



# Asemakaava ja asemakaavan muutos Selostus

**Oitti**  
**Manassenpelto**  
**Korttelit 355-382**



---

**Luonnos 20.9.2011**  
**Ehdotus 13.6.2012, tarkistukset 5.11.2012**  
**KValt 29.1.2013 § 35**  
**Lainvoimainen 7.3.2013**

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

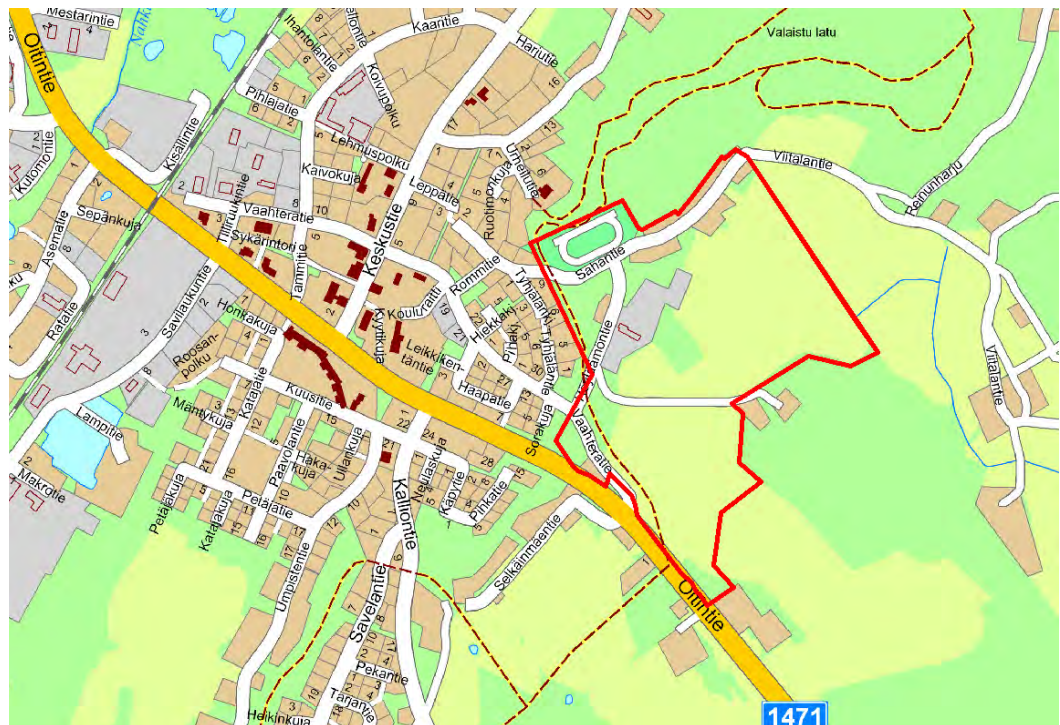
Asemakaava koskee Hausjärven kunnan Oitin kylän tiloja Rn:ot 1:58, 1:59, 1:61, 1:62, 1:63, 1:86, 1:85, 1:84, 1:66, 1:68, 1:295, 1:284, 1:286, 1:300 ja osat tiloista 1:105, 1:174, 1:260, 1:295 sekä muutos osia katu- ja lähivirkistysalueesta.

Asemakaavalla ja muutoksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin kylän korttelit 355-382 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, puisto-, suojaviher-, katu- ja tiealueet sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Tämä selostus koskee 13. päivänä kesäkuuta 2012 päivättyä, 5.11.2012 tarkistettua asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Oitin kylässä, Hausjärven keskustaajaman itäpuolella. Alue rajautuu lännessä Oitin asemakaavoitettuun alueeseen ja etelässä Oitintiehen sekä haja-asutukseen. Pohjoisessa alueeseen lukeutuu Viitalantien varren pientaloasutusta sekä urheilukentän alue. Rakentamaton alue on pääosin koillisen ja kaakon suuntiin jatkuvaa peltoa.



*Asemakaavoitettavan alueen rajaus ja likimääräinen rajaus.*

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavoitushankkeen tarkoituksena on maapoliittisen ohjelman, talousarvion ja kaavoitusohjelman mukaisen asuinalueen kaavoitus nykyiseen taajamarakenteeseen liittyen. Kaavoituksella turvataan taajaman tulevien vuosien tonttitarjonta.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	<b>1</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3 Kaavan tarkoitus .....	1
1.4 Sisällysluettelo .....	2
1.5 Selostuksen liitteet.....	2
1.6 Selostuksen lähdeaineisto .....	3
<b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....	<b>3</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Asemakaava ja sen toteuttaminen .....	3
<b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	<b>13</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelu ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4 Tavoitteet .....	15
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>16</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	16
5.2 Kokonaismitoitus.....	16
5.3 Aluevaraukset.....	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	19
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>20</b>
6.1 Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet.....	20

## 1.5 Selostuksen liitteet

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (13.6.2012)
Liite 2	Kuvia suunnittelualueelta Pohjavesialueet, kunnallistekniikka ja maanomistus
Liite 3	Ote maaperäkartasta Ote kallion korkokuvakartasta
Liite 4	Sähkönjakeluverkosto Ote sahan maaperän kunnostuksen loppuraportista
Liite 5	Ote maakuntakaavasta, Ote ohjeellisesta yleiskaavasta
Liite 6	Ote alueeseen liittyvien asemakaavojen yhdistelmästä
Liite 7	Ote alustavasta kaavaluonnoksesta (1995)
Liite 8	Osayleiskaavallinen tarkastelu (tark. 30.12.2011)
Liite 9	Havainnekuva
Liite 10	Luonnos, lausunnot ja mielipiteet sekä vastaukset (tiivistelmä)
Liite 11	Ehdotus, lausunnot, muistutukset ja vastineet (tiivistelmä)
Liite 12	Asemakaavan seurantalomake
Liite 13	Rakentamistapaohjeet

Asemakaavakartta määräyksineen

## 1.6 Selostuksen lähdeaineisto

- Kanta-Hämeen Lumos-inventointi 2004-2005, Patastenmäki-Reinunkalliot
- Rakennettu Häme 2003, Hämeen liitto
- Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2005, N. Könönen
- Hausjärven Manassenpellon, Kukkomäen ja Ryttylän koulun luontoselvitykset kaavoitusta varten, 30.8.2010 Jussi Mäkinen
- Luontoselvityksen täydennysinventointi, 25.3.2011 Jussi Mäkinen
- Koiratutkimus Oitin sahalla Hausjärvellä 28.9.2004. Hämeen ympäristökeskus / Ympäristö- ja vesivaraosasto, muistio 6.10.2004
- Oitin Saha Oy, ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
- Oitin Saha Oy, päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 30.11.2010, YLO/232/2010. Hämeen ELY-keskus/Ympäristö- ja luonnonvarat
- Oitin Saha Oy maaperätutkimukset 22.10.2010, Ramboll
- Oitin Saha Oy kunnostussuunnitelma 11/2010, Ramboll
- Oitin Saha Oy maaperän kunnostus, loppuraportti 1.7.2011, Ramboll
- Geofysikaaliset kallionpinnan tasoselvitykset Oitin alueella, GTK 2011
- Kaava-alueen luonnolliset viettosuunnat ja huleveden poistumisreitit sekä arvio kunnallisteknisistä varaustarpeista 12.6.2012, Destia

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallitus on 2.3.2010 § 67 tehnyt päätöksen kaavoitushankkeeseen ryhtymisestä. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehdessä 22.4.2010.

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.10.2011 § 100 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos on ollut nähtävillä 20.10.-18.11.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (**Liite 1**) pidetään nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä täydennetään tarvittaessa.

Kunnanhallitus on 14.8.2012 § 208 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.8.-28.9.2012 ja siitä on pyydetty lausunnot.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 29.1.2013 § 35.

Asemakaava on saanut lainvoiman 7.3.2013.

