

---

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

---

## JOKIOISTEN KUNTA

VETURIAUKION ASEMAKAAVAN MUUTOS  
15.02.2022



Kaava-alueen alustava rajaus ortokuvalla (keltainen katkoviiva).

**TYÖNUMERO: 23703009**

## 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on määritelty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä mm. seuraavasti: ”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä.” Tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

## 2. ALOITE JA KAAVAHANKKEEN KÄYNNISTÄMISEEN LIITTYVÄT PÄÄTÖKSET

Kaavahankkeen käynnistäminen perustuu kaava-alueelle aiemmin laadittuun katusuunnitelmaan. Jokioisten kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavahankkeen 10.01.2022 (§ 2). Linkki kunnanhallituksen pöytäkirjaan:

<https://www.jokioinen.fi/client/jokioinen/userfiles/kh1-10012022-1-11-liitteinen.pdf>

## 3. HANKKEELLE ASETETUT TAVOITTEET

Jokioisten kunnan tavoitteena on laatia kaava-alueella koskeva asemakaavan muutos, joka mahdollistaa alueelle laaditussa katusuunnitelmassa osoitettujen pysäköinti-, liikenne- ja torijärjestelyjen, sekä alueelle entuudestaan sijoittuvien toimintojen ja aluevarausten yhteensovittamisen ja kehittämisen kaava-alueella. Kaavahankkeen aloitusvaiheen aikana on sovittu, että hankkeesta käytetään työnimeä Veturiaukion asemakaavan muutos.

## 4. KAAVA-ALUE

Asemakaavan muutos koskee Jokioisten keskustan korttelin nro 96 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, sekä siihen rajautuvia tori-, katu- ja liikennealueita. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Keskuskadun yleisen tien alueeseen (LYT), koillisessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja Ajokujan katualueeseen, idässä yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), etelässä asuinpienalojen korttelialueeseen (AP), lounaassa Kotaniityntien katualueeseen, ja luoteessa huoltoaseman korttelialueeseen (LH). Kaava-alueen pinta-ala on 11635 m<sup>2</sup>.

Kaava-alueeseen kuuluvat seuraavat kiinteistöt tai niiden osat:

- 169-408-1-10 (Koulutie 5, asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-254, osa (Ajokujan katualuetta)
- 169-408-1-589 (Kotaniityntien katualueeseen rajautuva asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-1074 (Koulutie 3, asuin- ja liikekiinteistö)
- 169-408-1-1687, osa (mm. Koulutien katualuetta)

Edellä viitatus kiinteistöt ovat osin yksityisessä, osin Jokioisten kunnan omistuksessa.

