

Hollola

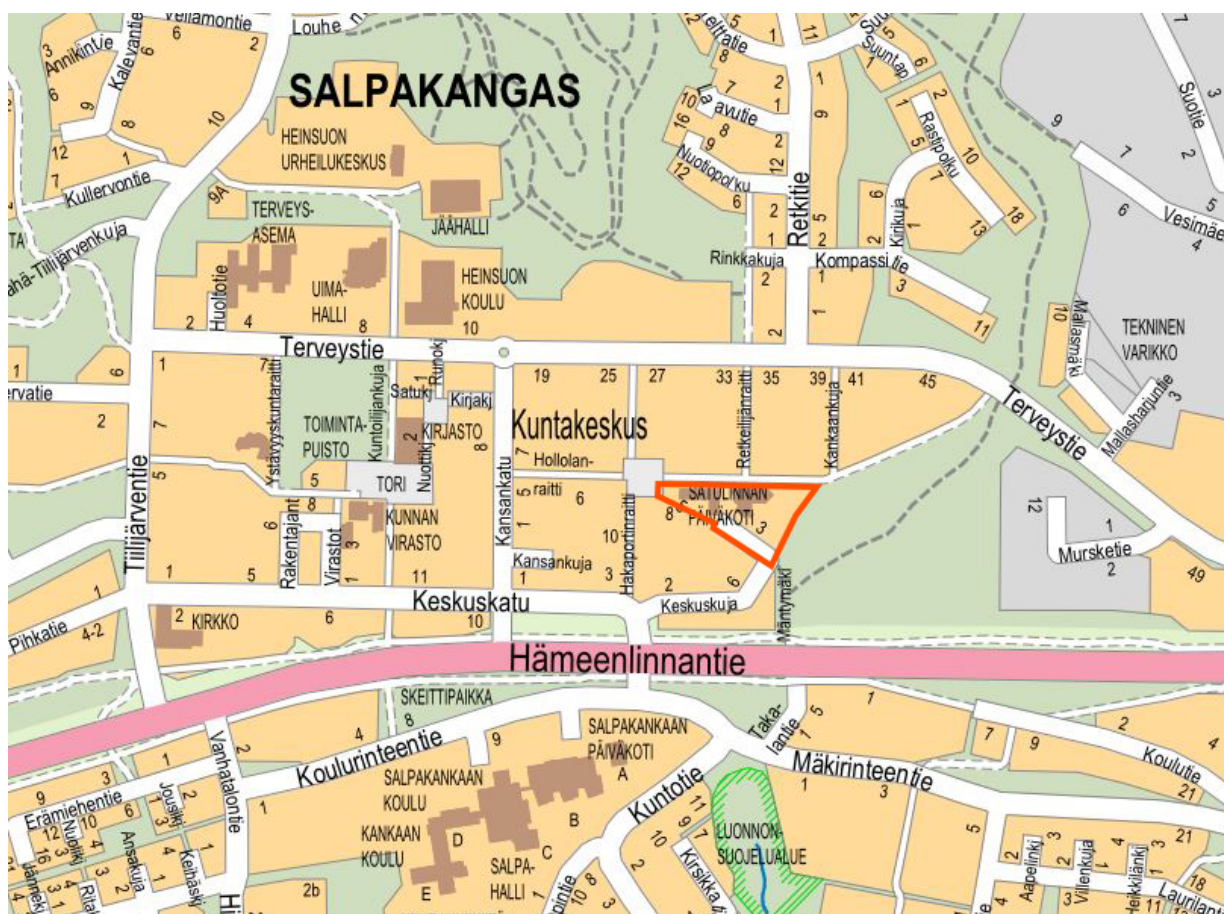
Asemakaavan selostus

098 05-272

Keskuskuja 3 ja 5, asemakaavan muutos

Kankaantilan (05) kunnanosan korttelin 307 tontteja 1 ja 2 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella syntyy korttelit 307 ja 309 sekä katualuetta.



Kaava-alueen rajausta opaskartalla.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	19.1.2022
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kuntakeskuksessa Kankaantilan alueella Keskuskujan päässä. Alueella on entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö ja nykyinen Satulinnan päiväkodin kiinteistö sekä Keskuskujan katualuetta ja Kulkurinkuja. Alue rajautuu asuinalueisiin ja virkistysalueeseen. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 1,27 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Keskuskuja 3 ja 5, asemakaavan muutos. Hiekkalinnan päiväkoti ei ole enää käytössä ja rakennus on purettu. Tavoitteena on lisätä asutusta Kuntakeskukseen. Samalla tarkastellaan Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyjä.

Hollolassa 24.2.2023

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus	1
Keskuskuja 3 ja 5, asemakaavan muutos.....	1
Kankaantilan (05) kunnanosan korttelin 307 tontteja 1 ja 2 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos	1
Asemakaavan muutoksella syntyy korttelit 307 ja 309 sekä katualuetta.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
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
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	19
4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioonottaminen.....	19
4.4.4 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen.....	21
4.4.5 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen	22
4.4.6 Asemakaavaratkaisun perusteet	22
4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne.....	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	24
5.3.1 Korttelialueet.....	24
5.3.2 Muut alueet	24
5.4 Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	26
5.6 Nimistö.....	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	26

6.3 Toteutuksen seuranta	26
LIITTEET	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Havainnekuvat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2022, Kaavoitusohjelmassa 2022-2024 nimellä Hiekkalinnan entinen päiväkotiki, asemakaavan muutos.
- Asemakaava vireilletulo 19.1.2022.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 29.9.-28.10.2022.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 19.1.-17.2.2023.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Hiekkalinnan päiväkodin tontille mahdollistetaan rivitalorakentamista. Satulinnan päiväkodin tonttia laajennetaan, jolloin pysäköinti ja saattoliikenne pystytään järjestämään tontilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on osa Kankaantilan aluetta, joka on rakentunut yhtenäiseksi kerros- ja rivitalojen asuinalueeksi 1980-1990 luvun taitteessa. Liikenne on Kankaantilan alueella ulkosyöttöinen, jolloin ajo ja pysäköinti sijoittuvat alueen ulkolaidoille. Alueen sisäosissa liikutaan jalankulkureittejä pitkin. Kaava-alue sijoittuu Kankaantilan itälaidalle, jossa Satulinnan päiväkotiki ja purettu Hiekkalinnan päiväkotiki ovat sijainneet vierekkäin. Kaava-alueen itäpuolella on mäntypuustoista virkistysaluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue sijoittuu Kankaantilan alueen itäreunalle. Ympäriällä on pääosin 2-3 kerroksista rakentamista, lännessä aukion takana 4-6 kerroksista rakentamista. Alueella kasvaa korkeita mäntyjä kävelyteiden varsilla sekä kaakkoon alas viettävässä metsäisessä rinteessä.

