

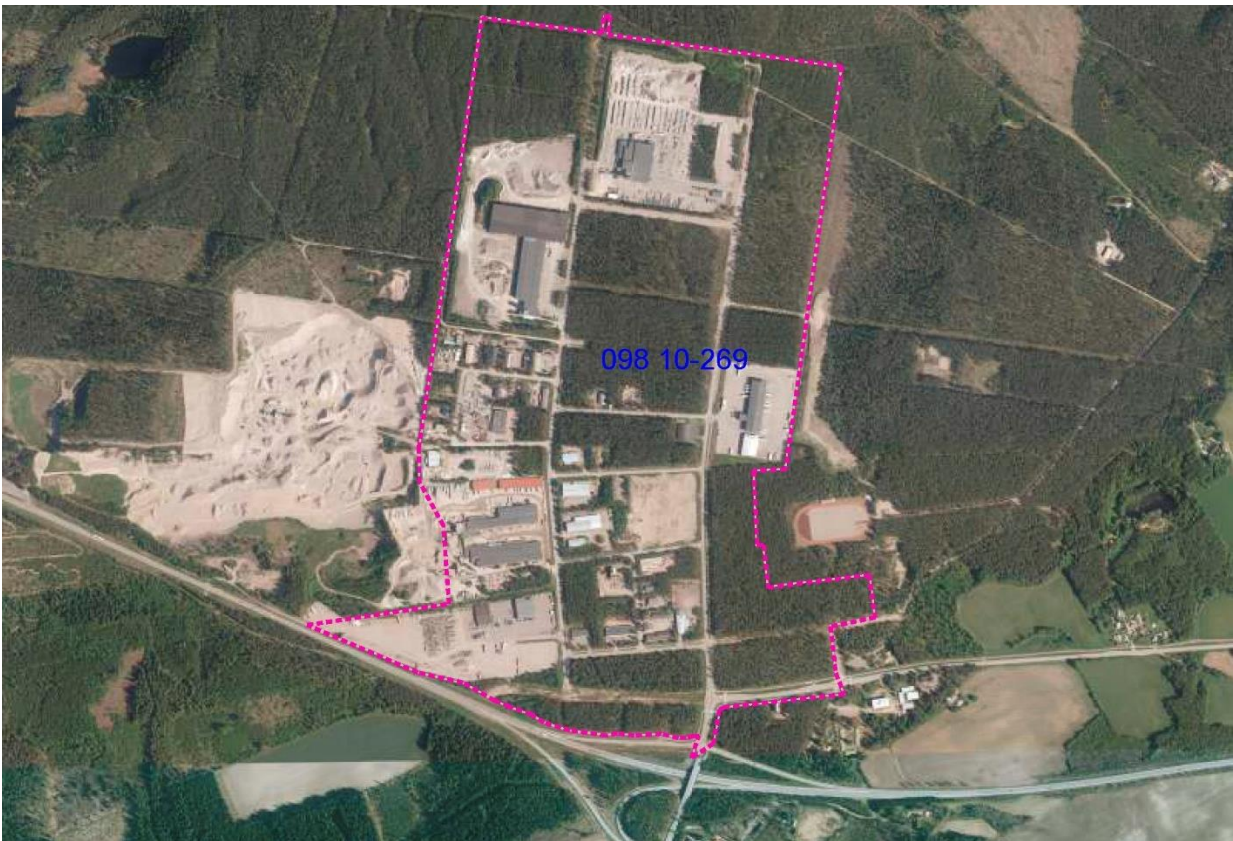
# Hollola

## Asemakaavan selostus

098 10-269

### Kukonkoivun yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kukonkoivun (10) kunnanosa, kortteleita 1002-1016 ja 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita koskeva asemakaavan muutos ja tiloja 98-449-1-50, 98-449-1-54, 98-895-2-2, 98-895-2-11 koskeva asemakaava.



Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa

#### KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Vireilletulo:        | 6.10.2021  |
| Elinvoimavaliokunta: | XX.XX.XXXX |
| Kunnanhallitus:      | XX.XX.XXXX |
| Hollolan valtuusto:  | XX.XX.XXXX |

Hollolan kunta | Virastotie 3 | PL 66, 15871 Hollola | [hollola.fi](http://hollola.fi)  
Kaavan laatija | kaavasuunnittelija Sini Utriainen | p. 044 7801353 | [etunimi.sukunimi@hollola.fi](mailto:etunimi.sukunimi@hollola.fi)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee valtatie 12 Kukonkoivun eritasoliittymän pohjoispuolella. Alue rajoittuu soranotto- ja metsäalueisiin sekä idässä Kukonkankaan alueeseen.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kukonkankaan yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Osa vanhoista teollisuustonteista sekä uusi laajennusalue osoitetaan työpaikkojen ja erikoistavarakaupan alueeksi. Teollisuuden ja kaupan tontteja ja kaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Hollolassa 16.5.2022

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Asemakaavan selostus</b> .....   | <b>1</b>  |
| Kukkonkoivun yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos .....                  | 1         |
| <b>1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....   | <b>2</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot .....  | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....  | 2         |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....   | 2         |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....  | 3         |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                  | 4         |
| <b>2 TIIVISTELMÄ</b> .....  | <b>4</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....   | 4         |
| 2.2 Asemakaava .....  | 4         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....   | 4         |
| <b>3 LÄHTÖKOHDAT</b> .....  | <b>5</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....   | 5         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....  | 5         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....  | 5         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....  | 7         |
| 3.1.4 Maanomistus.....  | 11        |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 12        |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....          | 12        |
| <b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....                                   | <b>13</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....  | 13        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                  | 13        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....   | 13        |
| 4.3.1 Osalliset .....   | 13        |
| 4.3.2 Vireilletulo .....  | 13        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....                              | 14        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....  | 15        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....  | 15        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....                                | 15        |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....     | 16        |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun perusteet .....   | 16        |
| 4.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....                  | 17        |
| 4.7 Luonnosvaiheen palaute.....   | 18        |
| 4.8 Ehdotusvaiheen palaute .....  | 18        |
| <b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....   | <b>19</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....   | 19        |
| 5.1.1 Mitoitus.....   | 19        |
| 5.1.2 Palvelut .....  | 19        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                   | 19        |
| 5.3 Aluevaraukset .....   | 19        |
| 5.3.1 Korttelialueet .....  | 19        |
| 5.3.2 Muut alueet .....   | 19        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....   | 20        |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ..... | 20        |
| 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen .....                  | 20        |
| 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....                            | 20        |
| 5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisuuteen ja turvallisuuteen .....          | 20        |
| 5.4.5 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin .....                                | 20        |
| 5.4.6 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin .....                                  | 21        |
| 5.4.7 Vaikutukset kauppaan .....  | 21        |
| 5.4.8 Vaikutukset ilmastoon .....   | 21        |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät .....  | 21        |
| 5.6 Nimistö.....  | 21        |
| <b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....   | <b>22</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                   | 22        |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....   | 22        |

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 6.3 Toteutuksen seuranta ..... | 22 |
| LIITTEET .....                 | 22 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Luontoselvitys
5. Arkeologinen selvitys
6. Hulevesiselvitys
7. Liikenneselvitys
8. Muinaismuistolain mukaisen neuvottelumenettelyn muistio

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2020
- Asemakaava vireilletulo 6.10.2021.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.- 00.00.0000.
- hyväksyminen..

