka Säteri
Kaavoittaja

Sweco

Jenny Jungar
Suunnittelupäällikkö YKS-564

Maria Kirveslahti
Kaavasuunnittelija, YKS-732

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Eteläkaaren pohjoispään asemakaavamuutos



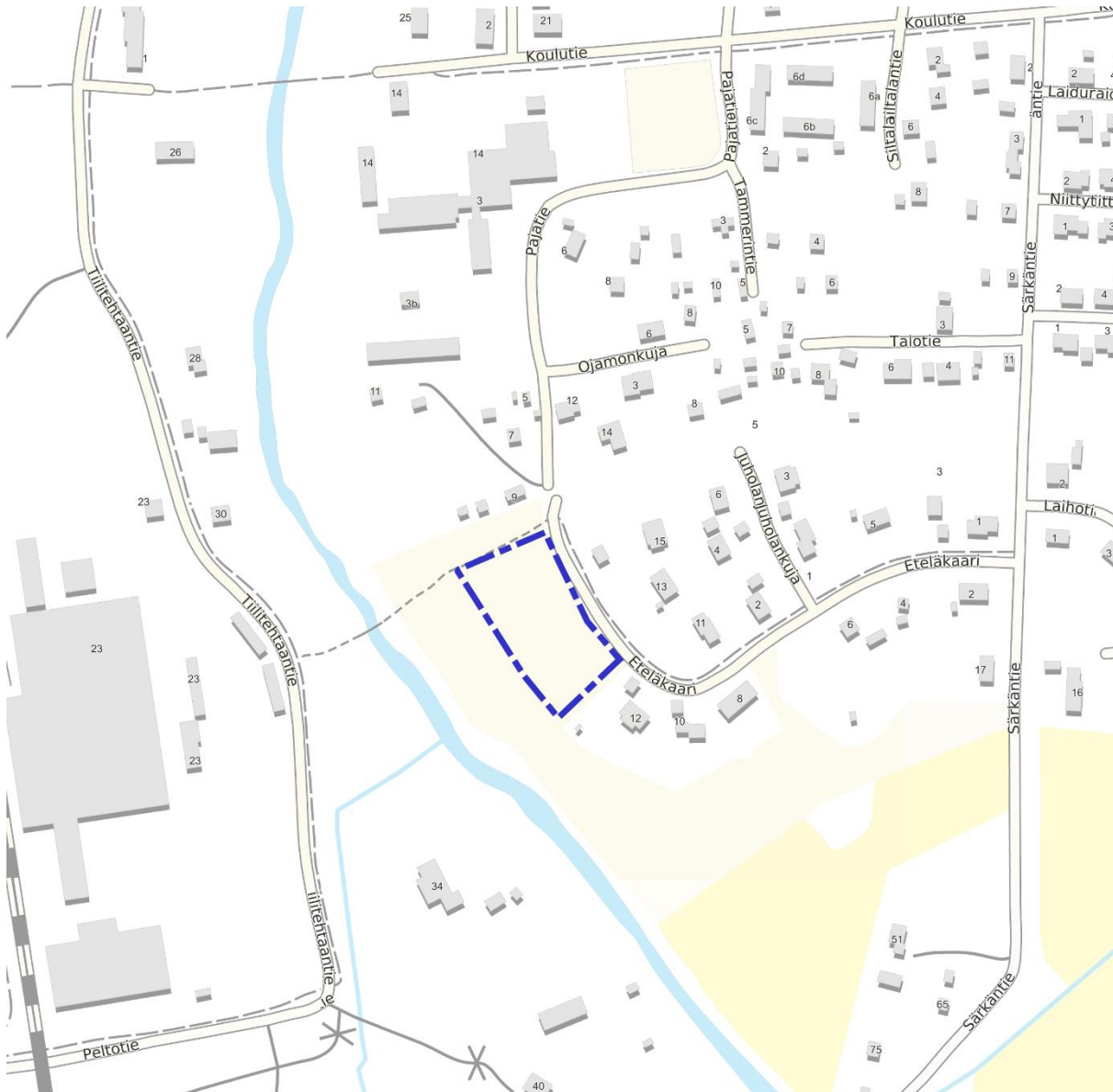
Suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Hausjärven kunta_Ryttylä_Asemakaavan muutos
Työnumero	25016872
Asiakas	Hausjärven kunta
Tekijä	Maria Kirveslahti, Jenny Jungar
Päiväys	30.10.2024
Dokumenttiviite	Liite_1_Etelakaaren_pohjoispaa_OAS.docx

Suunnittelualue

Kaavamuutosalue sijaitsee Ryttylässä, Eteläkaari -nimisen kadun pohjoispäässä. Suunnittelualue käsittää rakentamattoman korttelin 289, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rivitalojen, paritalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Nykyisellään kaavamuutosalue on niittymäistä aluetta. Alueen länsipuolella sijaitsee Punkanjoki ja kävelysilta joen yli.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria.