### 2.2 Asemakaava ja sen toteuttaminen

Asemakaavalla muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin kylän korttelit 355-382 sekä korttelialueisiin liittyvät puisto-, lähivirkistys-, suojaviher-, katu ja tiealueet sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Asemakaavan mukaiseen tonttien toteuttamiseen voidaan ryhtyä kaavan saatua lainvoiman ja kun alueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu Oitin taajaman itäpuolelle, välittömästi olemassa olevaan asutukseen liittyen. Suunnitteluala on pääosin avointa peltoa. Alueen länsipuolella on metsäistä harjunrinnettä, jonka alueelle sijoittuu Oitin saha, pientaloasutusta sekä urheilukenttä.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisema

Asemakaava-alue kuuluu ympäristöministeriön asettaman maisema-alue työryhmän laatiman maisemamaakuntajaon mukaan Hämeen viljely- ja järvi- ja järvimaan sekä Eteläisen rantamaan maisemamaakuntien ja tarkemmin Keski-Hämeen viljely- ja järvisuodun sekä Eteläisen viljelysuodun maisemaseutujen rajalle. Valtakunnallista maisemamaakuntajakoa täydentävän Hämeen maakunnallisen maisemaselvityksen mukaan kaava-alue sijoittuu Salpausselän-Puujokilaakson viljelymaisemiin, joille tyypillistä on laajojen tasaisten tai loivasti kumpuilevien peltoaukeiden sekä korkealle kohoavien harju- ja moreenimuodostumien vuorottelu.

Suunnittelun kohteena oleva alue on suurelta osin avointa peltoa. Maisemallisen taustan muodostavat alueen itä- ja pohjoispuolella kohoava harjualue, Patastenmäki-Reinunkalliot, puustoineen sekä alueen itäpuolella oleva metsäinen kalliomäki, jonka alueella voi havaita tehdyn hakkuita. Patastenmäen rinteessä on kaava-alueen suuntaan entisiä soranottoalueita, mutta eivät juuri ole havaittavissa peltoalueelta käsin. Alueen pohjoisosan rakennuskantaa on nähtävissä peltoalueelta. Muutoin reunavyöhykkeet näyttävät avoimeen tilaan pääosin kerroksellisina ja eheinä. Alueen luoteisosa on maisemallisesti sulkeutunutta ja puustoista sekä rakentamisen myötä kulttuurivaikutteista. Kuvia suunnittelualueelta on liitteenä **(Liite 2)**.

###### Luonnonolot ja kasvillisuus

Hausjärven kunta kuuluu eliömaantieteellisesti eteläboreaaliseen metsäkasvillisuusvyöhykkeeseen ja sen vuokkovyöhykkeeseen eli lounaismaahan. Kaava-alueen pohjoispuolella oleva Patastenmäki-Reinunkalliot on inventoitu Lumos –kohteena 2005. Kohde on pääosin virkistyskäytössä olevaa talousmetsää, jonka luonnontila on selvästi heikentynyt.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys (30.8.2010 / Mäkinen), jonka mukaan alue jakaantuu kolmeen selvästi erilliseen kasvillisuus- ja maisemavyöhykkeeseen. Urheilukentän ympäristö on noin 50-vuotiaasta mäntykangasta, jonka kenttäkerroksessa kasvaa mustikkaa, puolukkaa ja vähemistönä kanervaa. Rinteen alareunassa on rehevämpi vyöhyke, jossa on paikoin lehtomaisia osia. Näiden jälkeen on tasainen peltoalue. Harjun päällä on puolukkatyyppin (VT) kuivahkoa mäntykangasta ja rinteen rehevämät alaosat vaihtuvat pellon reunan kosteisiin lehtoihin. Kasvillisuuden (kissankello, särmäkuisma ja sarjakeltano) kannalta kiinnostava alue oli Tyhjälänkujan itäpuolella oleva sähkölinjan alue, joka latureitin ansiosta ei ole päässyt pensoittumaan. Tontilla 1:295 kasvoi koiranheittä, tuomea,

herukoita ym. lehtolajeja. Alueen maastot ovat voimakkaasti käsitellyt eikä luonnontilaisia alueita ole. Maisemakuvassa ihmistoiminnan muokkaamia alueita ovat urheilukenttä ja entinen sahan alue. Urheilukentän itäpuolinen harju on peltoalueelta katsottuna yhtenäinen ja profiili tulisi jatkossakin säilyttää eheänä.

Alueelta ei tavattu uhanalaisia kasvilajeja tai löytynyt Natura 2000 luontotyyppisiä. Selvitysalueen lounaisosassa todettiin kasvillisuuden ja syömäjälkien perusteella mahdollinen, tarkempaa selvitystä vaativa liito-oravan ruokailualue/reviiri. Mahdollinen liito-oravapaikka tarkistettiin (25.3.2011 / Mäkinen) ja todettiin, ettei alue ole vuonna 2011 lisääntymispaikka 2011. Myöskään aiempia havaintoja liito-oravasta ei alueella ole tiedossa.

### Vesisuhteet

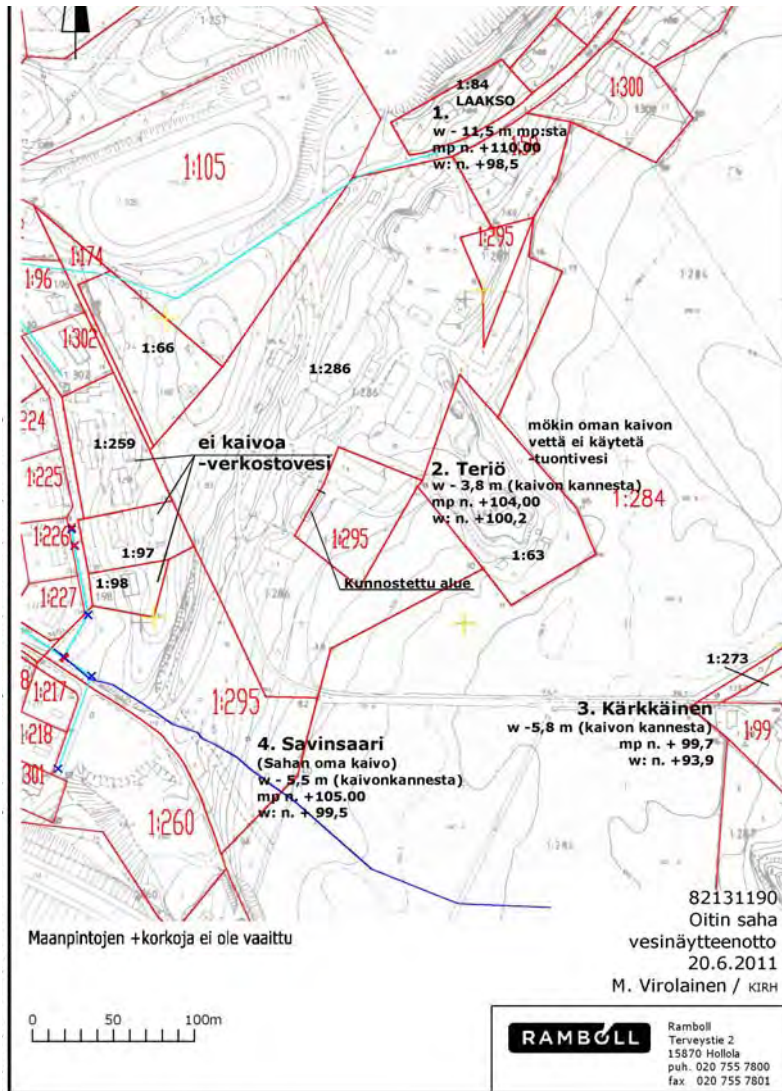
Kaava-alue kuuluu Mustijoen päävesistöalueeseen, pohjoispuoleisen harjualueen toimiessa vedenjakajana. Alueelle on laadittu tarkastelu alueen luonnollisista viettosuunnista ja huleveden poistumisreiteistä, jonka perusteella pintavedet johtuvat alueelta koilliseen.