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan kaupan tontteja Kukonkoivun eritasoliittymän läheisyyteen. Nykyisiä teollisuuden ja kaupan tontteja ja kaavamääräyksiä ajantasaistetaan nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, jossa hulevesien hallinnalla on olennainen osa.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tonttien luovuttamisesta.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kukonkoivun teollisuusalue on toteutunut tasaisesti pitkällä aikavälillä. Alueella toimii useita kymmeniä eri kokoisia yrityksiä. Alueella on mm. kolme suurta betonituotealan yritystä sekä Kaukokiidon terminaali. Teollisuusalueen eri osista löytyy rakentamattomia tontteja, joista osassa kasvaa korkeaa mäntymetsää ja osa on sorakenttänä. Kunnallistekniikka ja katuverkosto ovat pääosin rakentuneita. Kaavan laajennusalue teollisuusalueen eteläpuolella on mäntyvaltaista metsää. Teollisuusalueen länsipuolella sijaitsee suuret soranottoalueet. Teollisuusalue rajoittuu pohjoispuolelta talousmetsäalueisiin ja itäpuolelta rakenteilla olevaan meluvalliin, joka erottaa alueen Kukonkankaalle kaavoitetusta asuinalueesta. Asemakaavan pinta-ala on noin 122,4 ha, josta laajennusosa on noin 5,3 ha.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Alue muodostuu isommista ja pienemmistä teollisuusrakennuksista, korkeista männiköistä ja suorista kaduista. Rakentamattomat alueet ovat pääosin mäntyvaltaista talousmetsää. Osa tonteista muodostaa laajoja tasaisia sorakenttiä. Maasto nousee pohjoiseen.

##### **Luonnonolot**

Kaava-alue kuuluu Salpausselän reunamuodostumaan ja alueen maa-aines on hyvin vettä läpäisevää hiekkaa ja soraa. Salpausselän leveys on tällä kohtaa noin viisi kilometriä. Alue on kuivaa tai kuivahkoa kangasta ja pääasiallinen puulaji on mänty. Kaavamuutosalue viettää etelään kohti valtatieä, mutta on kaikkiaan hyvin tasaista.

Alueelle on tehty kaavan laadinnan yhteydessä luontoselvitys vuonna 2021.

Alue sijoittuu metsäkasvillisuusvyöhykkeiden jaossa eteläborealiselle vyöhykkeelle ja siellä alueelle Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko. Suokasvillisuusvyöhykkeiden aluejaossa suunnittelualue kuuluu viettokeitaiden eli *Sphagnum fuscum* -keitaiden vyöhykkeelle ja alajaossa Sisä-Suomen vietto- ja rahkakeitaiden vyöhykkeelle. Alue on Salpausselän lakialuetta. Maankamara-karttapalvelun (GTK, 2021) mukaan selvitysalueen maaperä on pääasiassa hiekkaa, lounaisosassa soraa.

##### **Kasvit**

Luontoselvityksen lähtötietojen mukaan alueella ei ole ollut kangasvuokon lisäksi uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja. Luontoselvityksen maastokäynnillä selvitysalueella ei havaittu valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja, luontodirektiivin liitteiden II ja IV b lajeja tai rauhoitettuja tai erityisesti suojeltuja kasvilajeja.

Alueella kasvaa komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Alueen etelälaidalla on jänönapilaa.

Luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu yhtään kangasvuokkoa. Luontotyyppin perusteella alueella on muutama kangasvuokolle sopiva kasvupaikka. Kangasvuokkotarkastelu tehdään potentiaalisilla alueilla sopivana ajankohtana uudestaan kevät-kesällä 2022, joka huomioidaan kaavan jatkosuunnittelussa.

### Eläimet

Luontoselvityksen lähtötietojen ja suunnittelualueen luontotyyppien perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita.

Yhden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei ole Laji.fi:ssä mainittuja tunnettuja luontodirektiivin liitteiden IV a tai IV b lajien esiintymispaikkoja.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) eläimistä selvitysalueella voisi lajien elinympäristövaatimusten perusteella olla lähinnä joidenkin lepakkolajien lisääntymis- tai levähdyspaikka. Selvitysalueella ei luontoselvityksen perusteella ole lepakoiden talvehtimis- tai lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia louhikoita tai luolia. Selvitysalueen metsissä ei myöskään juuri ole pesäkoloiksi soveltuvia koloja tai pönttöjä. Suunnittelualueen rakennetuissa osissa on rakennuksia, jotka saattavat soveltua lepakoiden lisääntymis-, levähdys tai talvehtimispaikoiksi. Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin ainakaan, jos olemassa olevia rakennuksia ei pureta. Mikäli rakennuksia suunnitellaan purettavan, on mahdollisen lepakkoselvityksen laatimistarpeesta ja sisällöstä suositeltavaa neuvotella paikallisen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisäksi muiden luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin riippumatta suunnitelman tarkemmasta sisällöstä.

### Luonnonsuojelu- ja Natura-alueet

Alueella ei ole luonnonsuojelu- ja Natura-alueita.

Kotajärven Natura-alue sijoittuu suunnittelualueesta 1,8 km luoteeseen. Suunnittelualue sijaitsee eri valuma-alueella kuin Kotajärven Natura-alue. Suunnittelualue ja Kotajärven Natura-alue sijaitsevat molemmat Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella. Oletuksena, että alueelle ei sijoiteta pohjavettä pilaavaa toimintaa, vaan alueen toiminnan suunnittelussa, toteutuksessa ja valvonnassa huomioidaan pohjaveden pilaamiskielto, YSL 17 §. Näin ollen varsinaista Luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia ei katsota tarpeelliseksi.

Luonnonsuojeluohjelman mukainen harjijensuojeluohjelmaan kuuluva Lahden Mutka I Salpausselkä sijaitsee lähimmillään noin 350 metrin päähän suunnittelualueesta luoteeseen/pohjoiseen. Vähä-Hannulan luonnonsuojelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Suunnittelualue on vuoden 2013 Päijät-Hämeen POSKI-loppuraportin (GTK, 2013) mukaan osa maisemansuojelun kannalta paikallisesti arvokasta harjualetta.

### Ekologiset yhteydet

Selvitysalueen kautta ei kulje merkittäviä ekologisia yhteyksiä.