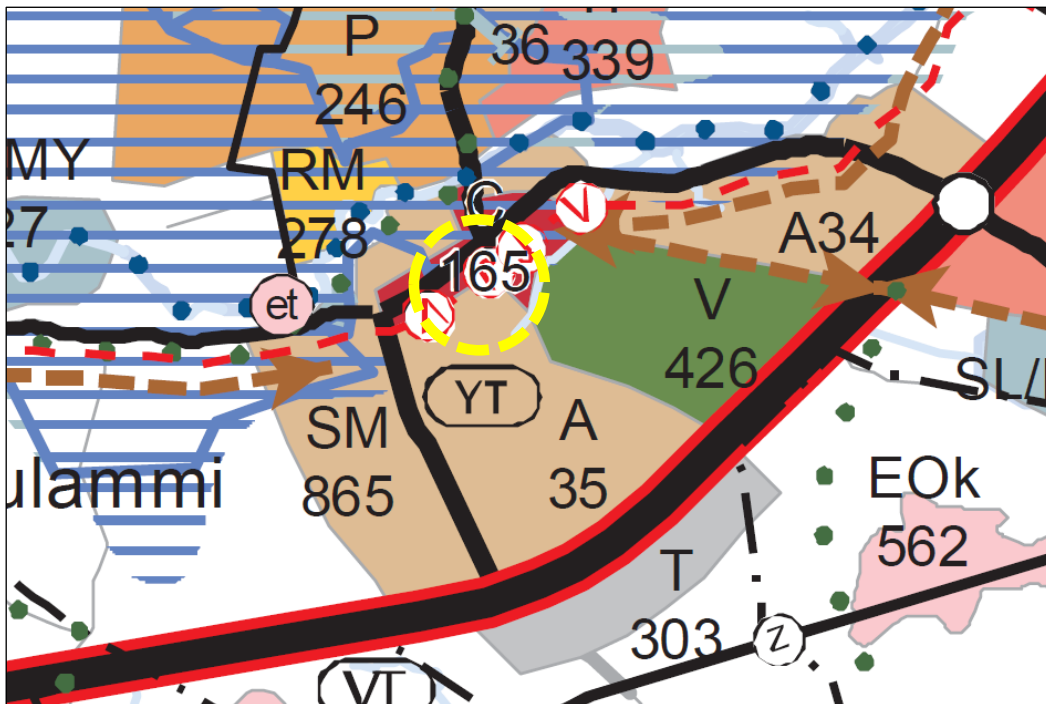


Kaava-alueen alustava rajaus ortokuvalla (keltainen katkoviiva).

## 5. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 5.1. Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa maakuntavaltuuston 27.05.2019 hyväksymä, 12.09.2019 voimaan tullut, 21.01.2021 lainvoiman saanut Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) ja taajamatoimintojen alueeksi (A) osoitettujen alueiden rajapintaan.



Kaava-alueen sijainti Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n kaavakarttaotteella (keltainen katkoviiva).

Linkki Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040:n kaava-aineistoon:

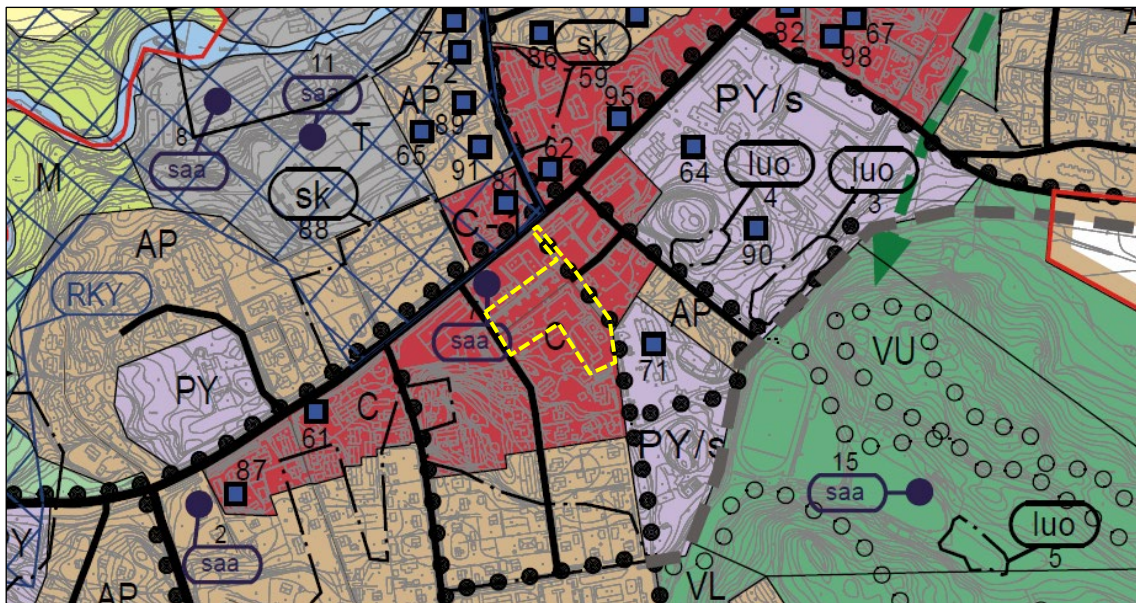
<https://www.hameenliitto.fi/alueidenkaytto-ja-saavutettavuus/aluesuunnittelu/maakuntakaava-2040/>

## 5.2. Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Jokioisten kunnanvaltuuston 17.12.2015 § 55 hyväksymä, 27.01.2016 lainvoiman saanut Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaava. Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitetulle alueelle. Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavaa muutettaessa alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, ja myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä, joiden yhteismitoitus ei voi ylittää 10 000 kerrosneliometriä.

Kaava-alueen itäpuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu osayleiskaavassa kulttuuri-historiallisesti arvokkaaksi julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi osoitettu alue (PY/s). Kaava-alueen itä- ja koillisosalle on osoitettu Koulutien katualueen kautta kulkeva kevyenliikenteen pääreitti (musta palloviiva).

Kaava-alueen luoteispuolelle, kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuu osayleiskaavassa osoitettu saastunut maa-alue (saa). Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-alueet eivät saa heikentää pohjaveden laatua eivätkä aiheuttaa riskejä pohjaveden ottamiselle. Kohteen numerointi viittaa osayleiskaavan kaavaselostukseen.