Kaava-alue sijaitsee osin Oitin (0408601) vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella sekä luoteisosastaan pohjaveden varsinaisella muodostumisalueella. Pohjavesialueen rajat ilmenevät liitteestä **(Liite 2)**. Pohjaveden pinta on alueen lounaisosaan harjunrinteeseen asennetussa havaintoputkessa (P307) ollut noin 5-6 metrin syvyydellä (w +96,91, 17.3.2011), maanpinnan ollessa tasolla +102,80, Geofysikaaliset kallionpinnan ta-soselvitykset Oitin alueella, GTK 2011). Myöhemmin havaintoputkesta on mitattu vesipinnat w +97,24 (24.10.2011) ja +97,87 (11.5.2012). Oitin pohjavesi on keskustassa toimineen pesulan vuoksi tri- ja tertakloorietaaniluiottimilla pilaantunut.

Havaintoputken sijainti ilmenee otteesta kallion korkokuvakartasta **(Liite 3)**. Pohjaveden virtaussuunta on ELY-keskuksen pohjavesialuekartan mukaan harjun suuntaisesti pohjoiseen/koilliseen.

Kaava-alueelle tehtyjen maaperätutkimusten yhteydessä ei havaittu tai raporteissa ollut mainintaa paineellisen pohjaveden esiintymisestä. Sahan alueen maaperän puhdistamishankkeen vesitutkimusten yhteydessä saatiin rengaskaivoista likimääräisiä tuloksia vedenpinnan korkeudesta, joka vaihteli havaintoalueella noin syvyydellä -3,8 - 11,5 metriä maanpinnalta mitattuna ja noin tasolla +94 - +100 metriä mpy, maanpinnan ollessa noin korkeusasemassa välillä +99,7 - +104 metriä mpy.

Kaava-alueelle asennettiin kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä pohjaveden tarkkailuputket, joiden vesipinnat asennusaikana olivat Oitintien varren putkessa 1 noin syvyydellä 0,39 m (14.11.2012) ja 0,43 m (23.11.2012) maanpinnasta ja metsäalueen reunalla putkessa 2 noin syvyydellä 8,21 m (14.11.2012) ja 8,09 m (23.11.2012) maanpinnasta.



Ote Oitin sahan kunnostuksen loppuraportista, josta ilmenee alueen kaivoista mitattuja likimääräisiä pohjavesipintoja.



Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä asennettujen pohjavesiputkien sijainti.

## Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue on pääosin savea ja hiesua. Alueen itäpuolella oleva mäki-alue on hiekkamoreenia ja kalliota sekä pellolle työn-tyvä metsäinen alue kalliota. Kaava-alueen luoteisosassa kuuluu hiekkavaltai-seen reunamuodostumaan. Oitintien ja Vaahteratie liittymäkohdasta kaakkoon on pieni alue hienoa hietaa ja edelleen moreenia. Ote maaperä-kartasta on liitteenä (**Liite 3**).

Alueelle on 1990-luvulla maanhankinnan yhteydessä tehty yleispiirteisiä kairauksia, joiden perusteella maaperä on kaava-alueen pohjoisosassa (pisteet V 1-3 ja IV 1-3) pääosin silttiä noin syvyyteen 1,5-6,5 metriä maanpinnasta. Kairauspisteissä 1/IV ja 2/IV on tullut vastaan hiekka, pis-teessä 1 noin syvyydellä 1,8 metriä ja pisteessä 2 noin syvyydellä 5,5 met-riä maanpinnasta. Kaava-alueen eteläosan kairauslinjoilla maaperän on merkitty olevan silttiä, kairausten ulottuessa 4,5-7,6 metriin maanpinnasta. Kaikkien kairausten on merkitty päättyneen tiiviiseen maakerrokseen.

Alueelta on olemassa myös vanha pohjavesitutkimus 1960-luvulta (Ins.tsto Maa ja vesi Oy), jonka maaperäkairauspisteitä sijoittuu kaava-alueen poh-joisosaan tai sen välittömään läheisyyteen neljä kappaletta. Pisteessä 1 maalajina oli humuksen alla savea 0,60 metrissä maanpinnasta ja kivistä hiekkaa 1,45 metriin asti, jonka jälkeen hienoa hiekkaa 9,80 metriin asti. Kairaus päättyi kiveen. Pisteessä 2 humuskerroksen jälkeen hiesuista sa-vea 1,10 metriin asti, hietaa 4,80 m asti ja hiekkaa 7,60 metrin syvyyteen sekä hiekkaista hietaa 10,40 syvyyteen asti. Kairaus päättyi kiveen. Pis-teissä 3 ja 4 humuskerroksen jälkeen maalajina oli savi n. 14 metriin saak-ka maanpinnasta, jonka jälkeen ei kairattu syvemmälle



Vasemmalla 1990-luvun ja oikealla 1960-luvun kairauspisteet.



Oitin kallionpinnan korkeutta on tutkittu selvityksessä (Geofysikaaliset kallionpinnan tasoselvitykset Oitin alueella, GTK 2011), josta ote on liitteenä **(Liite 3)**.

### **Pinnanmuodot**

Asemakaava-alue on pääosin alavaa peltoaluetta, noin korkeusasemassa 100 metriä mpy. Maasto laskee loivasti koilliseen ja lounaaseen. Kaava-alueen luoteisosassa kohoaa Patastenmäen harjualue kaikkiaan noin 135 metriin merenpinnasta, kaava-alueeseen kuuluvan rinneosuuden sijoittuessa noin 110-115 metriin merenpinnasta. Kaava-alueen itäpuolella oleva mäki-alue on noin korkeusasemassa 122 metriä mpy.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Asuminen ja palvelut**

Kaava-alueelle sijoittuu pientaloasutusta, liikennöitsijän toimitilat, sekä Oitin saha. Oitin Saha Oy on toiminut 1930-luvulta vuoteen 1992 ja tämän jälkeen höyläämöä on vuokrattu. Sahan alueella on useampia ulkorakennuksia sekä Höyläämöntien luoteispuolella entinen toimistorakennus, joka nykyisin on asuinkäytössä. Saha-alueen itäpuolella olevassa kallioisessa metsäsaarekkeessa on huonokuntoinen 1920-luvun asuinrakennus ja Viitalantien varrella taajaa 1940-1960-lukujen pientaloasutusta. Urheilukentän läheisyydessä sekä Oitintien ja Vaahteratien välissä on 40-luvun asuinrakennukset.

Hausjärven keskustaajaman kunnalliset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat alueesta noin puolen kilometrin etäisyydelle.

### **Liikenne**

Oitin taajaman keskustaan on kaava-alueelta ajoneuvoyhteys Höyläämöntietä/Vaahteratietä sekä Viitalantietä/Sahantietä/Rommitietä myöten. Kaava-aluetta sivuaa Oitintie (1471), jota pitkin on yhteys Mäntsälän suuntaan ja kantatielle 54. Kaava-alueen tiet ovat pääosin hiekkapintaisia, eikä erillisiä kevyen liikenteen väyliä ole rakennettu. Oitintien varressa on kevyen liikenteen väylä keskustaan Haapatieltä lähtien. Nopeusrajoitukset ovat Oitintiellä 50 km/h ja Vaahteratiellä 40 km/h.

Alueelta on Oitin rautatieseisakkeelle matkaa noin kilometri. Linja-autoyhteydet kulkevat Oitintietä sekä Keskustietä myöten.

Kahdelle kaava-alueen itäpuolella sijaitsevalle asuinkiinteistölle on kulku Höyläämöntieltä kaavoitettavan alueen halki.

### **Tekninen huolto**

Kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto ulottuu suunnittelualueen länsipuoleiselle asuinalueelle. Sahantien varressa on vesijohto Viitalantien alkupäähän asti. Lisäksi kaava-alueen halki kulkee Oitti-Hikiä vesihuollon runkolinja, josta on liittymä yksityiskiinteistölle 1:294. Oitin vesitorni sijaitsee Patastenmäellä, noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Oitin vedenotto ei ole käytössä pohjaveden pilaantumisen johdosta. Kartta kunnallisteknisen verkoston sijainnista on liitteenä **(Liite 3)**. Kaava-alueella on Fortumin sähköverkostoa liitekartan mukaisesti **(Liite 4)**.