## **Vesistöt ja vesitalous**

### Pohjavedet

Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella sekä vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Hollolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelman (2021) mukaan Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialue lukeutuu Suomen laajimpiin pohjavesimuodostumiin ja on alueen vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Pohjavesialueen koko on 62,11 km<sup>2</sup>, josta muodostumisaluetta on 47,42 km<sup>2</sup> ja pohjavettä muodostuu 45 000 kuutiota vuorokaudessa. Pohjavesialue jakautuu useampaan erilliseen valuma-alueeseen. Kukonkankaan alueella kallio kohoaa pohjavedenpinnan yläpuolella muodostaen vedenjakajan, jonka itäpuolella pohjaveden virtaus suuntautuu Ruopan vedenottamon suuntaan. Kukonkoivun teollisuusalueen pohjoisosasta pohjavesi virtaa pohjoisen suuntaan ja eteläosasta lounaaseen. Kukonkoivu-Hatsinan alueella on kolme vedenottamo, joista Ruopan vedenottamo sijaitsee Kukonkankaalla, noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Alueella on pohjaveden

havaintoputkia, joiden mukaan kloridi- ja sulfiittipitoisuudet alittavat talousveden laatutavoitteet sekä pohjaveden ympäristölaatumien mukaiset enimmäispitoisuudet.

Hollolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa on annettu Kukonkoivu-Hatsinan pohjavesialueelle toimenpidesuosituksia. Alueen kiinteistöjä ei tule käyttää romujen, jätteiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten varastointiin. Teollisuus- ja yritysalueella muodostuvat likaiset hulevedet tulee johtaa pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle, jotta likaisten hulevesien imeytyminen maaperään ja edelleen pohjaveteen voidaan estää. Puhtaat hulevedet kuten rakennusten kattovedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida myös sammutusjätevesien hallinta. Liikenteeseen liittyen tulisi suosia vaihtoehtoista liukkaudentorjuntaa (esim. kaliumformiaatti) sekä seurata pohjaveden kloridipitoisuutta.

Alueen toiminnan suunnittelussa, toteutuksessa ja valvonnassa tulee huomioida pohjaveden pilaamiskielto, YSL 17 § sekä pohjavesialueen suojelusuunnitelma.

### Hulevedet

Suunnittelualueen maaperä on hulevesien kannalta erittäin suotuisaa. Alueen luonnontilaisilla osilla lähes kaikki sadevesi imeytyy maahan eikä muodosta uomia.

Alueella on olemassa hulevesiviemäriverkosto. Alueen hulevedet virtaavat pohjoisesta hulevesiviemäreitä pitkin valtatie 12 eteläpuolelle ja laskevat Siltainojaan. Hulevedet virtaavat Siltainojan-Ylösjoen-Hankaanjoen-Vähäjoen ja Porvoonjoen kautta Suomenlahteen.

Nykyisten hulevesiviemäreiden kapasiteetti ei ole riittävä ja viemäriin pituuskaltevuus on paikoin vähäinen. Rankkasateiden sattuessa hulevesiviemäreiden tulviminen on mahdollista. Lisääntyvän rakentamisen myötä hulevesiverkoston kapasiteetti kuormittuu entisestään.

Kukonkoivun hulevesiselvityksen (2021) perusteella

- hulevesiä tulee viivyttää uusilla tonteilla ja puhtaat kattovedet imeyttää.
- alueen eteläreunaan varataan tilaa n. 8000 m<sup>2</sup> kokoiselle viivytyksalialle.
- Telinkankaantielle tulee toteuttaa uusi hulevesiviemäriinjä, joka toimii viivyttävänä rakenteena ja tasaa kapasiteettia verkoston eri osissa. Kukonkankaantien pohjoisosan hulevedet ohjataan tätä linjaa pitkin Kotajärventien hulevesiviemäriin.
- Verkostoa tulee saneerata tarpeen mukaan suuremmaksi, mikäli alueella havaitaan tulvimista tai samalla kun verkostoa saneerataan muusta syystä.
- Tulvareittien riskikohtia tulee korjata katujen saneeraamisen yhteydessä.

Alueen tärkeimmät tulvareitit ovat Kotajärventie, Kukonkoivuntie ja Mäkisentie. Tulvareitit pyritään kääntämään uudelle hulevesialtaalle.

Tonttien hulevesien hallintajärjestelmistä ja rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta kerrotaan tarkemmin liitteenä olevassa Kukonkoivun hulevesiselvityksessä. Myös rakentamisen aikana hulevesien hallinta on tärkeää.

### **Maa- ja metsätalous**

Kaava-alueella ei ole varsinaisesti maa- tai metsätalousalueita. Rakentamattomat tontit ja kaavan laajennusalue etelässä ovat käytännössä mäntyvaltaista talousmetsää. Alueen pohjois- ja länsipuolta ympäröi metsätalousalueet.

## **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Kaava-alueella ei ole asutusta. Joidenkin olemassa olevien teollisuusrakennusten yhteydessä on asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen itäpuolelle on kaavoitettu Kukonkankaan asuinalue, joka muodostuessaan olisi noin 300 asukkaan pientaloalue.

## **Yhdyskuntarakenne**

Alueelle on muodostunut erikokoisia yritystontteja, joiden välissä on paikoin rakentamattomia tontteja. Kaavamuutoksella pyritään edistämään alueen rakentamista entisestään, jolloin olemassa oleva katuverkosto ja kunnallistekniikka saadaan hyödynnettyä.

## **Taajamakuva**

Alue muodostuu isommista ja pienemmistä teollisuusrakennuksista, korkeista männiköistä ja suorista kaduista. Rakentamattomat alueet ovat pääosin mäntyvaltaista talousmetsää. Osa tonteista muodostaa laajoja tasaisia sorakenttiä. Maasto nousee pohjoiseen.

## **Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asutusta. Joidenkin olemassa olevien teollisuusrakennusten yhteydessä on asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Alueen itäpuolelle on kaavoitettu Kukonkankaan asuinalue, joka muodostuessaan olisi noin 300 asukkaan alueen. Lähimmät olemassa olevat asuinkiinteistöt sijaitsevat alueen eteläpuolella Vanhan Tampereentien ja Rouvintien toisella puolella.

## **Palvelut**

Alueella ei ole palveluja. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee nuorisoseurantalo. Lähimmät palvelut ovat neljän kilometrin päässä Soramäessä, josta löytyy päiväkotia ja kaupallisia palveluja. Muut julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät Hollolan kuntakeskuksesta, johon on matkaa noin viisi kilometriä.

## **Työpaikat, elinkeinotoiminta**

Alueella on reilu 30 yritystä. Niissä on mm. betoni-, metalli- ja kivituoiteiden valmistusta, rakentamiseen ja huonekaluihin liittyvää valmistusta, kuljetustoimintaa sekä kulkuneuvoihin liittyvää huolto-, korjaus-, pesu- ja myyntitoimintaa. Niistä muutama on keskisuuria yrityksiä, mutta suurimmassa osassa työskentelee alle 5 tai alle 10 henkilöä. Alueen isoimmat yritykset ovat kolme suurta betonituotealan yritystä sekä Kaukokiidon terminaali.