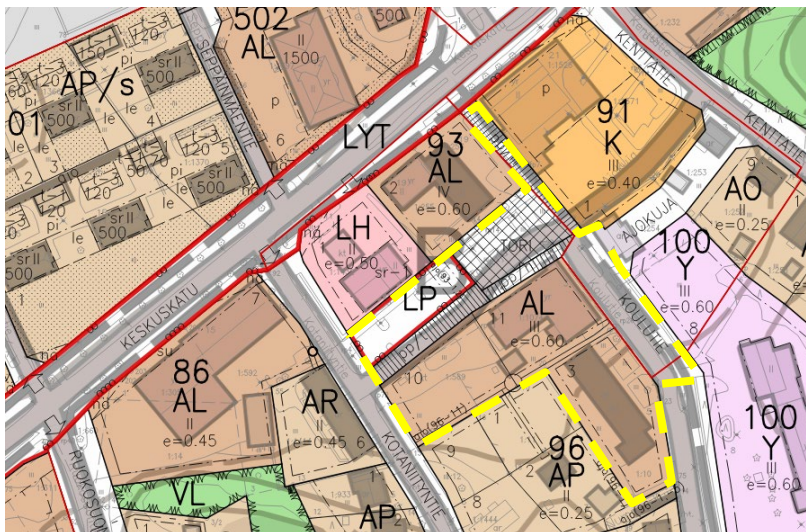
Kaava-alueen sijainti Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan kaavakarttaotteella (keltainen katkoviiva).

Linkki Kanta-Hämeen Jokioisten keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavan kaava-aineistoon:  
<https://www.jokioinen.fi/asukas/kaavoitus-ja-maankaytto/voimassa-olevia-kaavoja/>

### 5.3. Asemakaavat

Kaava-alueella ovat voimassa 16.05.2018 hyväksytty ja 09.04.2019 voimaan tullut asemakaava nro 105, sekä 10.10.2019 hyväksytty ja 26.11.2019 voimaan tullut asemakaava nro 106. Kaava-alue sijoittuu em. asemakaavoissa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), torialueeksi, sekä katualueeksi osoitetuille alueille. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu III ja tonttitehokkuusluvuksi  $e=0,60$ . Kaavatonteille nrot 96-10 ja -11 on osoitettu yksi yhtenäinen rakennusala. Kaavatontille 96-3 on osoitettu oma kaavatonttikohtainen rakennusala. Koulutien katualueen päätteeltä on osoitettu Keskuskadun yleisen tien alueelle (LYT) ja Kotaniitytien katualueelle ulottuvat kevyenliikenteen väylät, joilla huoltoajo (pp/h) ja/tai tontille ajo (pp/t) on sallittu. Yleisen pysäköintialueen (LP) alueelle on osoitettu sitovalla aluevarauksessa ajorasite kaava-alueen ulkopuolisille kaavatonteille nro 93-1 ja -2. Kaavatontin nro 96-10 eteläreunan kautta on osoitettu ajorasite kaavatontille nro 96-11. Kaavatonttien nrot 96-10 ja -11 eteläreunalle on osoitettu maa-alaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Keskuskadun yleisen tien alueeseen (LYT), koillisessa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja Ajokujan katualueeseen, idässä yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y), etelässä asuinpientalojen korttelialueeseen (AP), lounaassa Kotaniityntien katualueeseen, ja luoteessa huoltoaseman korttelialueeseen (LH).



Kaava-alueen alustava rajaus asemakaavayhdistelmällä (keltainen katkoviiva).

Linkki Jokioisten asemakaavayhdistelmään ja karttapalveluun:

<https://paikkatieto.sweco.fi/maps/jokioinen/kartta?startExtent=24468387.864798%2C6741903.0993975%2C24476464.914386%2C6746703.9358353&visibleBackgroundLayer=&visibleLayers=Asemakaava-alueiden%20m%C3%A4%C3%A4r%C3%A4ykset%2CAsemakaavayhdistelm%C3%A4%2CMAastokarttaHarmaa>

#### 5.4. Alueelle laadittu katusuunnitelma

Kaava-alueen pohjoisosalle on laadittu Destia Oy:n toimesta 2021-2022 katusuunnitelma, jossa on tarkasteltu alueen pysäköinti-, liikenne- ja torijärjestelyjen yhteensovitusta ja kehitettävyyttä Kotaniityntien ja Ajokujan/Koulutien katualueen välisellä alueella.