Luonnonolot

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä ja pääosin tasaista harjun lakialuetta, joka laskee itälaidalla kaakkoon. Hiekkalinnan tontin rakentamattomalla tontinosalla maasto on kuivan puolukkatyyppin mäntykangasta, jonka pohja on kulunut. Kaava-alueen länsipuolella on virkistysalue, jossa on vanha sorakuoppa. Virkistysalue toimii pohjois-eteläsuunnassa ekologisena virkistysyhteytenä Kuntakeskuksen läpi. Kaava-alueen maaperä on hiekkaa.

Vesistöt ja vesitalous

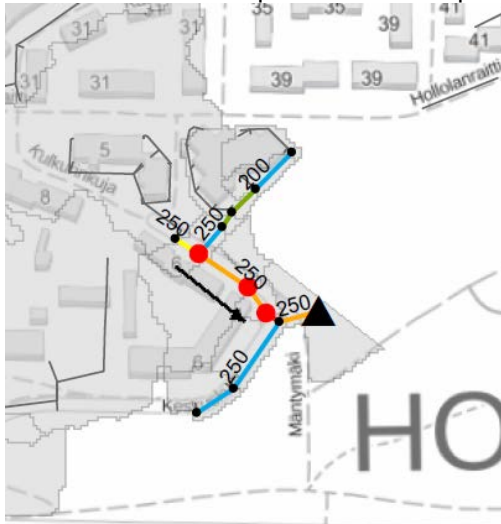
Pohjavesi

Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (1E), Salpakankaan pohjavesialueella, joka on I Salpausselän reunamuodostumaa. Salpakankaan pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 11,54 km², josta pohjaveden muodostumisaluetta on 8,64 km². Pohjavesialueella arvioidaan muodostuvan pohjavettä keskimäärin 6500 m³/d.

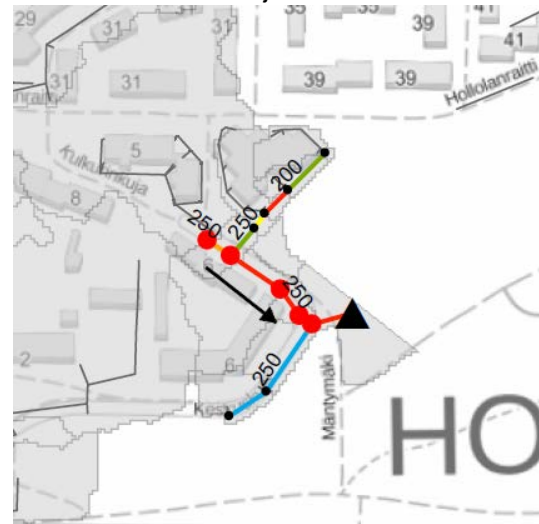
Hulevesi

Hollolan hulevesien hallintasuunnitelman (2022) mukaan Keskuskujan päässä jo kerran kolmessa vuodessa toistuvassa sadetilanteessa hulevesiverkoston maksimikapasiteetti on käytössä ja voi tapahtua tulvimista. Verkotiedoissa saattaa kuitenkin olla puutteita. Hulevesitulvatarkastelun mukaan tulvimista ei tapahdu ollenkaan kerran kolmessa vuodessa toistuvassa sadetilanteessa ja kerran 50 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa tulvimista tapahtuu vain vähän.

Hulevesiverkoston kapasiteetikartalla punaiset pisteet merkitsevät kaivojen tulvimista:

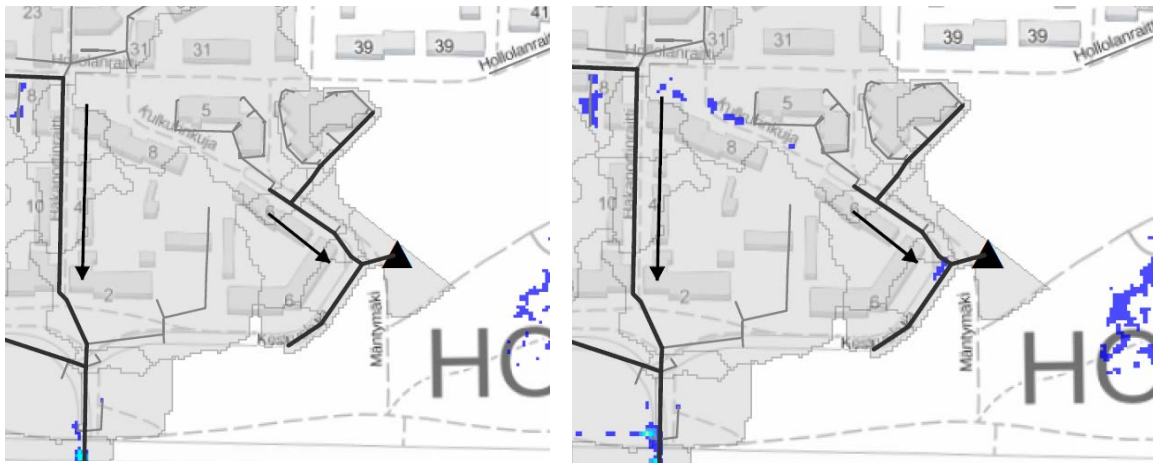


Kerran 3 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa.



Kerran 50 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa.

Hulevesitulvakartalla värilliset alueet merkitsevät tulvimista. Kerran kolmessa vuodessa toistuvassa sadetilanteessa tulvimista ei tapahdu. Kerran 50 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa tulvimista tapahtuu vähän (siniset alueet: 0,1-0,25 m):



Kerran 3 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa. Kerran 50 vuodessa toistuvassa sadetilanteessa.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole talousmetsää.

Luonnonsuojelu

Alue on rakennettua ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asutusta. Alueen ympärillä on asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Alueen ympäristöstä on muodostunut ilmeeltään tiivis, yhtenäinen kerros- ja rivitaloasutuksen alue 1980-1990 luvun taitteessa.

Taajamakuva

Kankaantilan asuinalue kietoutuu kaava-alueen ympärille muodostaen yhtenäistä ilmettä kävelyväylineen ja erikorkuisine rakennuksineen. Rakennukset pihapiireineen muodostavat omia tiloja ja pysäköintialueet omia.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asutusta. Alueen ympärillä on asutusta.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat 200 metrin päässä Hollolan kuntakeskuksessa. Alueella toimii kunnallinen 66 paikkainen Satulinnan päiväkoti.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Satulinnan päiväkoti työllistää 14 työntekijää.