## **Virkistys**

Alueen pohjois- ja länsipuolella on laajat metsätalousalueet. Finlandia-hiihdon reitti kulkee kaava-alueen pohjoisrajalla. Alueen itäpuolella on kunnan urheilukenttä ja lähivirkistysalueita.

## **Liikenne**

Alueen eteläpuolella on valtatie 12 ja Kukonkoivun eritasoliittymä. Kaava-alueen eteläosassa on pätkä Vanhaa Tampereentietä, joka on yhdystietä 2955. Se jatkuu etelään Korpikyläntienä, joka on yhdystie 2954. Vanhalta Tampereentieltä, jolla on nopeusrajoitus 60 km/h, on liittymä alueelle johtavalle Kotajärventielle, jonka nopeusrajoitus on 50 km/h. Kotajärventien risteys sijaitsee noin 100 metrin päässä valtatie 12:n ramppiliittymästä. Suurten erikoiskuljetusten reitti kulkee valtatie 12:n lännen suunnan ja Vanhan Tampereentien välillä. Alueen sisäinen katuverkosto on jo rakentunut lukuun ottamatta Teilinkankaantietä ja Ratassupantietä sekä muutamaa pienempää kadunpätkää.

Alueelle kulkee olemassa olevat kevyen liikenteen väylät Vanhan Tampereentien kautta. Kotajärventielle, Kukonkoivuntielle ja Kukonkankaantielle on olemassa olevat kevyen liikenteen väylät.

Kukonkoivun yritysalueella ei kulje joukkoliikenne, mutta joukkoliikenteen linjat 51 ja 52 kulkevat arkisin 2-3 kertaa päivässä Vanhan Tampereentien ohi kylille. Linja 11 kulkee Hollolan k:n ja kuntakeskuksen välillä arkisin 6-8 kertaa päivässä Kirkkotien kautta, jonne on alueen eteläosasta matkaa noin 1,5 km. Valtatiellä 12 kulkee Lahti-Tampere välillä bussi, jolla ei ole pysäkkiä Kukonkoivun eritasoliittymässä.



## Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Valtatien 12 ja teollisuusalueen välissä itä-länsisuunnassa on Ylinen-Viipurintien tienpohja, joka on historiallinen kiinteä muinaisjäänös. Alueella suoritetun arkeologisen inventoinnin (2021) mukaan alueelta ei löytynyt uusia kohteita.

Kukonkoivun kaava-alueella sijaitsee *Ylinen Viipurintie, Kukonkoivu*-niminen muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000031927). Tielinja sijoittuu suunnittelualueella Kotajärventien molemmille puolille ja on edelleen havaittavissa maastossa sekä myös myös lidar-kuvissa: Kotajärventien länsipuolella noin 100 m pituisena ja itäpuolella noin 60 m pituisena linjana. (S. Kärkkäinen 2017: Selvitys Ylisen Viipurintien linjauksista Päijät-Hämeessä; T. Sepänmaa 2021: Hollola, Kukonkoivun kaava-alueen inventointi 2021). Kaavahankkeen osalta tielinja sijoittuu keskeiselle tontti- ja katualueelle, jonka eteläosaan on tarkoitus osoittaa myös suuri hulevesiallas. Lisäksi hankkeeseen liittyen on tekeillä liikenneselvitys, joka mahdollisesti vaikuttaa kaavan eteläosan, eli Ylisen Viipurintien alueeseen.

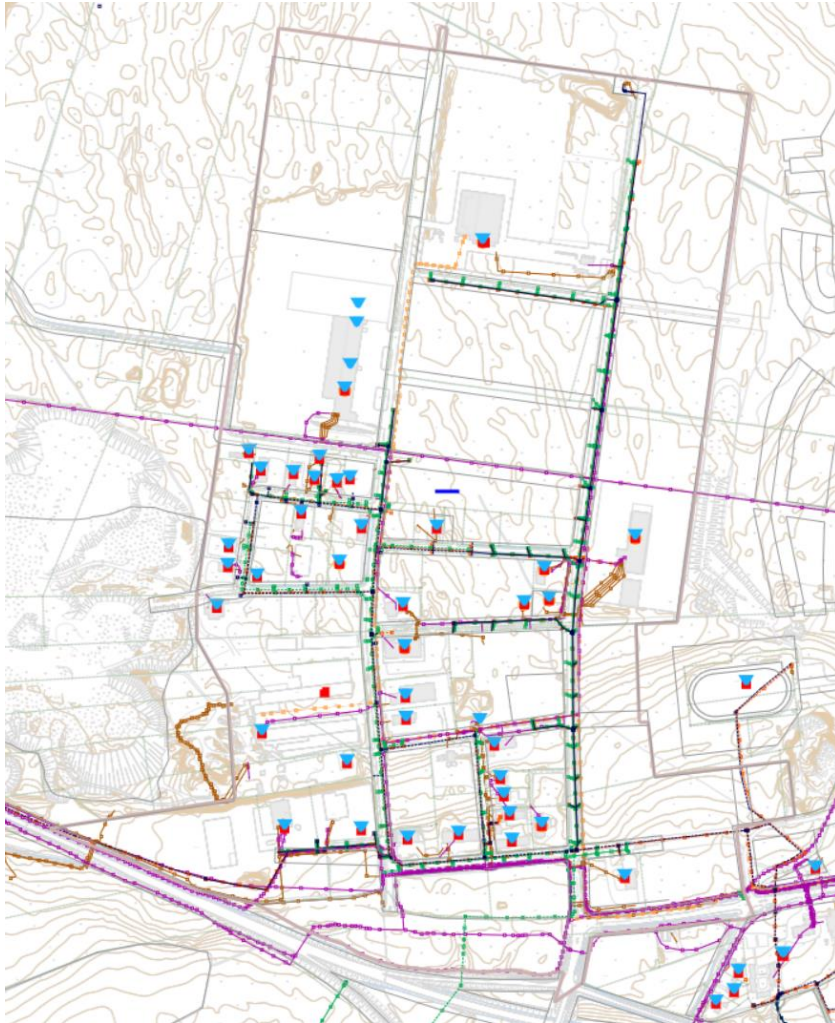
Muinaismuistolain (295/1963) 13 §:n tarkoittamissa neuvotteluissa 7.4.2022 on todettu, että kaavan tarkoituksenmukainen toteuttaminen edellyttää seuraavaan muinaisjäänökseen kajoamista: Hollola Ylinen Viipurintie, (muinaisjäänösrekisteritunnus 1000031927). Kaava voidaan toteuttaa ja rakentaminen aloittaa sen jälkeen, kun edellä mainitussa muinaisjäänöskohteessa on suoritettu riittävät arkeologiset tutkimukset. Hyväksytyjen tutkimusten jälkeen muinaisjäänöstä ei merkitä kaavakarttaan.