### **Virkistys**

Alueelle sijoittuu Oitin urheilukenttä. Lisäksi kaava-alueen halki kulkee Oitti-Hikiä –hiihtoreitti. Välittömästi kaava-alueen luoteispuolella sijaitsevat urheilutalo ja pururata sekä talvella valaistu hiihtolatu. Hiihtoreittien sijainti ilmenee selostuksen sivulla 1 olevasta kartasta.

#### **3.1.4 Suojelukohteet, kulttuurihistorialliset kohteet ja muinaisjäännökset**

Välittömästi suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Selvitysalueen lounaisosassa todettiin kasvillisuuden ja syömäjälkien perusteella mahdollinen liito-oravan ruokailu-alue/reviiri, joka tarkistettiin kevättalvella 2011. Tarkistuksessa todettiin, ettei alue ole lisääntymispaikka. Myöskään aiempia havaintoja liito-oravasta ei alueella ole tiedossa.

Kaava-alueella ei ole Hausjärven rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2005) mainittuja kohteita. Lähimmät kohteet ovat Patastenmäen luoteispuolelle jäävät Kyläinväli ja vanhaa keskustaa sekä Urheilutalo, joka on myös maakunnallinen kohde.

Oitin vanha kylätontti on Museovirastolta saadun tiedon mukaan sijainnut asemakaavoitettavan alueen länsipuoleisella kaava-alueella tai välittömästi sen länsi- ja lounaispuolella, sijoittuen asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle.

#### **3.1.5 Erityisalueet ja ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot**

Kaava-aluetta sivuavan Oitintien 55 dB:n päivääjän melualue on kaava-alueen kohdalla noin 40 metriä tien keskilinjasta (Maanteiden teoreettiset melualueet, Tiehallinto 2008). Keskivuorokausiliikenne Oitintiellä, kaava-alueen kohdalla, on noin 770 ajoneuvoa/vrk (Hämeen tiepiiri, liikennemääräkarta 2007).

Riihimäen seudun pohjaveden suojelusuunnitelmassa 2004 on mainittu kaava-alueelle sijoittuvana riskikohteena Oitin saha. Sahan alueella on painekyllästetty puuta sekä käytetty sinistymisenestoon KY-5 –nimistä valmistetta ja 60-luvun lopulla kyllästyksen K-33 merkkistä ainetta, enimmillään noin 200 litraa vuodessa. KY-5 on sisältänyt tetra- ja pentakloorifenoleja sekä PCDD/F –yhdisteitä sekä K33 mm. kromia, kuparia ja arseenia.

Sahan alue on yksityisomistuksessa ja maanomistaja on vastannut kunnostustyöstä, joka on tehty ELY-keskuksen vaatimusten mukaisesti. Työ on edennyt seuraavalla tavalla:

##### *Koiratutkimus*

Kloorifenolien esiintymistä sahan alueella on tutkittu koiratutkimuksella 28.9.2004 sekä sahan maaperän kunnostuksesta laadittu tutkimuksiin ja maanomistajalta saatuihin tietoihin pohjautuva maaperän kunnostussuunnitelma.

##### *Sahan maaperän kunnostussuunnitelma*

Kunnostussuunnitelma-asiakirjojen mukaan puutavaraa on käsitelty höyläämörakennuksen eteläpuolella ja toiminnasta on jäljellä 7x2 m betoninen

valuma-allas, joka poistetaan. Näytteitä on otettu 16.8.2010 kuudesta tutkimuspisteestä. Kunnostettava alue on pinta-alaltaan noin 300 m<sup>2</sup> ja kaivun syvyys noin 0,5-1 metriä. Tutkimuspisteen RF1 ympäristössä on 150 m<sup>3</sup> lievästi pilaantuneeksi luokiteltavia maita (arseeni) ja tutkimuspisteen RF2 ympäristössä 150 m<sup>3</sup> voimakkaasti pilaantuneeksi (arseeni, kupari, kromi) luokiteltavia maita. Pisteiden RF3 ja 4 pintamaassa ylittivät arseenin kynnsarvot. Muilta osin kynnsarvon ylittäviä metallipitoisuuksia ei havaittu. Pilaantuneisuutta rajaavia tutkimuksia ei tehty laajuussuunnassa. Sen sijaan voitiin todeta pilaantuneisuuden rajautuvan pintamaahan. Pohjaveden pilaantumista metalleilla ja altistumista juomaveden kautta ei ole kohteessa pidetty todennäköisenä. Kunnostussuunnitelman mukaan uskomuksena on, että alue on mahdollista puhdistaa siten, ettei alueelle jää ekologisia tai terveysriskejä tai riskiä pohjavedelle.

#### *ELY-keskuksen päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta*

Hämeen ELY-keskus on 30.11.2010 antanut päätöksensä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta jätettyyn ilmoitukseen (YLO 232/2010). Päätöksen mukaan alueen pilaantuneisuutta ei ole rajattu tarvittavalla tarkkuudella laajuuden suhteen. Kunnostettavien alueiden osalta pilaantuneisuuden rajaus tarkistetaan kunnostuksen jälkeen tehtävillä lopetusnäytteillä. Mikäli pilaantuneisuus osoittautuu oletettua laajemmaksi, kunnostuksen jatkosta neuvotellaan viranomaisen kanssa. Kiinteistöjen maaperä on puhdistettava siten että haitta-aineiden suurimmat sallitut pitoisuudet ovat kupari 150 mg/kg, arseeni 50 mg/kg, PCDD-PCDF-PCB (WHO-TEQ) 100 µg/kg.

#### *Sahan maaperän kunnostuksen loppuraportti*

Maaperän kunnostuksesta on toimitettu 1.7.2011 päivätty loppuraportti. Maaperän kunnostus tapahtui 16.-17.5.2011 sekä 3.6.2011, noudattaen ELY-keskuksen 30.11.2010 antamaa päätöstä. Viranomaisen pyynnöstä alueelle tehtiin yksi uusi koekuoppa RF7, jonka tutkitut haitta-aineet jäivät selvästi alle kunnostustavoitteiden. Lopetusnäytteiden perusteella kupari, kromi ja PCDD/F-pitoisuudet saatiin kunnostettua alle kunnostustavoitteiden. Arseeni oli oletettavasti liukoisemmassa muodossa ja siten päässyt leviämään laajemmalle, minkä takia kunnostusta jatkettiin.

Hämeen ELY-keskuksen päätöksessä oli esitetty, että loppuraportissa tulee esittää selvitys maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta kohdekiinteistöjen muissa kuin ilmoituksen yhteydessä tutkituissa osissa (pilaantuneisuutta ei oltu rajattu tarvittavalla tarkkuudella laajuuden suhteen). Loppuraportissa päätöksen teksti on tulkittu siten, että pilaantuneisuus tutkitaan kunnostettavan valuma-altaan ulkopuolelta lopetusnäytteistä. Muut tutkimuspisteet oli sijoitettu kiinteistölle riskiperusteisesti, eli perustuen tilaajalta saatuihin tietoihin kohteesta ja siellä käytetyistä aineista. Muualla kuin tutkituilla alueilla ei ole nähtävissä maaperän pilaantuneisuusriskiä, koska siellä on käsitelty vain kuivatavaraa. Pilaantuneisuuden lähde oli kyllästyksen/lahonestoon liittyvää ja sijoittui kastelualtaan alueelle ja kuivatuskentälle, jotka tutkittiin. Kohteeseen ei ole suunniteltu lopetusnäytteitä laajempaa tutkimusta. Kohteeseen ei jäänyt kunnostustavoitteen ylittäviä jäännöspitoisuuksia, eikä kohteessa ole tarvetta jäännöspitoisuuksien riskinarviolle.