Virkistys

Alueen itäpuolella on lähivirkistysalue, joka jatkuu pohjoiseen laajemmille ulkoilualueille.

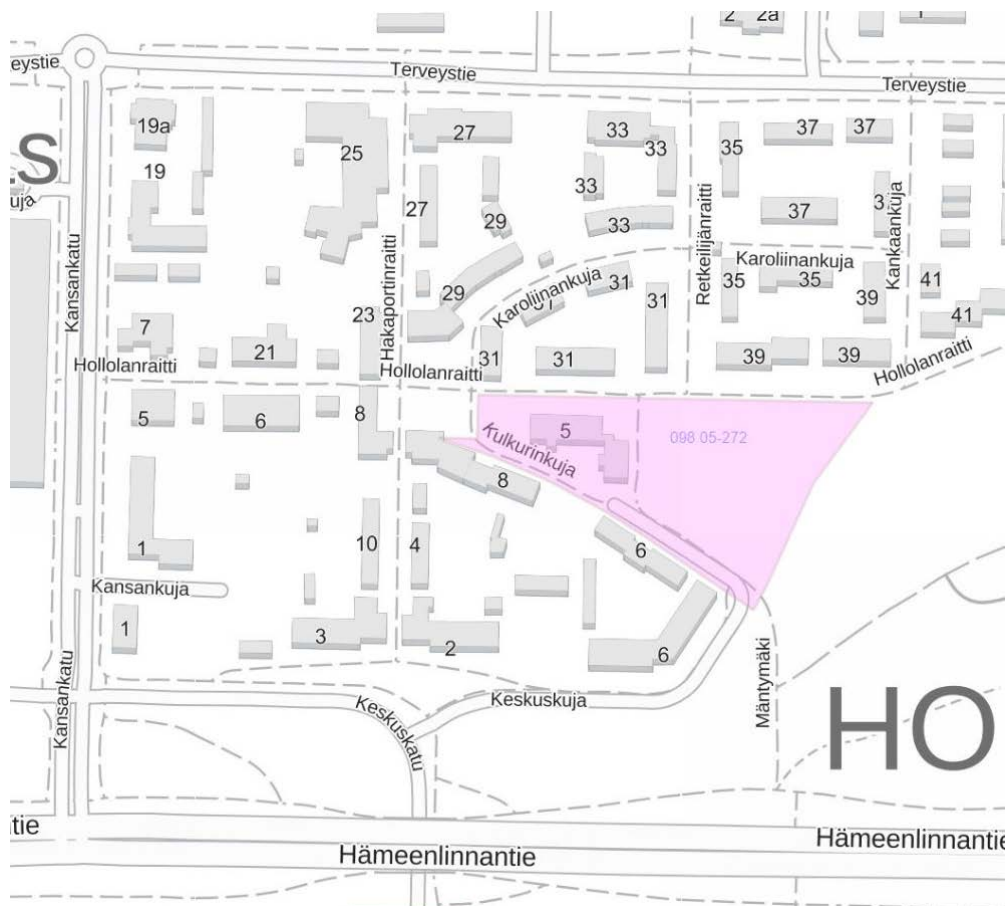
Liikenne

Kaava-alueella kulkee Keskuskuja, joka on päättävä katu. Satulinnan pysäköinti tapahtuu Hiekkalinnan tontilla. Saattoliikenteelle ei ole järjestetty omaa paikkaa, vaan se tapahtuu Keskuskujan päässä. Keskuskujan päästä on myös kulkuyhteys viereisen korttelialueen pysäköintialueelle.

Kaava-alueella on myös Kulkurinkujan kevyen liikenteen väylä, joka sijoittuu aukion ja Keskuskujan käänntöpaikan väliin. Kulkurinkujalla huoltoajo on mahdollista.

Keskuskujan käänntöpaikalta lähtee myös Hiekkalinnankujan kevyen liikenteen väylä, joka yhtyy Hollolanraittiin. Se on Satulinnan päiväkodin tontin sisäinen kulkuväylä.

Lähin julkisen liikenteen pysäkki on noin 350 metrin päässä.



Ympäristön kadut ja kevyen liikenteen väylät. Kevyen liikenteen väylät ovat katkoviivalla. Kaava-alue on vaaleanpunaisella.



Hiekkalinnankuja kulkee Keskuskujalta Hollolanraitille Satulinnan päiväkodin ja jo puretun Hiekkalinnan päiväkodin (oikealla) välistä. Kevyen liikenteen väylä on voimassa olevan kaavan mukaan Satulinnan päiväkotikiinteistön sisäinen kulkuväylä.