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti osoitettu sinisellä pistekatkoviivalla Maanmittauslaitoksen taustakartan päällä.

Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle kolme omakotitalotonttia Ryttylän koulun läheisyyteen. Kaavamuutos on tarpeen, sillä rivitaloalueelle ei ole ollut kysyntää omakotitonttien tapaan.

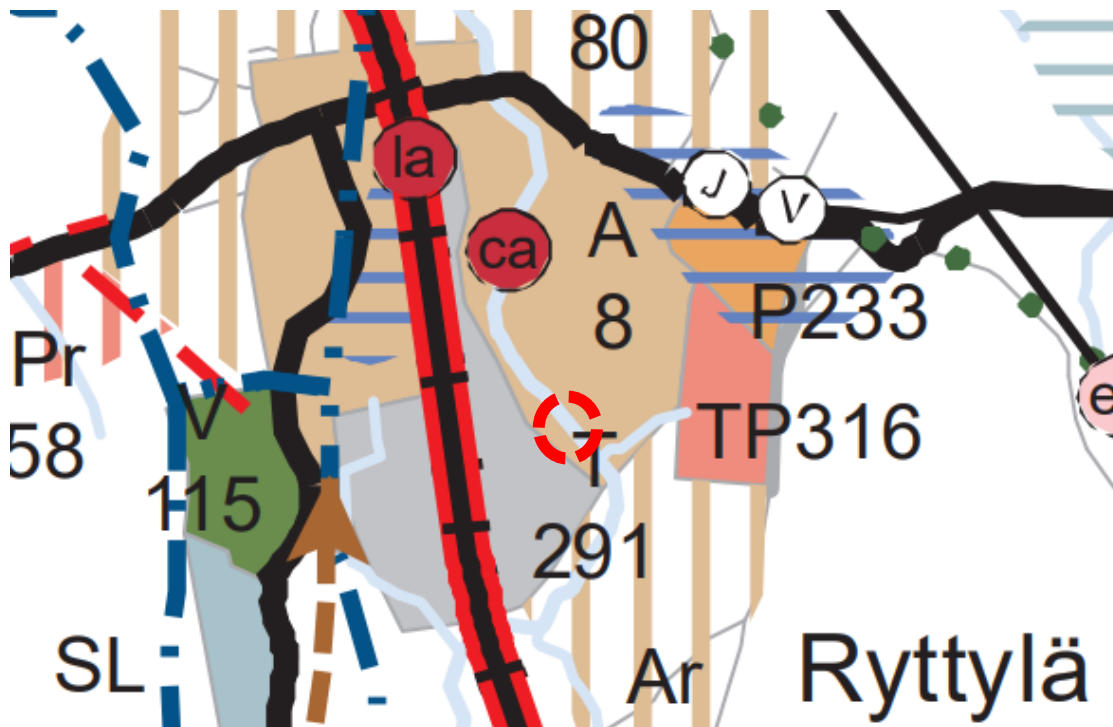
Suunnittelun lähtökohdat

Maakuntakaava

Hausjärvi kuuluu Hämeen liittoon, jonka maankäyttöä ohjaa Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Maakuntakaava 2040 on hyväksytty Maakuntavaltuustossa 27.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 21.10.2021. Maakuntakaavassa alueelle tai sen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavat merkinnät:

- Taajamatoimintojen alue (A 8, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *”Aluetta suunnitellaan asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta huolehtimalla joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuudesta, sujuvuudesta ja turvallisuudesta. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka ottaa huomioon alueen luontaiset ominaisuudet ja piirteet. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.”*
 - Lisäksi merkinnällä on määrätty vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat. Ryttylään ei ole osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjä.

- Paikallinen alakeskus (ca, Ryttylä)
 - Merkintään liittyy suunnittelumääräys: *”Paikallisen palvelukeskuksen yhdyskuntarakennetta tiivistetään ja täydennetään kestävin periaattein. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan, omaleimaisen ja tasapainoisen keskustakuvan toteuttamiseen, monipuolisen palvelurakenteen edistämiseen ja arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn liikenneverkkojen kattavuus, sujuvuus ja turvallisuus sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Paikalliseen palvelukeskukseen on mahdollista sijoittaa vain merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan yksiköitä.*



Kuva 2 Ote Hämeen maakuntakaavasta 2040. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti osoitettu katkoviivaympyrällä.