Koska Hämeen ELY-keskukselle oli ilmoitettu kunnostuksen jatkamisesta liukoisemmaksi havaitun arseenin vuoksi, lähetti ELY-keskus kehotuksen pohjavesitarkkailusta. Vesitutkimuksen näytteitä otettiin lähimmistä naapurikiinteistöistä ja niiden mukaan talousveden raja-arvot eivät ylittyneet tutkittujen metallien ja kloorifenolien suhteen. Muutamia pieniä ympäristölaatu- ja ympäristönormin ylityksiä havaittiin. Todennäköisesti hieman kohonneet kupari- ja sinkkipitoisuudet olivat maahiukkasten metalleja eivätkä peräisin sahan kyllästysaineista.

Koska kunnostettavalla alueella saavutettiin kunnostustavoitteet, maahan ei jäänyt jäännöspitoisuuksia ja tutkituissa vesinäytteissä ei havaittu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, ei alueelle esitetä asennettavaksi pohjavesiputkea eikä pohjaveden jatkotarkkailua. Kunnostetun alueen jäännöspitoisuudet osoittivat että metallien pitoisuudet syvällä maaperässä ovat pieniä. Kloorifenoleita ja PCDD/F –yhdisteitä ei havaittu maa- ja vesitutkimuksissa.

Pilaantuneiksi todetuilla alueilla poistettiin maita, jotka olivat pilaantuneet K-33-merkkisen kyllästysaineen metalleilla (arseeni ja kupari). Pilaantuneita maita poistettiin yhteensä 290 tn. Kunnostustavoitteet saavutettiin.

Karttaote sahan alueen kunnostetusta alueesta ja tutkimuspisteistä on liitteenä (**Liite 4**).

#### *ELY-keskuksen lausunto maaperän kunnostuksen loppuraportista*

ELY-keskus on 15.9.2011 antanut lausuntonsa sahan maaperän kunnostuksen loppuraportista ja puhdistuksen riittävydestä. Lausunnossa Hämeen ELY-keskus katsoo raportissa esitetyn perusteella arvioituna, että tutkimuksissa pilaantuneiksi todettujen pisteiden RF1 ja RF2 osalta maaperä on puhdistettu ELY-keskuksen antaman päätöksen mukaisesti ja että puhdistus täyttää hyväksyttävästi suoriteltulta puhdistustyöltä edellytettävät vaatimukset. Kunnostuskohteeseen jää maa-ainesten käyttörajoite, koska arseenin pitoisuudet ylittävät kynnsarvon.

*Maaperän tilan tietojärjestelmän ohjeiden (Silvola & Haavisto, 26.6.2008) mukaan maa-ainesten käyttörajoitteella tarkoitetaan, ettei varsinaista maankäyttöä ole rajoitettu, mutta alueella olevia maamassoja ei saa kuljettaa alueen ulkopuolelle ilman yhteydenottoa viranomaisiin.*

### **3.1.6 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on yksityisessä ja Hausjärven kunnan omistuksessa. Kunnan omistuksessa olevat maa-alueet ilmenevät liitekartasta (**Liite 3**). Peltoalueella on voimassa vuokrasopimus 31.12.2011 asti.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### **3.2.1 Maakuntakaava**

Kanta-Hämeen maakuntakaavassa (28.9.2006, KHO 28.12.2007) asemakaavoitettava alue on merkitty rakennettavaksi uudeksi tai rakennetta tiivistäväksi asuntovaltaiseksi alueeksi (Ar). Pohjoisessa alue kytkeytyy asuntovaltaiseen taajamatoimintojen alueeseen (A). Asemakaavoitettavan alueen pohjoispuolelle on osoitettu koillis-lounaissuuntainen ulkoilureitti ja välittömästi Oitintien lounaispuolelle yhteystarve Hikiän ja Oitin taajaman

välillä. Alue sijoittuu osin tärkeälle ja muuhun vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueelle. Ote maakuntakaavasta on liitteenä **(Liite 5)**.

### 3.2.2 Yleiskaava

Oitin oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa (KV 25.9.1979) kaava-alue on osoitettu valtaosin maa- ja metsätalousalueeksi (MM). Urheilukentän alue on merkitty urheilualueeksi (U) sekä Oitintien ja Vaahteratien kulmaus puistoalueeksi (P). Alueen luoteispuolella on erillisten tai kytkettyjen pientalojen aluetta (AOR), joka on toteutunut. Sahantien pohjoispuolella on Kaivuutoiminta-alue (tk) ja suunnittelualan pohjoispuolelle sijoittuva Pastastenmäki on luonnonympäristön suojelu- ja hoitoaluetta (sl). Ote ohjeellisesta yleiskaavasta on liitteenä **(Liite 5)**.

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa on kaavoituksen yhteydessä laadittu osayleiskaavallinen tarkastelu, jossa on tutkittu alueen liikenteellisiä ja kevyen liikenteen yhteyksiä sekä mahdollisia tulevaisuuden laajenemissuuntia **(Liite 8)**.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella ei pääosin ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavamuuotos käsittää pienet alueet lähivirkistys- (VL) ja katualuetta Vaahteratien ja Höyläämöntien kulmauksessa. Lännessä alue rajautuu osin 11.2.1982 hyväksytyyn rakennuskaava-alueeseen. Oitintien lounaispuolelle sijoittuu erillinen, 23.10.1990 hyväksytty Selkänmäen kaava-alue, joka ei ole rakennuttanut. Asemakaavoitettavaan alueeseen liittyvät rakennuskaavat ovat käyttötarkoitukseltaan asuinpienalojen (AP), erillispientalojen (AO) ja asuinrivitalojen (AR) korttelialuetta. Länsiosassa jää kaavoitetun ja kaavoitettavan alueen väliin lähivirkistysaluetta (VL). Alueen länsipuolella on vireillä pääosin nykytilanteen toteava asemakaavan muutostyö (Keskustien itäpuoli, KValt 27.9.2011 §70). Ote alueeseen liittyvien asemakaavojen yhdistelmästä on liitteenä **(Liite 6)**.

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.5 Pohjakartta

Kaava-alueen pohjakartat on hyväksytty 15.1.1993 ja niitä on pidetty yllä Hausjärven kunnan toimesta. Pohjakarttoja on päivitetty kaavan laadinnan yhteydessä. Pohjakarttatarkistukset on hyväksytty 5.11.2012.

### 3.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

### 3.2.7 Kaava-alueita koskevat selvitykset, suunnitelmat ja päätökset

Kaava-alueelta on kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti tarkoitus tarjota vuoteen 2015 mennessä 35 tonttia ja myöhemmässä vaiheessa 2015 jälkeen 30 tonttia. Arvioitu asukasmäärä on maapoliittisen ohjelman mukaan ensimmäisessä vaiheessa 100 ja myöhemmin 90 henkeä.

Kunnan omistuksessa olevan peltoalueen osalta on laadittu 29.1.1993 päivätty kauppakirja, jossa on sovittu mm. kaavoituksessa myyjälle tulevista tonteista, kunnallistekniikan toteuttamisesta sekä erikseen laadittavasta

sopimuksesta ja lahjakirjasta, joilla määrätty liikenne-, virkistys- ja kaava-  
tiealueet siirtyvät korvauksetta kunnalle.

Alueelta on vuonna 1995 laadittu alustava luonnos 1995 (**Liite 7**), jonka mukaisesti Hikiä-Oitti runkovesijohto on sijoitettu alueelle. Runkovesijohto jatkuu Oitintien lounaispuolella olevan Selkäinmäen asemakaavan LYT-  
alueella, jatkuen edelleen Savelantielle.

Maakuntakaavassa on osoitettu Hikiän ja Oitin välille yhteystarve. Oitin  
päässä yhteys on osoitettu kaavoitettavan alueen kohdalle ja se on otettu  
huomioon ns. Selkäinmäen asemakaavassa LYT-alueena (**Liite 6**).

Sahan alueella on toteutettu pilaantuneen maaperän kunnostus laadittujen  
suunnitelmien sekä Hämeen ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Alueelle on kaavoituksen yhteydessä laadittu osayleiskaavallinen tarkaste-  
lu, jossa on tutkittu alueen liikenteellisiä ja kevyen liikenteen yhteyksiä se-  
kä mahdollisia tulevaisuuden laajenemissuuntia (**Liite 8**).