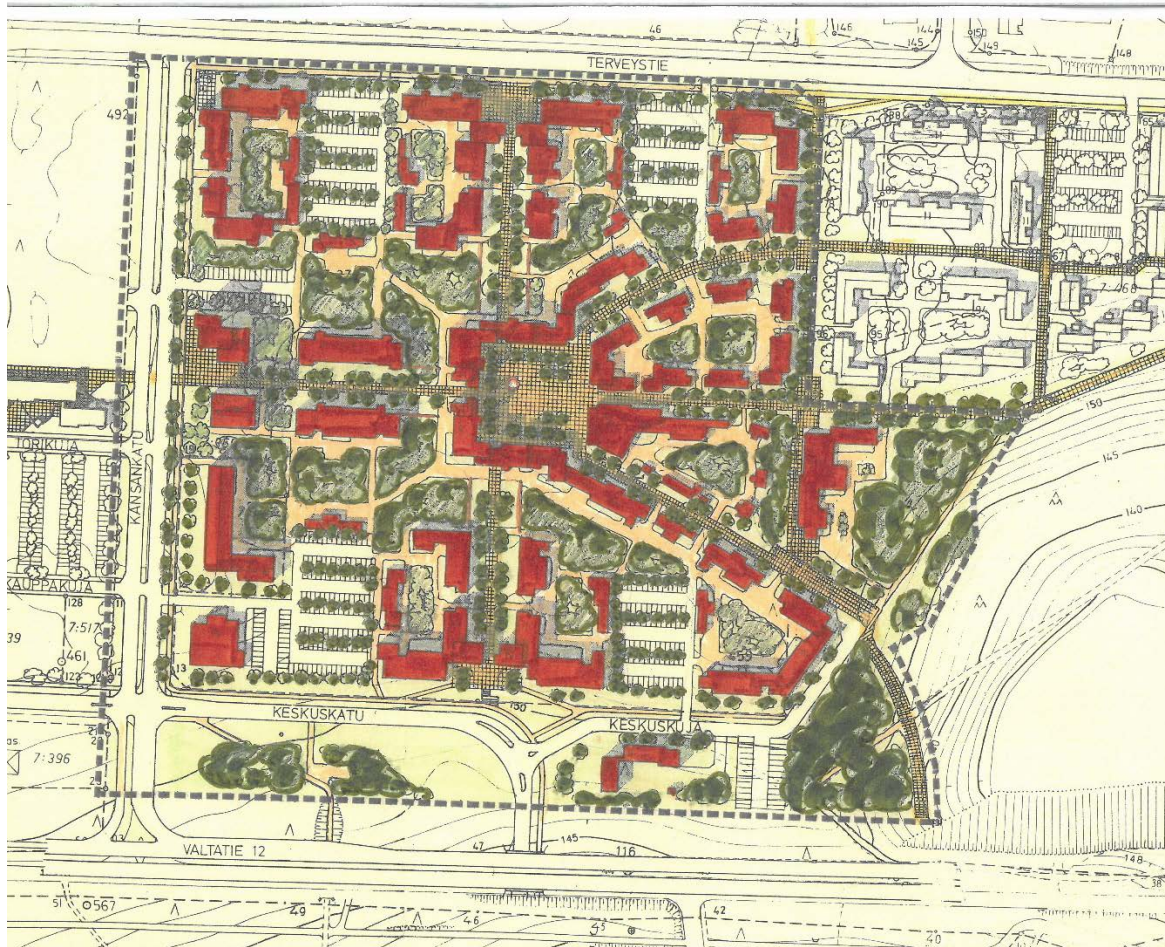
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosalueella on ollut kaksi päiväkotia, joista Hiekkalinnan päiväkoti on purettu. Satulinnan päiväkoti on rakennettu siirrettävistä elementeistä, mutta päiväkodin toiminnan on tarkoitus jatkaa nykyisellä paikallaan. Päiväkotirakennus on yksikerroksinen, harjakattoinen, punainen puurakennus, joka eroaa ympäröivästä Kankaantilan alueen rakentamistavasta.

Kankaantilan aluetta on inventoitu Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä v. 2020, joka tehtiin Strategisen yleiskaavatyön yhteydessä. Ennen sitä v.2015 on tehty Hollolan kuntakeskuksen rakennusinventointi, jossa alueen on todettu ilmentävän Salpakankaan kuntakeskuksen eri vuosikymmeniin liittyvää rakennusperintöä, jota voidaan pitää ominaispiirteiltään taajamakuvallisesti, rakennustaiteellisesti/arkkitehtuuriltaan ja/tai rakennushistoriallisesti merkittävänä.

Kankaantilan asuinalue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Kankaantilan asemakaavan on laatinut Arkkitehtityö Oy vuonna 1985. Asemakaava kuvastaa hyvin 1980-luvun suunnitteluperiaatteita. Vaihtelevan korkuinen talojen massoittelu perustuu reittien ja aukoiden tilalliseen rajaamiseen, suojaisiin piha-alueisiin ja kaupunkikuvallisiin korostuksiin. Korkeammat talomassat ovat Kuntakeskuksen rajalla. Korkeimmat rakennukset muodostavat porttiaiheen alueen halkaisevan kevyenliikenteen reitin varrelle. Suunnittelussa tavoiteltiin mittakaavaltaan miellyttävää lähiympäristöä. Kankaantila on Salpakankaan halkaisevan kevyenliikenteen pääraitin, Hollolanraitin, itäinen päätepiste. Alue on rakentunut 1980-1990 luvun taitteessa. Osa alueen rakennuksista on toteutettu välittömästi asemakaavasunnittelun jatkoksi noudattaen johdonmukaisesti asemakaavasunnittelun periaatteita. (Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 4/2020)

Suunnittelualue rajautuu paikallisesti arvokkaan alueen ympärille.



Kankaantilan alueen asemakaavan havainnekuva vuodelta 1985. Kuvan on piirtänyt Arkkitehtityö Oy.



Kankaantilan alueen edustavin osa, joka on paikallisesti arvokas, on rajattu vaaleanpunaisella. (Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 4/2020) Suunnittelualue sijoittuu alueen viereen Kulkurinukan pohjoispuolelle.



Vasen kuva: Kulkurinkujan asuintaloja, joita vastapäätä on Satulinnan päiväkodin kiinteistö. Oikea kuva: Karoliinankujan vaihtelevankorkuista asutusta.

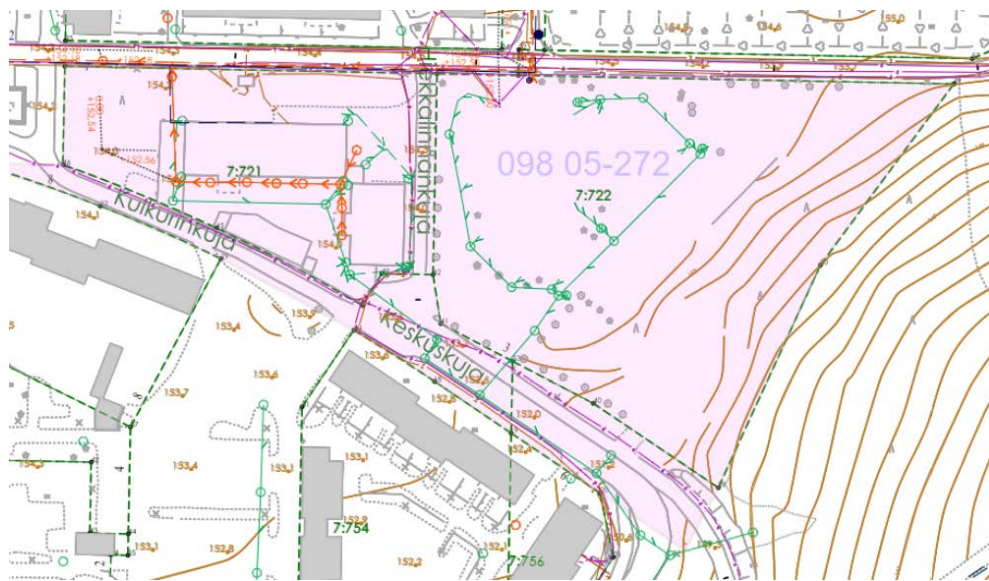


Vasen kuva: Alueen korkeimmat rakennukset muodostavat porttiaiheen. Oikea kuva: Kaavamuutosalueen pohjoisnaapurissa on matalampaa rivitaloasutusta Retkeilijänraitilla.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto. Alueen pohjoispuolella Hollolanraitilla kulkee kaukolämpö. Satulinnan päiväkodin tontilla sijaitsee puistomuuntamo Hollolanraitin varrella.