Tutkimustavoitteet arvioivat suojelusta vastaavana asiantuntijana Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseona toimiva Lahden kaupungin museo yhdessä Museoviraston kanssa. Arkeologiset tutkimukset tilaa ja niiden kustannuksista vastaa Hollolan kunta. Tutkimuksissa on noudatettava Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita. Valitun arkeologisten tutkimusten suorittajalla on oltava muinaismuistolain 10 §:n mukainen tutkimuslupa, jonka myöntää Museovirasto.

Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitettun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun asiakirjat ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

## Tekninen huolto

Kaavamuuotosalueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto. Alueella kulkee maakaasu. Suurin osa alueen kaduista on rakentunut.



Johto- ja putkistokartta kunnan paikkatietojärjestelmästä. Kaava-alueen rajaus harmaalla.

## Erityistoiminnot

Alueen lounaisosassa on Seveso-laitos. Se on Rakennusbetoni- ja Elementti Oy, joka luokitellaan nestekaasulaitokseksi, jolla on 500 m:n konsultointiväyhyke.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen eteläosa ulottuu valtatiemelun vaikutusalueelle.

Kaava-alueella on kolme ympäristölupakohdetta:

- Ruskon Betoni Oy:n betonituotetehdas kaavan pohjoisosassa
- Pielisen Betonin betonituotetehdas kaavan länsiosassa
- Rakennusbetoni- ja Elementti Oy:n betonituotetehdas, joka on kaavan lounaisosassa sijaitseva Seveso-laitos

Betoniasemien ja betonituotetehtaiden merkittävimmät ympäristövaikutukset ovat raaka-aineiden ja tuotteiden kuljetuksista aiheutuvat meluhaitat, pölyäminen sekä jätevesipäästöt.

Kaava-alueen läheisyydessä on seuraavat kohteet:

- Alueen länsipuolella on maa-ainesten ottoa, jonne on voimassa kaksi maa-aineslupaa.
  - Alueen länsipuolella kiinteistöllä 98-409-4-76 sijaitsee kiinteä murskausasema, jolla on toistaiseksi voimassa oleva ympäristölupa.
  - Alueen länsipuolella kiinteistöllä 98-409-1-111 on ympäristölupa siirrettävälle murskauslaitokselle.
- Maa-ainesten ottotoiminnan (sis. liikenne) ja siihen liittyvän murskaustoiminnan olennaisimmat ympäristövaikutukset ovat melu ja pöly. Lisäksi työkoneiden käytössä ja kemikaalien säilytyksessä tulee ottaa huomioon pohjavesien suojele.

Kaava-alueella on pilaantuneita tai mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita yhteensä 12 kohteessa.

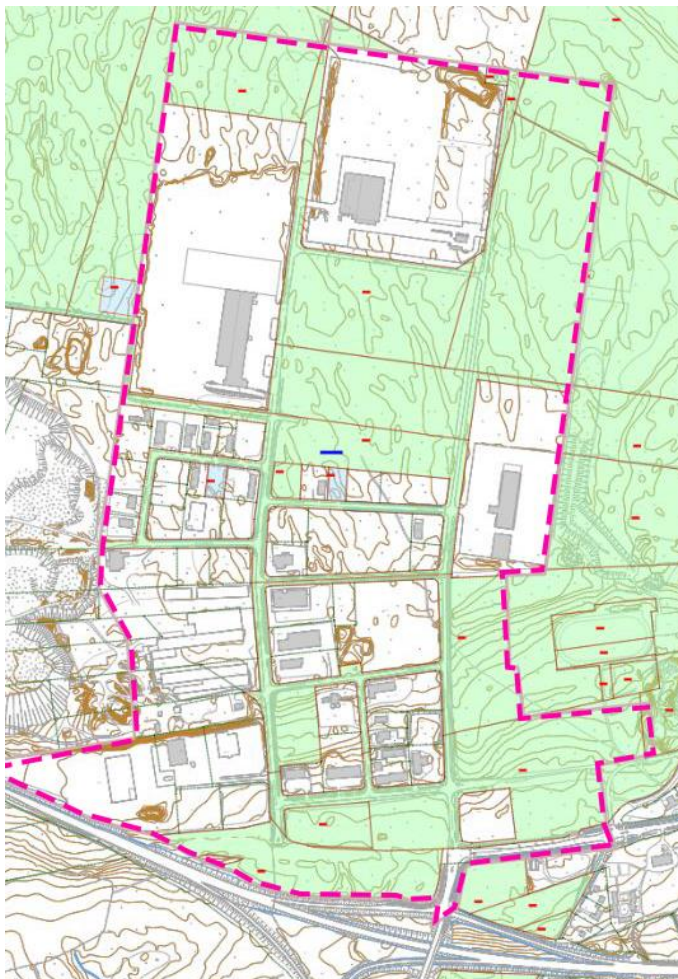
Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

### Sosiaalinen ympäristö

Nykyisellä teollisuusalueella toimii monenlaisia yrityksiä. Alueena Kukonkoivun yritysalue muodostaa oman kokonaisuuden.

### 3.1.4 Maanomistus

Alueella on kunnan maanomistusta ja yksityistä/yritysten maanomistusta.



Kunnan maanomistus. Kunnan omistama maapohja on vihreällä ja kunnan vuokraamat alueet sinisellä pohjalla. Kaava-alueen rajaus vaaleanpunaisella katkoviivalla.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 aineisto
- Hollolan strateginen yleiskaava 2017 liitteineen
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020 liitteineen (hyv. 10.5.2021)
- Alueen asemakaavojen ja viereisten asemakaavojen aineistot
- Alueella on voimassa Hollolan kunnan rakennusjärjestys (1.1.2017).
- Pohjakartta
- alueella toimivien yritysten ympäristöluvut
- Alueelle kaavoituksen aikana laadittavat tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit

Tämän kaavanlaadinnan aikana on tehty kaavaa koskevia tai kaavaan liittyviä selvityksiä:

- Hollolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2021, Ramboll
- Kukonkoivun asemakaavan luontoselvitys, 2021, Sweco Oy
- Kukonkoivun yritysalue, Asemakaavan- ja asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2021, Mikroliitti Oy
- Kukonkoivun hulevesiselvitys 2021, Ramboll.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kukonkoivun yritysalueella on useita eri-ikäisiä asemakaavoja, joissa kaavamääräykset vaihtelevat. Asemakaavoissa on esimerkiksi pohjaveteen liittyviä määräyksiä, jotka tulee päivittää vastaamaan nykypäivän tarpeita ja lainsäädäntöä. Alueella on tarve tarkastella hulevesien johtamista, joka huomioidaan kaavassa. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on laajennusalue, jonne on tarkoitus osoittaa kaupallista toimintaa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä. Kohde on ollut kaavoitusohjelmassa 2021-2023. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.10.2021.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen liitto
- Hollolan yrittäjät ry
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Sote, Ympäristöterveyskeskus
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Kymenlaakson sähkö
- Tukes
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- elinkeinopäällikkö
- kunnan kuntatekniikan päällikkö

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.10.2021 Hollolan sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

#### Vireilletulovaihe

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 6.10.2021 Hollolan sanomissa ja kunnan internet-sivuilla. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville sekä ilmoitettiin kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 5.10.2021.

OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 6.10.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-sivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 7.10.-9.11.2021.

#### Luonnosvaihe

00.00.0000 elinvoimavaliokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen (/ak:n muutosluonnoksen) nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.-00.00.0000 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

#### Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti asettaa x:n (kunnanosan nro) kunnanosan asemakaavaehdotuksen (tai ak:n muutosehd:n) MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 00.00.0000.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä (täydennetään aika myöhemmin) kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.???

#### Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 28.4.2021. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Tavoitteena on saada laajennusalueelle kaupan tontteja sekä tutkia teollisuustonteista osan muuttamista kaupan tonteiksi. Tavoitteena on yhtenäistää alueen kaavamääräyksiä ja päivittää niitä mm. pohjaveden ja hulevesien osalta.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on työpaikka-alue (TP7). Kohteen kuvaus; Suurelta osin toteutunut monipuolinen teollisuusalue pohjavesialueella. Alue kuuluu Kukonkoivu-Hatsina vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaupan merkintä km<sup>2</sup>; Osittain toteutunut suuryksikön tai myymäläkeskittymän alue; Kukonkoivun alueelle on osoitettu erikoistavarakauppaa yhteensä 12 000 k-m<sup>2</sup>.

Päijät-Hämeeseen on hyväksytty jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava 28.1.2021, jossa Hollolaan on osoitettu jätteenkäsittelyalue kierrätyspuiston toimintaa varten. Kukonkoivun alueelta jätteenkäsittelyalueelle on matkaa noin 5 km. Vaihemaakuntakaava ei kohdistu tälle kaava-alueelle.

##### Strateginen yleiskaava

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2017 sekä 2020 alue on; Työpaikat ja palvelut (TPY, vaaleanharmaa), joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovittamiseen.

##### Aluekohtaiset määräykset

2017: Kukonkoivun työpaikka - ja palvelualueelle voidaan sijoittaa enintään 12000 k-m<sup>2</sup> sellaista erikoistavarakauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, joka voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle ei voi sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa.

2020: Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatie tasoliittymissä (kma): Kukonkoivussa voidaan sijoittaa erikoistavarakauppaa 7000 k-m<sup>2</sup>, paljon tilaa vaativaa kauppa 5000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m<sup>2</sup>.

Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 3 on alueen eteläosassa merkintä; Historiallinen tielinja; Ylinen Viipurin tie. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää.

2017 ja 2020: Teemakartalla 4 alue on merkitty vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä. Alueen pohjoisrajalla on vesirunkolinja.

2017: Seveso III-direktiivin mukainen laitos (Tukes).

2020: Seveso III-direktiivin mukainen konsultointiväyhyke (Tukes).

2017 ja 2020: Molemmissa strategisissa yleiskaavoissa on voimalinjoiden yhteystarpeet alueelta etelään ja itään.

(2017 ja 2020): Alueen länsipuolella on maa-ainesten ottoalue. Pohjoispuolella sijaitsevaa maa-ainesten ottoaluetta ei ole kaavassa 2020.

2020: Pilaantuneiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden kohteita.

#### Asemakaava

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Alueella on pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueita (TY), joista osassa on mahdollista käyttää rakennusoikeutta liike- ja toimistotiloihin. Alueen eteläosassa on kaupan tontti (K) (oranssi alue). Kaava-alueella on myös yhdyskuntateknisen huollon aluetta (violetti alue), suojaviheraluetta (turkoosi alue) ja lähivirkistysaluetta (vihreä alue) sekä katualueita. Alueen itäpuolella on Kukonkankaan asuinalue, jonka suojaviher- ja lähivirkistysalueet erottavat Kukonkoivun teollisuusalueesta.

#### **Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Kaavamuutoksessa on huomioitava muinaismuisto; Ylinen Viipurintien tienpohja. Alueen suunnittelussa on huomioitava vedenhankinnan kannalta tärkeä pohjavesialue. Kaavassa on huomioitava hulevesien hallinta palvelemaan nykyhetken ja tulevaisuuden tarpeita.

### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

#### **Osallisten tavoitteet**

#### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Asemakaavan yhtenä päätavoitteena on pohjavesien suojelua ja hulevesien käsittelyä sekä johtamista koskevien määräysten ajantasalle saattaminen.

#### **Muut tavoitteet**

### **4.5 Asemakaavaratkaisun perusteet**

Asemakaavalla muodostuu korttelit 1002, 1004-1009, 1011, 1013-1016, 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Kaavamuutoksen korttelialueet säilyvät pääosin ennallaan lukuun ottamatta voimassa olevassa kaavassa Teilinkankaantieksi nimetyn rakentamattoman kadunvarren kortteleiden yhdistämistä ja siellä ohjeellisten tonttien uudelleen jakamista. Voimassa olevan kaavan liike- ja toimistorakentamisen kortteli 1010 Rouvintien varrella osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden käyttötarkoitusta on tarkennettu, että ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Se tarkoittaa pohjaveden suojelua ja lähistölle kaavoitettujen asuinalueiden huomioimista toiminnassa. Kaavamääräyksiin on tullut muutoksia ja täydennyksiä. Osalla korttelialueista oli aiemmin liikerakentamisen rakennusoikeutta, joka on tämän kaavamuutoksen yhteydessä poistunut tai vähentynyt. Kortteleiden kokonaisrakennusoikeus säilyy entisellään.



Laajennusalueelle syntyy uutta kaava-aluetta yhden teollisuustontin, kahden erikoistavarakaupan tontin ja yhden päivittäistavarakaupan tontin verran. Suojaviheralue erottaa laajennusalueen valtatiestä.

Liike- ja toimistorakentamisen alueen ja teollisuusalueen väliin on osoitettu suojaviheralue, jonne on mahdollista sijoittaa hulevesialtaat kaava-alueen hulevesien johtamista ja viivytystä varten.

Nykyinen maantienä/yhdystienä toimiva Vanha Tampereentie osoitetaan kaava-alueeseen kuuluvalta osalta kunnan kaduksi. Rengassupantieltä Rouvintielle on osoitettu kulkuyhteys ainoastaan kevyelle liikenteelle.

## 4.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 4 lausuntoa ja 1 mielipide.

**Päijät-Sote, ympäristöterveyskeskus** kertoo lausunnossaan, että kattava hulevesisuunnittelu on tärkeää, koska kaavan mahdollistama rakentaminen lisää pinnoitetun alueen pinta-alaa merkittävästi ja alueen sijoittuminen kokonaan pohjaveden muodostumisalueelle asettaa rajoituksia hulevesien käsittelylle ja johtamiselle. Kaava-alueella on olemassa olevaa ympäristöönsä melua tuottavaa toimintaa sekä mahdollisesti myös ampumaratamelua. Kaavaprosessissa tulisi huomioida alueella mahdollisesti kokonaisuudesta häiriintyvät toiminnot ja kohteet sekä tarvittaessa meluhaittojen torjuminen. Yleisissä kaavamääräyksissä tulisi edellyttää varautumista radonin torjuntaan rakentamisessa sekä liittymistä alueella olevaan kunnallistekniikkaan.