Asemakaavoitusta varten laadittiin luontoselvitys sekä liito-oravia koskeva  
täydennysinventointi, joiden tulokset on kuvattu selostuksen lähtötiedois-  
sa.

Alueelle on laadittu tarkastelu alueen luonnollisista viettosuunnista ja hule-  
veden poistumisreiteistä sekä arvio kunnallisteknisistä varaustarpeista  
12.6.2012, Destia.

Kaavoitusta koskevat selvitykset ja lähdeaineisto on lueteltu selostuksen  
kohdassa 1.6.

Asemakaavan toteutusta varten on laadittu havainnekuva (**Liite 9**) ja ra-  
kennustapaohjeet.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan suunnittelun tarve pohjautuu maapoliittisessa ohjelmassa  
2008 linjattuun kunnan tonttivarannon ja -tarjonnan ylläpitämiseen.

### **4.2 Suunnittelu ja sitä koskevat päätökset**

Manassenpellon alue on kaavoituksen kohdealueena Hausjärven kunnan  
maapoliittisessa ohjelmassa KValt 16.12.2008 § 104 sekä kaavoituskatsa-  
uksessa vuodesta 2009.

Kunnanhallitus on 2.3.2010 § 67 tehnyt päätöksen kaavoitushankkeeseen  
ryhtymisestä. Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu paikallislehdessä  
22.4.2010.

Ympäristölautakunta on kokouksessaan 12.10.2011 § 100 päättänyt ase-  
makaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitel-  
man sekä luonnoksen nähtävillä asettamisesta. Luonnos on ollut nähtävil-  
lä 20.10.-18.11.2011 ja siitä on pyydetty lausunnot. Osallistumis- ja arvi-  
ointisuunnitelma (**Liite 1**) pidetään nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä  
täydennetään tarvittaessa.

Kunnanhallitus on 14.8.2012 § 208 päättänyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 30.8.-28.9.2012 ja siitä on pyydetty lausunnot.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 29.1.2013 § 35.

Asemakaava on saanut lainvoiman 7.3.2013.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

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

Asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa kuullaan osallisia ja pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta. Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 20.10.-18.11.2011. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Museovirastolta, Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen kuntayhtymältä, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta ja perusturvalautakunnalta.

Lausunnot saatiin Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Museovirastolta, Riihimäen seudun terveystieteiden tutkimuskeskuksen kuntayhtymältä, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta ja perusturvalautakunnalta. Lisäksi kaavasta jätettiin 14 henkilön alikirjoittama mielipide. Tiivistelmä luonnosvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastaukset niihin ovat liitteenä (**Liite 10**).

Lausuntojen ja muistutusten johdosta tehtyjen muutosten lisäksi mm. tarkistettiin maanomistajan kanssa käydyn keskustelun perusteella korttelin 372 tontin 3 rajaa sekä muutettiin Tikukujan nimi Tikkutieksi. Kaava-alueelta laaditun hulevesi- ja kunnallisteknisten varausten tarkastelun (Destia 12.6.2012) perusteella osoitettiin kaavaan johtovaraus Viitalantien vesihuollon järjestämistä varten korttelien 359 ja 360 läpi, osoitettiin lisävarauksia hulevesien käsittelyä varten leventäen koilliseen johtavaa VL- aluetta, levennettiin Rengintien ja Viitalantien katualuetta poistaen hidaskatuvaraus. Lisäksi levennettiin Vaahteratien katualuetta 20 metriin.

Asemakaavan ja muutoksen ehdotus oli nähtävillä 30.8.-28.9.2012. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Riihimäen seudun

terveyskeskuksen kuntayhtymältä, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä, Adven Oy:ltä ja Elisa Oyj:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta ja perusturvalautakunnalta. Museovirasto ilmoitti luonnosvaiheessa, ettei siltä tarvitse pyytää lausuntoa.

Lausunnot saatiin Hämeen liitolta, Hämeen ja Uudenmaan ELY-keskuksilta, Kanta-Hämeen pelastuslaitokselta, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä sekä Hausjärven tekniseltä lautakunnalta, sivistyslautakunnalta ja perusturvajohtajalta. Elisa Oyj, Adven Oy ja Riihimäen seudun terveyskeskuksen kuntayhtymä eivät antaneet ehdotuksesta lausuntoa. Lisäksi kaavasta jätettiin 14 henkilön allekirjoittama muistutus. Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet ovat liitteenä (**Liite 11**).

Ehdotuksesta jätetyn maanomistajamuistutuksen johdosta pidettiin 25.10.2012 keskustelutilaisuus, johon osallistui kolme muistutuksen jättänyttä. Neuvottelun perusteella tehtiin vastineessa esitetyt tarkennukset.

Kaava-alueen eteläisten tonttien liittymän järjestämisestä neuvoteltiin vastineessa esitetyn mukaisesti Uudenmaan ELY-keskuksen sekä viereisen kiinteistön maanomistajan kanssa sekä tehtiin tarvittavat muutokset kaavakarttaan liittymän ja ajoyhteyden järjestämiseksi.

Lausuntojen ja muistutusten lisäksi muina ehdotuksen nähtävilläolon jälkeisinä tarkistuksina tehtiin tekninen korjaus korttelin 370 käyttötarkoituksen indeksimerkintään sekä alustavan kunnallisteknisen suunnittelun perusteella mm. tarkistettiin katualuevarauksen leveyttä ja istutettava puurivi -merkintää Metsurintien ja Vaahteratien risteyksessä, tarkistettiin Höyläämöntien leveyttä mäkikohdassa sekä levennettiin Sahurintien katualuevarauksista kauttaaltaan 18 metriin.

Muina tarkennuksina täydennettiin ulkoilureittimerkintää jatkamaan Lankukujan päähän asti, poistettiin hidaskatu-merkintä Purukujalta, tarkennettiin korttelin 358 tontin 1 istutettavaa alueen osaa paremmin nykyisen ajoyhteyden huomioon ottavaksi sekä lisättiin korttelin 382 tontille 1 ohjeellinen johtorasitemerkintä alueella olevan talousveden johtamisrasitteen vuoksi. Lisäksi kaavan pohjakarttoja tarkistettiin kiinteistötunnusten osalta.

#### 4.4 Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa Oitin taajamaan liittyvä uusi asuntoalue, jolla vastataan tonttikysyntään. Maapoliittisen ohjelman 2008 mukainen tavoitteellinen tonttimäärä alueelle on yhteensä 65 pientalotonttia.

Kaavasuunnitteluvaiheen tavoitteita ovat olleet muun muassa alueen liittäminen luontevasti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteellisesti että viheryhteyksien osalta. Lisäksi tavoitteena on ollut säilyttää mahdollisuus alueen laajentamiseen tulevaisuudessa, mitä varten suunnittelu tueksi on laadittu osayleiskaavallinen tarkastelu (**Liite 8**). Tonttien sijoittelussa on tavoitteena ollut saavuttaa tehokas käyttöaste, ts. keskittää rakentaminen avoimelle peltoalueelle ja pääosa viheralueista nykyisille metsäalueille. Lisäksi tavoitteena on ollut muodostaa alueesta oma kokonaisuutensa, säilyttäen nykyiset maiseman reunavyöhykkeet edelleen



ehyinä. Alueen toteuttamista jäsennellyksi ja yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ohjataan ehdotusvaiheessa laadittavilla rakennustapaohjeilla.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Hausjärven kunnan Oitin kylän korttelit 355-382, jotka ovat käyttötarkoituksiltaan pääosin asuinpienalojen korttelialuetta (AP-1 ja AP-10), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO-5). Lisäksi olemassa oleva sahan alue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2) sekä alueella olevan liikennöitsijän tontti erillispientalojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (AOTY). Kaavalla muodostuvat myös korttelialueisiin liittyvät puisto- (VP), lähivirkistys- (VL), suojaviher- (EV), katu- ja tie alueet (LT) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU).