Johto- ja putkistokartta kunnan paikkatietojärjestelmästä. Kaava-alue vaaleanpunaisella.

Erityistoiminnot

Alueella tai sen ympäristössä ei ole tiedossa olevia erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella Alueella tai sen ympäristössä ei ole tiedossa olevia ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue liittyy tiiviisti Kankaantilan alueeseen. Kankaantilan alueen raiteilla kuljetaan kävellen tai pyöräillen. Raitteja käytetään laajemmin myös läpikulkuun Kuntakeskuksen poikki kuljettaessa. Suunnittelualueen länsipuolella, Hollolanraitin varrella, on Kankaantilan alueen keskeinen aukio, jossa on mahdollista viettää aikaa leikkien, kuntoillen tai istuskellen. Suunnittelualueella toimii Satulinnan päiväkotinä, jonka piha-alue sijoittuu aukion viereen.



Kankaanaukio Kankaantilan alueen keskiössä. Kerrostalojen välistä kulkevalta Hollolanraitilta pääsee suoraan Kuntakeskuksen palveluihin.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Hollolan strateginen yleiskaava 2017, lainvoimainen
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020, kunnanvaltuuston hyväksymä 10.5.2021
- Voimassa oleva asemakaava
- Alueelle laaditut asemakaava-alueennokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)

- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - o Hollolan Kuntakeskuksen rakennusinventointi, 2015, Ramboll
 - o Hollolan kulttuuriympäristöselvitys, 2020, Ramboll

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa asemakaavassa:

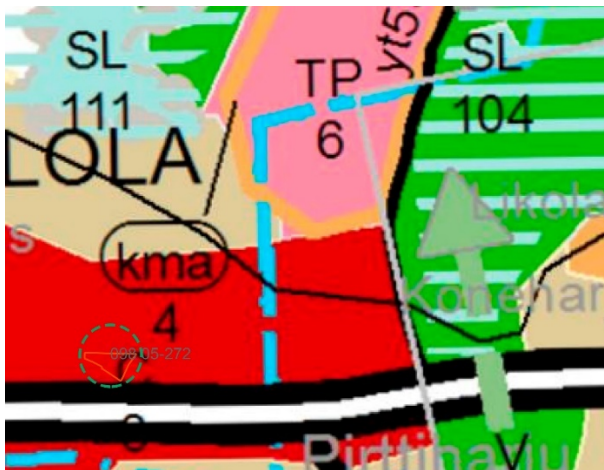
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta:

www.ymparisto.fi/vat.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alue on tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Kaavassa alueen eteläpuolella on kaksiajoratainen päätie- tai katu (vt).

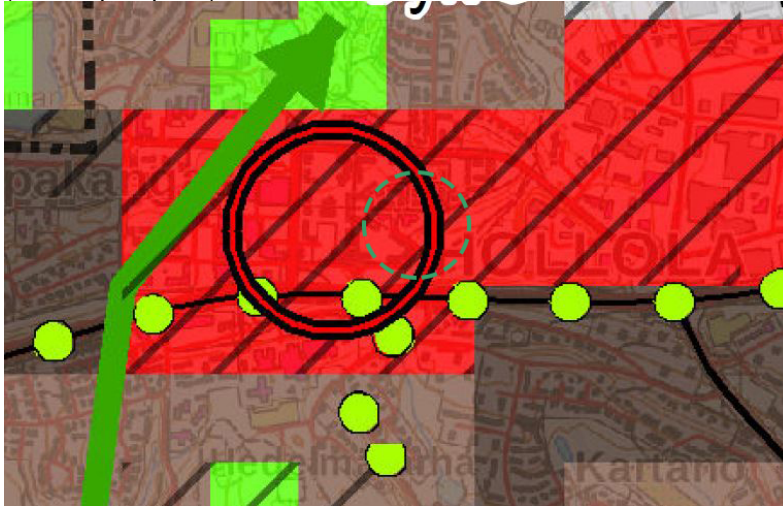


Kaava-alueen sijainti on merkitty maakuntakaavakarttaan vihreällä ympyrällä.

Yleiskaava

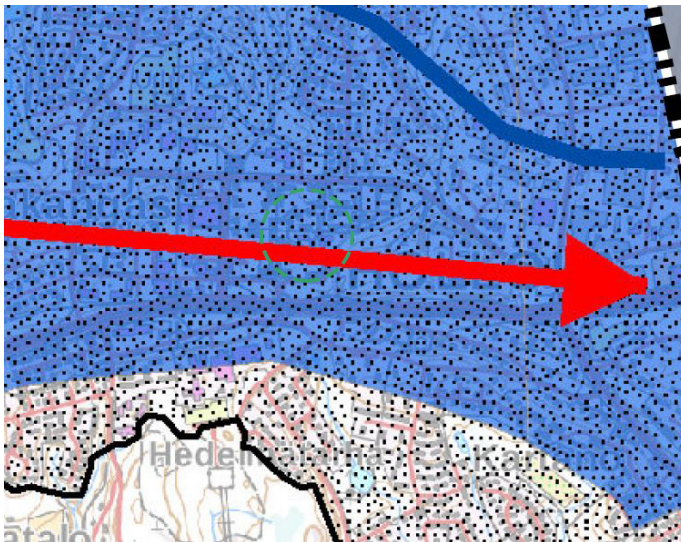
Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2017. Alueelle on hyväksytty Hollolan strateginen yleiskaava 2020 kunnanvaltuustossa 10.5.2021, mutta valitusten käsittely hallinto-oikeudessa on kesken.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2017 kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (punainen pohja) ja Kuntakeskuksen alueella (punainen ympyrä). Kuntakeskusta kehitetään asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena kunnan keskustaajamana. Kuntakeskus on päivittäistavarakaupan ja erikoistavaran pienmyymälöiden ensisijainen alue. Alue on oleellisesti muuttuvalla alueella (harmaa vinorasteri), jossa maankäytön muutokset ja tehostaminen perustuvat asemakaavaan. Alueen eteläpuolella on pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet, Kuntakeskus-Lahti (vihreät pompulat).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavan pääkarttaan 2017 vihreällä ympyrällä.