**Vastine:** Kaavan liiteasiakirjosta löytyy kaava-alueelle kaavamuutoksen yhteydessä tehty hulevesiselvitys ja suunnittelussa on huomioitu myös tuore Hollolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, jossa tätä aluetta on erikseen käsitelty. Kaavaluonnoksessa on annettu pohjaveteen, hulevesiin ja mm. piha-alueen pinnoitteisiin liittyviä määräyksiä.

Viereisen Kukonkankaan asuinaluekaavoituksen yhteydessä tehdyn meluselvityksen (sisältäen valtatieen melun) sekä tiedossa olevan ampumamelun perusteella Kukonkoivun yritysalueella tai -alueelle ei kohdistu melua, joka aiheuttaisi tarkempaa tarkastelua. Kukonkankaan asuinaluekaavoituksen yhteydessä tarkasteltiin Kukonkoivun yritysalueen melun kantautumista Kukonkankaan kaava-alueelle siltä osin kuin se on ollut tarpeen, eli lähimpänä asuinalueita sijaitsevan Kaukokiidon tontin osalta. Kukonkoivun ja Kukonkankaan alueiden välissä on meluvalli, joka on rakentumassa. Tässä kaavassa teollisuustonteille on annettu kaavamääräyksiä, jossa on huomioitava lähitöllä asumiseen kaavoitetut alueet. Lisäksi niille korttelialueille, jotka ovat lähimpänä asumista ja johon meluvalli ei ulotu, on annettu lisämääräys, että korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Kaavaluonnoksessa on määräys radonin torjunnasta. Asemakaavoitetut alueet ovat automaattisesti vesihuollon toiminta-alueita, joten kunnallistekniikkaan on jo liittyttävä voimassa olevalla kaava-alueella.

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy** esittää lausunnossaan verkkokartan ja lausuu tarvittaessa kaavaluonnosvaiheessa.

**Vastine:** Kaavaluonnokseen on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen puistomuuntamo kortteliin 1007 tontille 1 sekä verkkokarttaan merkitty puistomuuntamo kortteliin 9 tontille 2. Mikäli kaavaan on tarvetta lisätä muita kohteita, tarvitsemme niistä tarkemman sijaintikartan.

**Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo** lausuu, että tiedot muinaisjäännöksistä ovat vanhentuneet. Museo toteaa, että OAS:n mukaan alueelle tehdään selvitystyö, joka huomioidaan kaavahankkeessa. Suojelualueella tunnetaan yksi muinaismuistolain suojaama kiinteä muinaisjäännös, Ylinen Viipuriintie, Kukonkoivu. Museo edellyttää, että kohde suunnittelun alueen eteläosassa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä muinaismuistolain edellyttämällä tavalla.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta suunnittelualue ulottuu kaavoitettavan alueen sisääntuloväylälle (Vanha Tampereentie), jonka suunnittelun yhteydessä museo esittää otettavaksi huomioon julkisen taiteen sijoitusmahdollisuuden, esimerkiksi kiertoliittymään. Liikenteellisesti keskeinen sijainti mahdollistaa erottautumisen ja aluekuvan kehittämisen taiteen keinoin. Museon asiantuntijuus on käytettävissä asian edistämiseksi.

**Vastine:** Kaava-alueelle on tehty tämän kaavan yhteydessä arkeologinen inventointi, jossa ei löydetty uusia kohteita. Alueellisen vastuumuseon ja museoviraston kanssa on käyty kaavan OAS-vaiheen jälkeen 7.4.2022 muinaismuistolain 13 §:n mukainen neuvottelu, josta on mainittu kaavaluonnoksessa esitetyn muinaismuistoa koskevan kaavamääräyksen yhteydessä kaavamerkinnän poistamiseksi.

Risteysalueen elävöittäminen taiteella on hieno ajatus, jota voidaan tarkastella tarkemman katusuunnittelun yhteydessä. Liikenneselvityksen mukaan kiertoliittymälle ei ole sisääntuloväylän yhteydessä tarvetta.

**Päijät-Hämeen liitolla** ei ole huomioitavaa OAS:ista. Alueella on voimassa oleva Hollolan strateginen yleiskaava, joka ohjaa alueen suunnittelua.

**Vastine:** Kirjataan muistiin.

**Rakennusbetoni- ja Elementti Oy:n** jättämän palautteen mukaan Kivimyllärintien jatkona pieneksi suojaviheralueeksi EV merkityllä kaistalla sijaitsee ajoyhteys kiviainesalueelle, joka olisi säilytettävä alueen toimijoille.

Vastine: Kaavaluonnokseen on osoitettu ajoyhteys suojaviheralueelle.

## 4.7 Luonnosvaiheen palaute

## 4.8 Ehdotusvaiheen palaute

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueella on yhteensä 76 teollisuus- ja varastorakentamisen tonttia, kolme yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia, kaksi liikerakentamisen tonttia erikoistavarakaupalle ja yksi liikerakentamisen tontti päivittäistavarakaupalle.

**Koko kaava-alueen pinta-ala on 122,4 ha.**

#### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja yhteensä 7665 k-m<sup>2</sup>. Toiminta voi olla esimerkiksi auto-, matkailuvaunu-, ja venekauppaa, huonekalukauppaa, rauta- ja rakennustarvikekauppaa, maatalous-, ja puutarha-alan kauppaa tai kodintekniikkakauppaa. Kaavaan on varattu tontti 1200 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle päivittäistavarakaupalle.

Teollisuus- ja varastorakentamisen korttelissa 1002 voidaan käyttää rakennetusta kerrosalasta 10 % pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myymälätilaa yhteensä 1145 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annetaan määräyksiä koko alueelle mm. pohjavesien suojeluun, kiinteistöjen hulevesien johtamiseen, piha-alueiden pinnoittamiseen ja varastointiin. Teollisuustonteilla tulee huomioida pohjavesien suojelu sekä lähistölle kaavoitetut asuinalueet. Kaavaan on osoitettu hulevesiallas, jossa on tarkoitus viivyttää alueelta kertyneitä hulevesiä nykyistä paremmin.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

**Asemakaavan muutoskartta liitteenä ?**

#### 5.3.2 Muut alueet

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kukonkoivun alue on suurelta osaltaan asemakaavan mukaisesti toteutunut teollisuusalue erikokoisine tontteineen. Osa teollisuus- ja varastoalueiden tonteista ei ole rakentunut. Kaavamuutoksen myötä kaavamääräykset selkeytyvät, yhtenäistyvät ja ajantasaistuvat, joka helpottaa tonttien myyntiä ja sitä kautta rakentamista. Rakennettu ympäristö laajenee etelään, johon sijoittuu kaupallisten palvelujen rakentamista. Suuri hulevesiallas erottaa teollisuusalueen ja kaupallisen alueen toisistaan. Kukonkoivun yritysalue muodostaa kokonaisuuden, jolla on oma identiteetti suorine katuineen ja jossa jylhä männikkö on läsnä rakentamisesta huolimatta. Kaavamääräykset ja rakennustapaohjeet ohjaavat rakentamisen yhdenmukaisuutta ja ympäristöön sopeuttamista. Rakennustapaohjeet laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa ja ne korvaavat voimassa olevat rakennustapaohjeet.