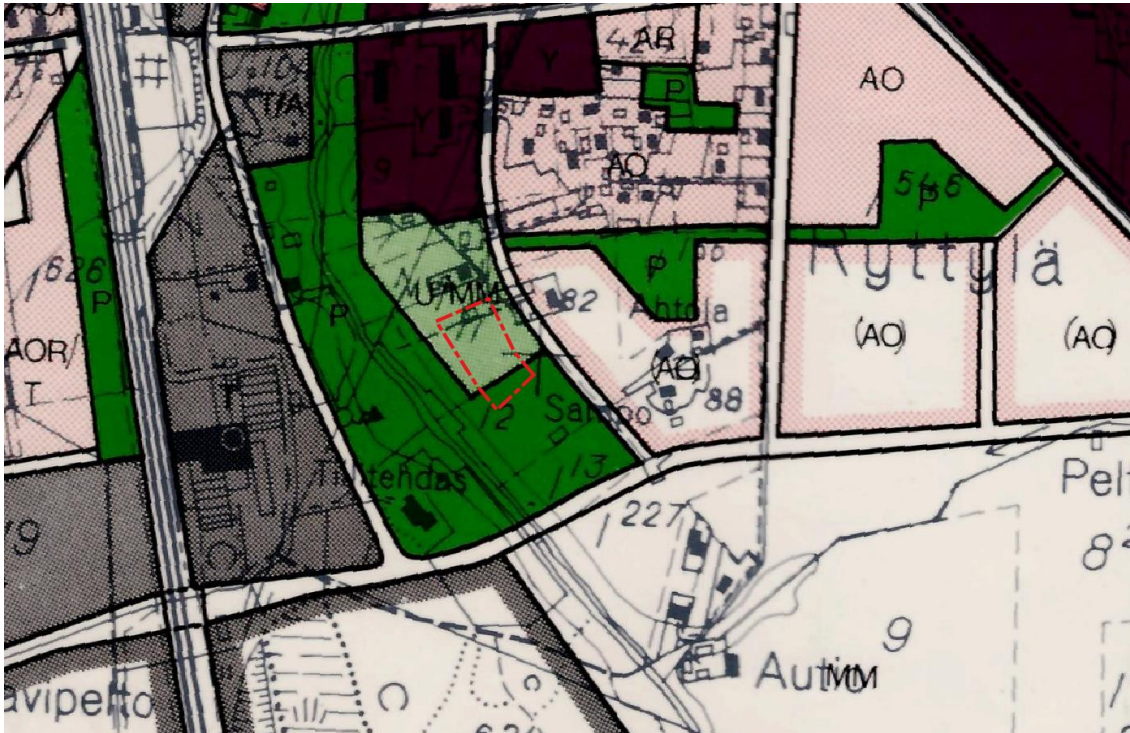
1. Vaihemaakuntakaava

Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 27.11.2023 käynnistää vaihemaakuntakaavan laatimisen. Päätöksen mukaan maakuntakaava laaditaan kaikki Kanta-Hämeen kunnat kattavana vaihemaakuntakaavana, joka täydentää voimassa olevaa Kanta-Hämeen maakuntakaavaa 2040. Alustavan aikataulun mukaan kaavaluonnos olisi nähtävillä keväällä 2025.

Tämän vaihemaakuntakaavan tavoitteena on tukea maakunnan muutosta kohti ekologisesti kestävää taloutta ja kasvua, joka ei perustu luonnonvarojen ylikulutukseen ja fossiilisiin polttoaineisiin. Tähän pyritään hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita, edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävää käyttöä. Kaavan maankäyttöratkaisuilla tuetaan ja edistetään uusiutuviin energialähteisiin nojautuvaa energiantuotantoa, päästöjen vähentämistä sekä pyrkimystä vähähiiliseen talouteen. Liikenteen aluevarauksilla pyritään turvaamaan kestävä ja turvallinen palvelutaso arjen liikkumiselle sekä elinkeinoelämän kuljetusten sujuvuus taloudellisesti ja tehokkaasti.

Yleiskaava

Alueelle on laadittu Ryttylän osayleiskaava vuonna 1979. Yleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätaloustoimintojen alueen (MM) sekä puistomaisena vapaa-alueena (P). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Kaavamutosalueen välittömään läheisyyteen on osoitettu lisäksi omakotitalovaltaista asuinalueita (AO) että julkisten palveluiden rakennusten aluetta (Y).