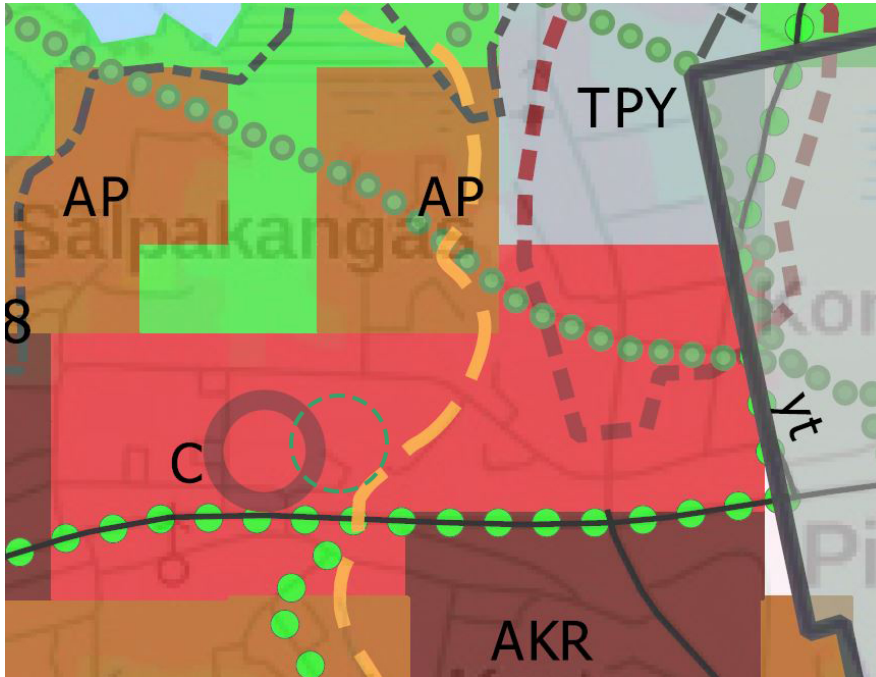
Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2017 kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjaviesialueella (sininen pohja) ja Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä (musta pisterasteri). Yleiskaavassa on varayhteystarve vesirunkolinjalle (punainen nuoliviiva).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2017 vesitalouden teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

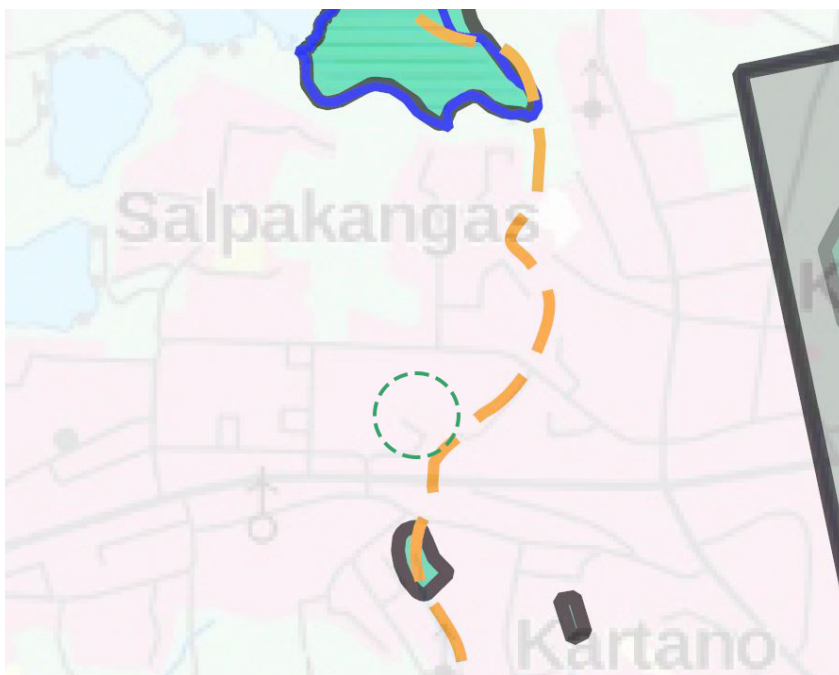
Strategisen yleiskaavassa 2017 ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä luontoarvot-teemakartalla, maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys-teemakartalla ja ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-teemakartalla.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (C) ja Kuntakeskuksen alueella (punainen ympyrä). Alueen kaakkoispuolelle on osoitettu ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (keltainen katkoviiva). Alueen eteläpuolella on pyöräilyn laatukäytävinä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet, Kuntakeskus-Lahti (vihreät pompulat).



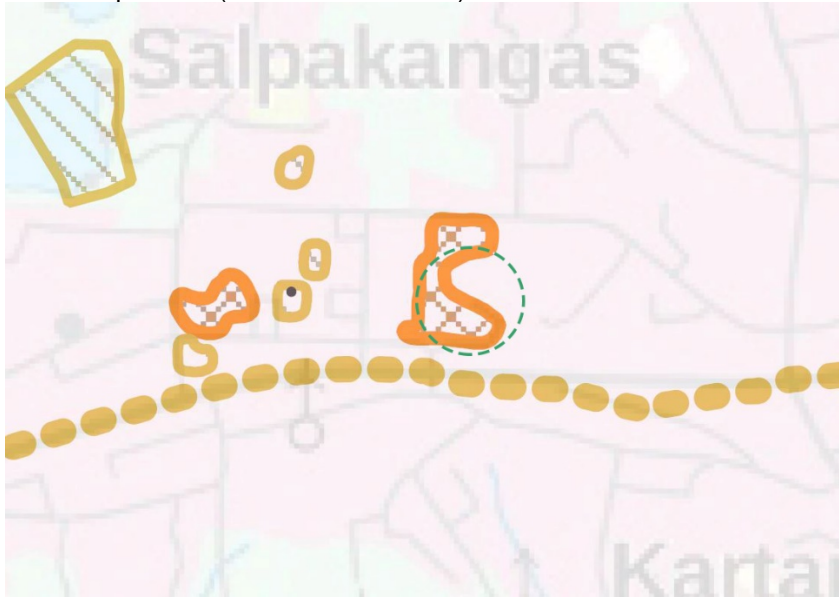
Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 pääkarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alueen kaakkoispuolella on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (keltainen katkoviiva).