### 5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavamuutoksen yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen mukaan kaavamuutos ja laajennus tuottaa merkittävän paljon liikennettä lisää nykyiseen verrattuna. Asemakaavan mahdollistama palveluiden arvioitu matkatuotos on yhteensä noin 2000 henkilöautomatkaa ja 100 kuorma-automatkaa vuorokaudessa. Kaava-alueen liikenne-ennuste vuodelle 2050 jää alle 4500 autoon vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus säilyy korkeana erityisesti Kotajärventiellä. Autoliikenteen liikennemäärillä nykyiset liikennetarkaisut toimivat kuitenkin hyvin, eikä Kukonkoivun eritasoliittymän toimivuus vaarannu. Kevyen liikenteen määrä kasvaa huomattavasti kaupallisten palvelujen ja päivittäistavarakaupan myötä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kevyen liikenteen turvallisuus Vanhan Tampereentien-Kotajärventien risteysalueella ja Kukonkoivuntien ja Rengassupantien tuntumassa. Alueen täydentyminen mahdollistaa joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen, joka parantaa alueen saavutettavuutta.

### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön voimassa olevaan kaavaan verrattuna lukuun ottamatta Rouvintien varrella olevaa toteutumattomaa liikerakentamisen korttelialuetta, joka osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavan laajennusalueella etelässä metsää häviää rakentamisen myötä nykyisen teollisuusalueen ja valtatievälistä. Mahdolliset kangasvuokkoesiintymät huomioidaan kaavassa uuden luontokartoituksen myötä kaavaprosessin edetessä.

### 5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Teollisuus- ja varstorakennusten tontteja koskevat kaavamääräykset velvoittavat huomioimaan lähistölle kaavoitetut asuinalueet sekä pohjaveden suojelun. Kaavamuutoksessa poistuu joitain kortteleita koskenut määräys, joka on mahdollistanut asunnon kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Teollisuustoiminnan keskellä ei ole hyvä paikka asumiselle. Kaavamuutos ei estä olemassa olevassa asunnossa asumista.

Kaavamuutos ei muuta sosiaalisia oloja nykyisellä alueella, koska alueen pääasiallisen toiminnan luonne ei muutu. Kaavan eteläosan kaupalliset palvelut lisäävät sosiaalista kanssakäymistä ja lisäävät työpaikkoja, joka tukee seudun työllisyyttä.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia turvallisuuteen. Turvallisuus on huomioitu suunnittelussa tai ne huomioidaan tarkemman suunnittelun yhteydessä + ks. 5.4.2 liikenneturvallisuus.

### 5.4.5 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin

Alueen rakentuminen vaikuttaa jonkin verran vähentävästi pohjavesien muodostumiseen. Alueelle pinnoitetun ja rakennetun alueen pinta-ala lisääntyy. Kaavassa on annettu pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi. Kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet tulee imeyttää

tonteilla pohjaveden määrän ylläpitämiseksi. Kaavaan osoitettu hulevesiallas ja hulevesiverkoston parannukset viivyttävät hulevesiä vastaten alueen tarpeita nykyistä paremmin.

Tonteilla tapahtuvaan varastointiin ja piha-alueiden päällystämiseen on annettu määräyksiä pohjavesien suojelemiseksi.

#### **5.4.6 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin**

Ylisen-Viipurintien muinaismuistolle tehdään arkeologiset tutkimukset, jonka jälkeen kaava voidaan toteuttaa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti ja aloittaa rakentaminen. Hyväksytyjen tutkimusten jälkeen muinaisjäännöstä ei merkitä kaavakarttaan.

#### **5.4.7 Vaikutukset kauppaan**

Kaava mahdollistaa alueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja sekä päivittäistavarakaupan. Alue laajentaa kunnan suurten erikoistavarakaupan tonttien tarjontaa hyvien kulkuyhteyksien varten. Päivittäistavarakauppa palvelee pääosin Kukonkankaan asuinalueella, lähistön muuta asutusta sekä tulevaisuudessa kaavoitettavia lähialueita ja ohi kulkevaa liikennettä.

#### **5.4.8 Vaikutukset ilmastoon**

Alueen liikenne lisääntyy huomattavasti, joten liikenteen päästöt lisääntyvät. Liikenne ja uusi rakentaminen sijoittuvat kuitenkin olemassa olevan alueen ja kulkuyhteyksien yhteyteen, joka on ilmaston kannalta edullisempaa kuin kokonaan uuden erillisen alueen rakentaminen.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Kaava ei lisää ympäristön häiriötekijöitä alueella verrattuna olemassa olevaan kaavaan ja olemassa olevaan tilanteeseen. Kaava-alueella on Seveso-laitos, jonka konsultointivähyke on 500 metriä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä liittyen mahdollisiin maaperän pilaantuneisiin kohteisiin.

### **5.6 Nimistö**

Kaavamuutoksessa Teilinkankaantie poistuu ja Kukkopillintie syntyy laajennusalueella sijaitsevan uuden kadun nimeksi.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi rakentamista ohjaa rakennustapaohjeet, jotka laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavan liiteaineistossa on hulevesiselvitys, joka ohjaa tontti- sekä aluekohtaista hulevesien hallinnan tarkempaa suunnittelua.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentamisen toteuttaminen tapahtuu pitkällä aikavälillä kysynnän mukaisesti.

Alueellisen hulevesijärjestelmän päivittäminen on mahdollista tehdä vaiheittain hulevesiselvitykseen pohjautuen. Kunta vastaa alueellisesta hulevesijärjestelmästä kiinteistön rajakohtaan asti. Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön sisäisistä hulevesijärjestelmistä rajakohtaan asti.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamista ja ympäristövalvonta valvoo ympäristöhäiriöitä. Ympäristövalvonta tai Hämeen ELY-keskus valvovat ympäristölupia. Kunnan valvontajaosto ja Hämeen ELY-keskus valvovat pohjavesien suojelua.

## LIITTEET

- LIITE 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- LIITE 2 Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)
- LIITE 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4 Luontoselvitys
- LIITE 5 Arkeologinen selvitys
- LIITE 6 Hulevesiselvitys
- LIITE 7 Liikenneselvitys
- LIITE 8 Muinaismuistolain mukaisen neuvottelumenettelyn muistio