#### 5.5. Laadittavat selvitykset

Kaavahankkeen yhteydessä ei laadita erillisselvityksiä. Kaavahanke tukeutuu alueelle aiemmin laadittuun katusuunnitelmaan. Kaavahankkeessa voidaan hyödyntää soveltuvilta osin alueelle aiemmin laadittuja selvityksiä.

#### 5.6. Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan olennaiset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

### 6. OSALLISET

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Määritelmän mukaisesti hankkeen osallisuusluetteluun on merkitty seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen asukkaat, työntekijät, omistajat, vuokralaiset, yritykset ja yhdistykset
- Hämeen ELY-keskus (liikenne, maankäyttö)
- Hämeenlinnan kaupunginmuseo
- Hämeen liitto
- Kanta-Hämeen pelastuslaitos
- Kunnan hallintokunnat: Tarvittavat lautakunnat
- Tarvittavat viranhaltijat (kunnaninsinööri, kehitysinsinööri, rakennustarkastaja, ympäristötarkastaja, terveystarkastaja)
- Verkostonhaltijat (Elenia Oy, Lounea Palvelut Oy, DNA Oy, Elisa Oyj, Telia Finlad Oyj, Nevel Oy, Jokioisten vesihuoltolaitos)

Osallisuusluettelo täydennetään hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten mukaan.

## **7. TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN**

### **7.1. Aloitus- ja valmisteluvaihe**

Kunnanhallitus päätti kaavahankkeen käynnistämisestä 10.01.2022 § 2. Tekninen lautakunta käsittelee aloitus- ja valmisteluvaiheessa laaditun kaava-aineiston, päättää kaavahankkeen vireilletulosta, kaava-aineiston (OAS, kaavaluonnos) asettamisesta julkisesti nähtäville, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Kunta tiedottaa kaavahankkeen vireilletulosta ja kaava-aineiston nähtäville asettamisesta virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistuun kuulutuksiin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 14 vrk:n ajaksi kunnan ilmoitustaululla ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään nähtävilläoloaikana tiedoksi osallisille. Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää aloitus- ja valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Jokioisten kunnan kirjaamoon. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta kunnan sisäisiltä tahoilta, sekä osallisuutteluun merkityiltä viranomaistahoilta.

### **7.2. Ehdotusvaihe**

Kunnanhallitus käsittelee ehdotusvaiheessa laaditun kaava-aineiston, päättää kaava-aineiston (kaavaehdotus) asettamisesta julkisesti nähtäville, sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Kunta tiedottaa kaava-aineiston nähtäville asettamisesta virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistuun kuulutuksiin. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 21 vrk:n ajaksi kunnan ilmoitustaululla ja kaavoituksen Internet-sivuilla. Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Jokioisten kunnan kirjaamoon. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta kunnan sisäisiltä tahoilta, sekä osallisuutteluun merkityiltä viranomaistahoilta.

Lausunnot, sekä hankkeen aikana jätetyt mielipiteet ja muistutukset kirjataan vastineineen asemakaavaehdotuksen kaavakartan liitteenä olevaan vastineluetteluun. Vastineluettelosta ja asemakaavan selostuksesta käy ilmi, miten mielipiteet, muistutukset ja lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

### **7.3. Hyväksymisvaihe**

Kunnanhallitus käsittelee kaavahankkeen aikana laaditut vastineet ja päättää esittää kaavan hyväksymistä kunnanvaltuustolle. Kaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu kunnanvaltuuston toimivaltaan. Kunnanvaltuuston tekemään päätökseen voi hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen tehdyllä kunnallisvalituksella. Asemakaava saa lainvoiman kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla julkaistavalla voimaantulo-kuulutuksella.



## 8. LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat:

### **Jokioisten kunta (kaavasuunnittelun ohjaus)**

kunnaninsinööri Kari Tasala

puhelin: 050 5925 850

osoite: Keskuskatu 29 A, 31600 Jokioinen

sähköposti: etunimi.sukunimi@jokioinen.fi

kehitysinsinööri Emilia Naatula

puhelin: 050 382 3016

osoite: Keskuskatu 29 A, 31600 Jokioinen

sähköposti: etunimi.sukunimi@jokioinen.fi

### **Kaavan laativa konsultti**

Timo Rysä

suunnittelupäällikkö, arkkitehti, YKS-530

Sweco Infra & Rail Oy

Hatanpään valtatie 11

33101 Tampere

puhelin: 040 593 9917

sähköposti: etunimi.sukunimi@sweco.fi