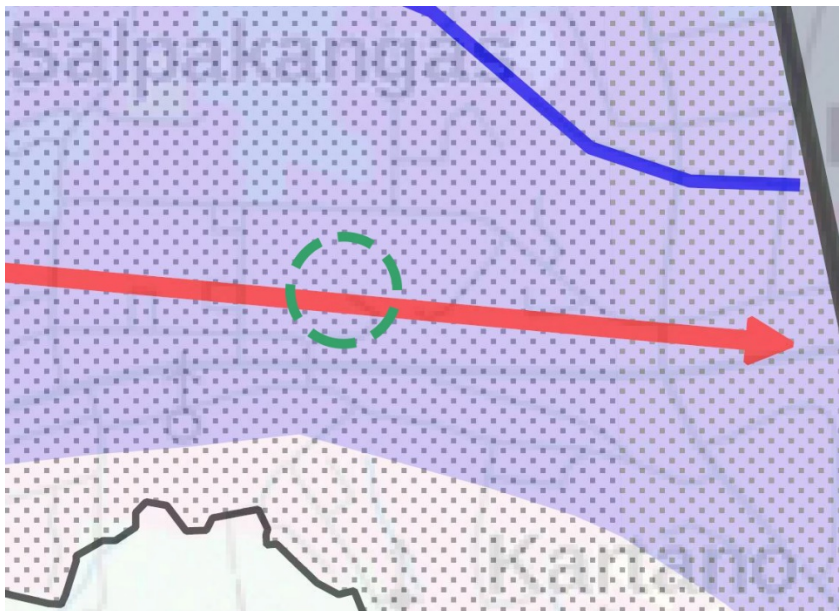
Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 luontoarvojen teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alueen ympärille on merkitty paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (oranssi rasteri). Alueen eteläpuolella on osoitettu historiallinen tielinja, Ylinen Viipurin tie (keltainen katkoviiva).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 kulttuuriympäristön ja maiseman teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (sininen pohja) ja Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä (musta pisterasteri). Yleiskaavassa on varayhteystarve vesirunkolinjalle (punainen nuoliviiva).

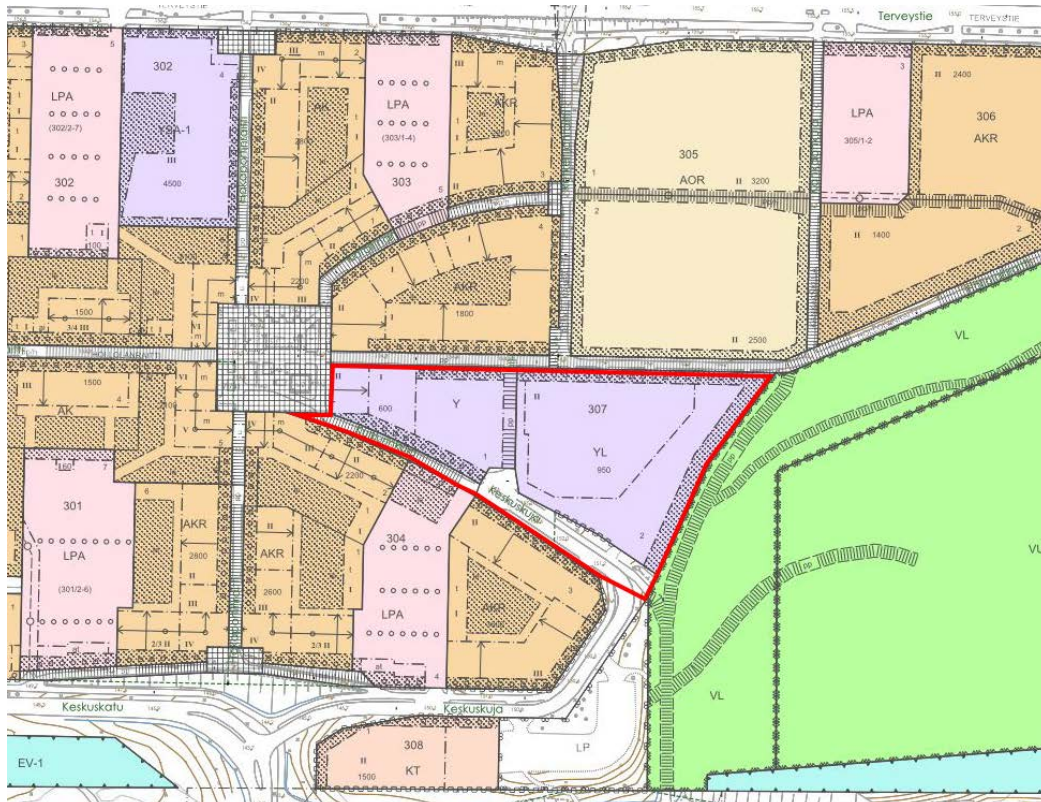


Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 vesitalouden teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Strategisen yleiskaava 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavien toimintojen teemakartassa ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa. Pääosa alueesta on vuodelta 1989, jossa Satulinnan päiväkotiki on yleisten rakennusten korttelialueella (Y, violetti pohja) ja Hiekkalinnan päiväkotiki julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL, violetti pohja). Keskuskija on katualuetta (valkoinen pohja). Alueen vieressä idässä on lähivirkistysaluetta (VL, vihreä pohja). Muualla aluetta ympäröi asuinrakennusten korttelialueita (AKR), rivitalojen, muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä erillispientalojen korttelialue (AOR) ja aukio sekä jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp). Kulkurinkuja on vuoden 1986 voimaan tullessa asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattua katuja, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Keskuskujan ja Kulkurinkujan välissä on pieni katualue (voimassa olevan 1989 kaavan mukainen rakennuskaavatie), josta on kulkuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.



Kaava-alueen sijainti on rajattu ajantasa-asetukseen punaisella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Ympäröivä Kankaantilan asuinalue on paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, joka tulee huomioida suunnittelussa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hiekkalinnan päiväkotiei ole enää käytössä ja rakennus on purettu. Tavoitteena on lisätä asutusta Kuntakeskukseen. Samalla tarkastellaan Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyjä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on ollut mukana kaavoitusohjelmassa 2022-2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Sote, Ympäristöterveys
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan tilapalvelu Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille 19.1.2022 ja siitä ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

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 19.1.2022.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 19.1.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 20.1.-18.2.2022.

Luonnosvaihe

28.9.2022 asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 27.9.2022

Lausuntopyynnöt 27.9.2022

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 28.9.2022.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 29.9.-28.10.2022 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 Kankaantilan (05) kunnanosan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot 18.1.2023 Hämeen ELY-keskukselta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Päijät-Hämeen liitolta, Hollolan kunnan ympäristöterveydeltä, kunnan johtavalta rakennustarkastajalta, kunnan ympäristöviranomaiselta, kunnan kuntatekniikan päälliköltä, Hollolan vesihuoltolaitokselta, Hollolan tilapalvelu Oy:ltä, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Aqua Oy:ltä, DNA Oy:ltä, L-E Sähköverkko Oy:ltä, Lahti Energialta, Hollolan ympäristöyhdistys ry:ltä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 12.1.2023.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 18.1.2023.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 19.1.-17.2.2023 kaavan internet-kotisivuilla: 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.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. 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

Kunnan tavoitteena on lisätä asutusta Kuntakeskukseen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Uudisrakentaminen tulee olla matalaa asuinrakentamista.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavaratkaisussa tulee huomioida Kankaantilan asuinalueen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Muut tavoitteet

4.4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä lausuntoa ja neljä mielipidettä.