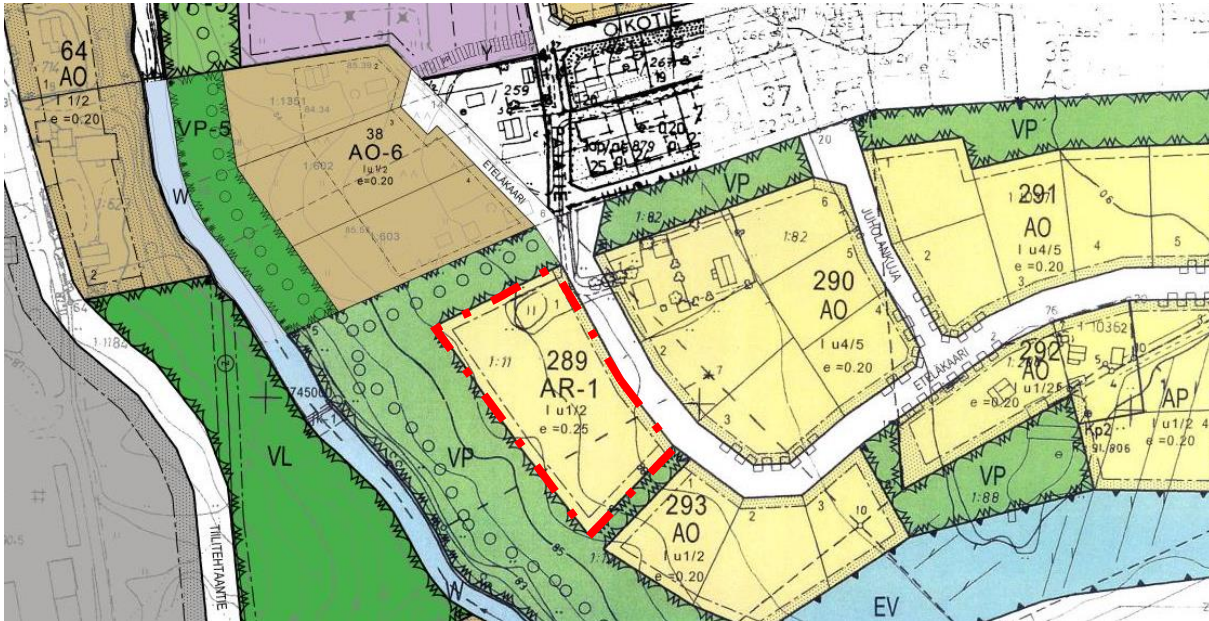
Kuva 3 Ote Ryttylän oikeusvaikutukseton osayleiskaavasta vuodelta 1979. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Nyt laadittavan asemakaavan suunnitteluratkaisujen ja Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten välistä suhdetta tarkastellaan asemakaavan selostukseen kirjattavan yleiskaavallisen tarkastelun puitteissa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 27.9.2005 hyväksymä Husarin alueen asemakaava. Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu rivitalojen, paritalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-1). Kerroskorkeudeksi on osoitettu 1u1/2 ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$.

Kaavamuutosalue rajautuu pohjois-, etelä- ja länsiosistaan puistoalueeseen (VP) ja koillisessa Eteläkaaren katualueeseen. Kaava-alueen lähiympäristö on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi (AO).



Kuva 4 Ote epävirallisesta ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

- Punkanjoen kunnostussuunnitelma, Vanajavesikeskus/Elina Laine, 31.8.2017
- Ryttylän melu- ja tärinäselvitys, Sweco 8.2.2019

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Aikataulu	Työvaihe
10/2024–01/2025	Aloitus- ja valmisteluvaihe
01–03/ 2025	Ehdotusvaihe
04-05/ 2025	Hyväksyminen
06/ 2025	Kaavan voimaantulo

Kaavoitusta koskeva materiaali ja ilmoituksen on nähtävillä kunnan internet-sivuilla osoitteessa <https://www.hausjarvi.fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat/vireilla-olevat-asemakaavat/etelakaaren-pohjoispaan-asemakaavamuutos-ryttyla/>

Kaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä Hausjärven kunnan internet-sivuilla, kunnantalolla ja kirjastossa.

Asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Kaavoitusta ohjaa Hausjärven kunnan kaavoituksesta vastaava henkilöstö.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua, kirjallisesti tai suullisesti, mielipiteensä asiasta.

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

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

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioidessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Tämän kaavatyön kannalta **olennaiset** vaikutukset voidaan katsoa kohdistuvan etenkin:

- 1) **ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) **alue- ja yhdyskuntarakenteeseen**, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) **kaupunkikuvaan**, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa Hausjärven kunta.

Kaavoittaja Pekka Säteri

osoite: Keskustie 2-4, 12100 Oitti

sähköpostiosoite: pekka.sateri(at)hausjarvi.fi

puhelin: 019 758 6560

Kaavaa laativa konsultti

Sweco Finland Oy

Suunnittelupäällikkö Jenny Jungar

Kaavasuunnittelija Maria Kirveslahti

osoite: Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Hausjärvi	Täyttämispvm	30.10.2024
Kaavan nimi	Eteläkaaren pohjoispään asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	5.10.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6366	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6366

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6366	100,00	1273	0,20	0,0000	-319
A yhteensä	0,6366	100,0	1273	0,20	0,0000	-319
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6366	100,00	1273	0,20	0,0000	-319
A yhteensä	0,6366	100,0	1273	0,20	0,0000	-319
AR					-0,6366	-1592
AO	0,6366	100,0	1273	0,20	0,6366	1273
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						