### 5.2 Kokonaismitoitus

Hausjärven maapoliittisen ohjelman tavoitteena on asuntoalueen toteuttaminen kahdessa vaiheessa, 35+30 tonttia, arvioituna asukasmäärän lisäyksenä 100+90 henkeä. Kaavaluonnoksen mukaisesti asuintontteja muodostuu alueen eteläosaan 31 ja pohjoisosaan 48 ja arvioitu asukasmäärän lisäys on arviolta 230 henkeä.

Kunnan omistamille maa-alueille muodostuu uusia tontteja seuraavasti:

Käyttötarkoitus	Määrä/kpl	tonttikoko välillä	tehokkuus / e=	tonttikohtainen rakennusoikeus n. välillä / k-m <sup>2</sup>
AO-5	52	1153-1842	0,25	288-460
AP-1	22	1302-1772	0,25	325-443
AR	5	2660-2896	0,30	798-868

Lisäksi kauppakirjaan pohjautuen muodostuu uusia yksityisen maanomistajan tontteja 6 kpl (AP-1 ja AP-10) ja 2 kpl AO-5, tonttikokona n. 1200-2200 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutena n. 300-550 m<sup>2</sup>.

Alueen kokonaismitoitus ilmenee asemakaavan seurantalomakkeesta, joka on liitteenä (**Liite 12**).

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan olemassa olevat asuinkiinteistöt on osoitettu merkinnällä *Asuinpienalojen korttelialue*. Tontille saa rakentaa rivitalon, kytketyn pienitalon tai yhden enintään kaksiasuntoisen pienitalon (AP-1). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,25 ja kerrosluku maastosta riippuen välille 2/3 k l u 5/6.

Uusia pientalokortteleita koskevat pääkäyttötarkoitukset *Erillispientalojen korttelialue*. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon (AO-5) sekä *Asuinpienalojen korttelialue*. Tontille saa rakentaa rivitalon, *kytketyn pientalon tai yhden enintään kaksiasuntoisen pientalon* (AP-1). Eteläosan kaksi uutta asuinpienalojen tonttia on liittymäjärjestelyiden takia osoitettu merkinnällä *Asuinpienalojen korttelialue*. *Katuyhteyden toteutuessa tulee ajoneuvoliittymä siirtää tontin takaosaan* (AP-10). Merkinnän perusteluna on, että maankäytön toteutuessa tulevaisuudessa osayleiskaavallisen tarkastelun (**Liite 8**) mukaisena, tullaan katuyhteys järjestämään tonttien koillispuolelta ja suora liittymä yleisen tien alueelle voidaan turvallisuussyistä poistaa.

Pientalotonttien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,25$  ja kerrosluku välille I-II siten, että korkeampi rakentaminen sijoittuu peltoalueen reunamille ja matalampi alueen keskiosaan.

Uudet rivitalotontit on sijoitettu alueen eteläosaan, tontit Oitintien ja Metsurintien suuntaisesti. Kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennusoikeudeksi  $e=0,3$ . Uuden rakentamisen osalta on laadittu havainnekuva (**Liite 9**) sekä rakennustapaohjeet.

Alueella toimivan liikennöitsijän tontti on osoitettu merkinnällä *Erillispientalojen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue* (AOTY), rakennusoikeutena  $e=0,25$  ja kerroslukuna 2/3 k I u 5/6. Asemakaavalla mahdollistetaan tontilla nykyisin oleva toiminta.

Alueella oleva saha on osoitettu merkinnällä *Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia*. Alueen toiminnot eivät saa aiheuttaa melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, merkittävää raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueen toiminnoissa tulee ottaa huomioon sijoittuminen pohjavesialueelle sekä ympäristössä oleva asutus (TY-2). Rakennusoikeutena TY-2 korttelialueella on  $e=0,25$  ja kerroslukuna II.

### 5.3.2 Liikenne- ja katualueet

Liikenteellisesti uuden alueen kaavaratkaisu pohjautuu alueen läpi kulkeviin uusiin kokoojakatuihin, Metsurintiehen, Sahurintiehen ja Rengintiehen, joilta on yhteydet Höyläämöntielle/Vaahteratielle ja Oitintielle. Sahurintien on tarkoitus toimia tulevaisuudessa myös mahdollisten laajennusalueiden kokoojakatuna sekä yhteytenä Viitalantien päästä ja Reinunharjun suunnasta. Alueen uusia tonttikatuja ovat Tukkuja, Klapikuja, Tikkutie, Lankkuja, Ponttikuja, Kutterikuja ja Purukuja. Myös Ponttikujaa myöten mahdollistuu kulku mahdollisille tulevaisuuden uusille alueille. Pohjoisessa Höyläämöntien ja Viitalantien risteyskohdassa on jätetty kulku pohjoiseen entiselle soranottoalueelle, jota osayleiskaavallisessa tarkastelussa (**Liite 8**) on tutkittu asumiskäyttöön.

Uudet kokoojakadut on mitoitettu noin 16-20 metriä leveiksi ja tonttikadut 12 metriä leveiksi. Uusilla alueille hidaskatu -merkintä on osoitettu kohdille, joissa on kevyen liikenteen risteämispaikkoja sekä katkaisemaan pitkiä, suorja katuosuuksia. Nämä paikat tulisi katusuunnittelussa ottaa huomioon ja tarvittaessa käyttää visuaalista rytmitystä, hidasterakenteita tai kavenuksia.

Sahantien liittymä on tarkistettu Höyläämöntiehen nähden T-risteykseksi ja osoitettu n. 10 m leveänä hidaskatu –merkinnällä, minkä tarkoituksena on rauhoittaa urheilukentän aluetta läpikulkuliikenteeltä sekä ohjata liikenne keskustaan ensisijaisesti reittiä Höyläämöntie-Vaahteratie.

Oitintie on otettu kaavaan tien keskilinjan rajautuen. Tien toinen puoli on tarkoitettu tulevien asemakaavoitushankkeiden yhteydessä. Kahdella pientalotontilla (AP-10) tulee varautua liittymän siirtämiseen osayleiskaavallisen tarkastelun mukaisen katuyhteyden toteutuessa.

### 5.3.3 Autopaikat

AO- ja AP-korttelialueilla tulee järjestää 2 ap/asunto ja AR-korttelialueilla 1,5 ap/asunto sekä tarvittavat vieraspaikat. TY ja AOTY-korttelialueilla tulee järjestää toiminnan edellyttämät autopaikat.

### 5.3.4 Yhdyskuntatekniikka

Korttelin 379 tontille 6 ja korttelin 378 tontille 6 sekä korttelin 359 tontille 2 ja korttelin 360 tontille 4 on osoitettu johtolinjavaraukset. Tukkipuonon ja Rengintien päihin viheralueille on osoitettu jäteveden pumppaamot (pm). Toteutunut puistomuuntamo (vm) on osoitettu Oitintien varteen, jonka lisäksi kaksi uutta muuntamovarausta VU- ja VL-alueille. Uudelle alueelle johtavan kokoojakadun kohdalle on osoitettu kevyen liikenteen alikulku mm. sitä risteävän hiihtoreitin huomioon ottamista varten. Alueelta kertyvien hulevesien viivytystä ja käsittelyä varten on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytys- ja käsittelyalueet (hule).

Kaavaratkaisu edellyttää alueelle sijoittuvan runkovesijohdon osittaista siirtämistä, koska vuoden 1995 kaavaluonnoksen mukaista uutta katuliittymää Oitintielle ei ole osoitettu.

### 5.3.5 Puistot ja lähivirkistysalueet

Alueen lähivirkistysalueet (VL) sijoittuvat pääosin uusien asuinkorttelien ympärille ja metsäisille alueille. Lisäksi viheraluetta (VL) on jätetty kunnostetun sahan alueen ja uuden asutuksen välille.

Pohjoisen alueen halki on osoitettu viherakseli (VL) koilliseen, Reinunkallioiden suuntaan. Viherakseliin liittyy puistovaraus (VP), jonka alueelle on osoitettu ohjeelliset pelikenttä- ja leikkialuevaraukset (pe, le) alueleikkipaikan järjestämistä varten.

Urheilukentältä Hikiän suuntaan johtava latuyhteys on huomioitu ulkoilureitti- merkinnällä. Lisäksi ulkoilureittiyhteyksiä on osoitettu alueen sisäisille lähivirkistysalueille. Urheilukentän alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolla on rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup> sekä ohjeellinen rakennusala huolto-/pukusuojarakennusta varten.

### 5.3.6 Vaara-, erityis- ja muut alueet

Oitintien varteen on osoitettu noin 25-30 m leveä suojaviheralue (EV), siten, että AR-tonttien lounaisreuna on noin 40 m etäisyydellä tien keskilinjasta, kun tiehallinnon maanteiden teoreettiset melualueet 2008 –kartan mukaan 55 dB melualue Oitintiellä, suunnittelualueen kohdalla on 1-40 metriä tien keskilinjasta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan uudet alueet sijoittuvat osin nykyisten asuinkiinteistöjen yhteyteen. Nykyisen ja uuden asutuksen väliin jää kuitenkin pääosin viheralueeksi kaavoitettuja alueita (VL) tai katuja. Uuden alueen toteuttamisella on normaaleja rakentamisen aikaisia vaikutuksia, joihin voidaan vaikuttaa aloittamalla toteutus suunnitellun mukaisesti alueen pohjoisosasta.

Kaava-alueen rakentumisella on erityisesti vaikutusta kahden alueen itäpuolella olevan asuinkiinteistön kulkuyhteyteen ja osoitteisiin, jotka tulevat muuttumaan.

Liikennettä on pyritty kaavallisin ratkaisuin ohjaamaan siten, että se rasittaisi olemassa olevia asuinalueita mahdollisimman vähän. Alueen sisäinen liikenne ohjautuu uutta kokoojakatua myöten Vaahteratielle/Oitintielle ja Sahantien katuratkaisulla pyritään ohjaamaan moottoriajoneuvoliikenne keskustan suuntaan Höyläämöntietä myöten.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonolosuhteisiin

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonolosuhteisiin, sillä kaava-alue on osin rakennettua ja uudet alueet sijoittuvat pääosin ihmisen muokkaamalle peltoalueelle. Rinteeseen sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää maaston ja kasvillisuuden muokkaamista, mutta alueelle tehdyn luontoselvityksen mukaan esitetty maankäyttö ei ole ristiriidassa alueen luontoarvojen kanssa.

Alue sijoittuu osin pohjavesialueelle. Pohjavesi ei käytössä olevien tietojen mukaan ole paineellista, joskin sijainnee lähellä maanpintaa. Kaava-alueella lähinnä olevassa havaintopisteessä vedenpinta oli asemassa W +96,91 (17.3.2011), kaava-alueen sijaitessa n. korkeusasemassa +100. Pohjavesialueen raja on merkitty kaavakarttaan ja annettu pohjavettä koskevat yleismääräykset, mm. edellytetty pohjaveden pinnan tason selvittämistä tarvittaessa.

Käytettävissä olevien maaperätietojen mukaan harjun läheisyydessä maaperä vaihtuu siten että pohjavesi pääsee erityisesti harjun läheisyydessä maalajiominaisuuksien takia lähemmäs maanpintaa. Kauempana pellolla savipatja on paksumpi ja pohjavesi pidättyy sen alle. Kellarittomalla pientalorakentamisella ei arvioida olevan pohjavedelle merkittäviä vaikutuksia, kun rakentamisessa noudatetaan asemakaavassa annettuja pohjavesialuetta koskevia määräyksiä. Vaikutuksia suhteessa kaavamääräyksessä esitettyyn 2 metrin suojaetäisyyteen voi olla lähinnä rakennettaessa kunnallisteknistä verkostoa routimattomaan syvyyteen. Syvimmälle kaivannot ulottuvat asemakaavan pumppaamopaikoilla (pm), jotka sijoittuvat pohjavesialueen ulkopuolelle. Mm. harjunrinteen suuntaan katu nostatetaan rinnepaikan loiventamiseksi, jolloin myös maakerrosten paksuus pohjaveteen nähden kasvaa. Pohjavesialueen muilla osin, pohjaveden pinnan syvyys edellytetään tutkittavaksi kaavamääräysten edellyttämällä tavalla. Tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin suojakerroksen saavuttamiseksi. Haitallisia vaikutuksia pohjavedelle ei arvioida olevan, kun rakentamisessa noudatetaan kaavassa annettuja pohjavesialuetta koskevia määräyksiä.

Kaava-alueelle ja pohjavesialueelle sijoittuvat asuinkiinteistöt tulevat asemakaavan hyväksymisen myötä vesihuollon toiminta-alueen piiriin, joista mm. Viitalantien alue kuuluu vesihuollon kehittämissuunnitelmassa I-kiireellisyysluokkaan. Tällä on pohjavedelle sekä vesihuollon järjestämiseksi asukkaiden kannalta myönteinen vaikutus. Uuden alueen rakentamisen myötä valumavesien kulkuun voi tapahtua muutoksia. Kaavassa on varattu ohjeelliset alueet hulevesien viivytystä/käsittelyä varten ja rakennustapaohjeissa esitetty otettavaksi hulevesien käsittely tonttikohtaisesti huomioon.

#### 5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen

Uusi asuinalue täydentää yhdyskuntarakennetta olemassa olevan rakenteen yhteydessä ja palvelut sekä julkinen liikenne sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Uuden alueen rakentuessa alueen liikennemäärät lisääntyvät, mutta pitkänmatkainen liikenne ohjautuu luontevasti seututielle. Osoittamalla hiekkatie -merkintöjä pyritään rauhoittamaan urheilukentän aluetta sekä hiihtämään tonttikatujen läpiajoa. Kaavan tonttitarjonta on maapoliittisessa ohjelmassa esitettyjen tavoitteiden mukainen.

#### 5.4.4 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Uuden alueen rakentaminen muuttaa ennen avointa peltomaisemaa. Asemakaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan metsän reunavyöhykkeiden säilyminen eheinä Oitintien suuntaan sekä tonttien jäsentely siten, että rakentaminen mahdollistuu yhtenäisiä kokonaisuuksia muodostaen. Alueelta on laadittu havainnekuva ja rakentamistapaohjeet (**Liite 13**).

#### 5.4.5 Nimistö

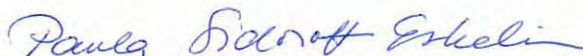
Asemakaavassa todetaan olemassa olevat Sahantie, Höyläämöntie ja Viitalantie. Asemakaavalla muodostuu uudet kaavakadut Metsurintie ja Sahurintie sekä Tukkikuja, Klapiakuja, Lankkukuja, Ponttikuja, Kutterikuja, Pुरूkuja ja Tikkutie. Puistoalue on nimetty Topinpuistoksi sahan entisen omistajan mukaan.


## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Rakentamisaikataulu ja toteuttamistoimenpiteet

Asemakaavan mukaiseen tonttien toteuttamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman ja kun alueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Asuinalue on luontevasti toteutettavissa vaiheittain kolmessa tai useammassa osassa. Alustavan suunnitelman mukaan rakentamisen I-vaihe alkaa alueen pohjoisosasta, kortteleista 357, 360, 361, 368, 369 ja 373, jonka jälkeen II-vaiheessa korttelit 362-367 ja 370-372 sekä III-vaiheessa korttelit 374, 376-379 ja 381. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää alueella kulkevan runkovesijohdon osittaista siirtoa. Kaavasta aiheutuu kahden Höyläämöntien varren kiinteistön osoitteen muuttuminen.

Hausjärvellä 13. päivänä kesäkuuta 2012, tarkistukset 5.11.2012

  
Paula Sidoroff-Eskelinen  
Kaavasuunnittelija, insinööri AMK

  
Ilkka Korhonen  
Kaavoituspäällikkö, DI