Hämeen ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ Arkeologia ei ole huomautettavaa. **Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ Rakennettu kulttuuriympäristö** toteaa, että Kankaantilan alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Hollolan kulttuuriympäristöselvityksen 2020 mukaan. Vaikka uusi yleiskaava ei ole lainvoimainen, suunnittelualuetta koskeva merkintä perustuu MRL 9 §:n mukaisiin selvityksiin, joita asemakaavamuutoksessa on syytä pitää yhtenä lähtökohtana.

Taajamakuvallisista syistä asuinrakentamisen suunnittelussa tulee kunnioittaa alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, ja sopeuttaa uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu ympäristöönsä. Kaava-aineistossa tätä on hyvä havainnollistaa vaikutusten arvioimisen tueksi.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksessa huomioidaan Kankaantilan paikallisesti arvokas alue. Alueesta tehdään havainnekuva kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineiston liitteeksi.

Päijät-Sote / Ympäristöterveyskeskus lausuu, että alue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle, joten asemakaavan hulevesisuunnittelua pidetään tärkeänä. Yleisissä määräyksissä tulisi edellyttää varautumista radonin torjuntaan sekä liittymisestä alueella olevaan kunnallistekniikkaan. Turvallisuuden kannalta pidetään hyvänä asiana, että ison Satulinnan päiväkodin liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä tarkastellaan samassa yhteydessä.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksessa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta ja radonin torjunnasta. Kaavamääräyksiin ei ole tarpeen lisätä määräystä kunnallistekniikkaan liittymisestä, koska liittyminen on pakollista vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita ovat kaikki vanhat ja uudet asemakaavoitetut alueet.

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta. Kaavahankkeessa olisi Päijät-Hämeen liiton näkemyksen mukaan hyvä huomioida paikallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön kulttuuriarvot.

Kaavoittajan vastine: Kaavaluonnoksessa huomioidaan Kankaantilan paikallisesti arvokas alue. Alueesta tehdään havainnekuva kaavaehdotusvaiheessa kaava-aineiston liitteeksi.

Taloyhtiö kaava-alueen pohjoispuolen naapurissa on jättänyt mielipiteen ja esittää, että tontti tulee asumiskäyttöön, eikä teollisuus-, kauppa- tai laitostoimintaan. Asuinrakennukset tulee olla maksimissaan kaksikerroksisia ja rakennusten sijoittelussa tulee ottaa huomioon, että suora näkymä taloyhtiön asuintiloihin ja takapihoille estetään esim. autokatoksella.

Kaavoittajan vastine: Entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on istutettava/säilytettävä puurivi.

Taloyhtiön asukas kaava-alueen pohjoispuolen naapurista on jättänyt mielipiteen, että Hiekkalinnan päiväkodin paikalle rakennettavat asuinrakennukset tulisi olla matalia, max. kaksikerroksisia, jotta uudet rakennukset eivät kohoa korkeammiksi kuin nyt ympärillä olevat asuinrakennukset. Luontonäkymä (puut ja taivas) tulisi säilyttää, jotta asuinalue säilyy viihtyisänä ja hyvinvointia tukevana.

Kaavoittajan vastine: Entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Tontin pohjoislaitaan on osoitettu istutettava alueen osa, jolle on istutettava/säilytettävä puurivi.

Taloyhtiön asukas kaava-alueen lounaispuolen naapurista on jättänyt suullisen mielipiteen, että ei halua alueelle korkeaa rakentamista, korkeintaan kolmikerroksia taloja.

Kaavoittajan vastine: Entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö on osoitettu kaavaluonnoksessa asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeksi, jonne on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia asuinrakennuksia.

Yksityishenkilö on jättänyt suullisen mielipiteen, jossa hän toi esille huolensa Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyiden turvallisuudesta. Päiväkodin lähellä on ollut vaaratilanteita. Hän toivoo, että suunnittelussa kiinnitetään huomiota uudisrakentamisen pysäköintialueiden sijoitteluun ja alueen liikennejärjestelyihin siten, että päiväkodin saattoliikenne ja ympäristön turvallisuus taataan jatkossa.

Kaavoittajan vastine: Kaavamuutoksen yhtenä tavoitteena on ollut Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyjen tutkiminen. Kaavaluonnoksessa Satulinnan päiväkodille on osoitettu oma pysäköintialue. Samalla tontin sisäisenä ollut kevyen liikenteen käyttämä Hiekkalinnankuja siirtyy itään

päin ja muuttuu kevyen liikenteen kaduksi. Kulkurinkuja on ennen mahdollistanut huoltoajon. Kulkurinkuja on jatkossa kevyen liikenteen katu ilman huoltoajomahdollisuutta.

4.4.4 Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden huomioon ottaminen

Luonnoksesta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

ELY-keskus huomauttaa, että hulevesien hallinta alueella on tärkeää, koska selostuksen mukaan Keskuskujan päässä jo kerran kolmessa vuodessa toistuvassa sadetilanteessa hulevesiverkoston maksimikapasiteetti on käytössä ja tapahtuu tulvimista. Kaavassa annettu yleismääräys on pohjavesien suojelun kannalta riittävä ja asianmukainen.

Kaavoittajan vastine: Kaavaselostuksen lähtötietoja hulevesien osalta on päivitetty sekä lisätty hulevesitulvakartat. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesien viivytyksen määrästä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Lahti Aqua Oy lausuu, että kaavaselostuksen maininta kerran kolmessa vuodessa tapahtuvan mitoitussateen aiheuttamasta tulvimisesta on hyvä tarkentaa jatkovaiheissa, koska verkostotiedoissa on puutteita.

Kaavoittajan vastine: Kaavaselostuksen lähtötietoja hulevesien osalta on päivitetty sekä lisätty hulevesitulvakartat. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesien viivytyksen määrästä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Arkeologialla ei ole huomautettavaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema:

Asemakaava-alue sijoittuu Kankaantilan paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen välittömään läheisyyteen. Kankaantilan asemakaava kuvastaa hyvin 1980-luvun suunnitteluperiaatteita, joissa korostettiin massoitelulla raittien, aukoiden ja ulkotilojen tilasarjoja ja taajamakuva ja tavoiteltiin mittakaavaltaan miellyttävää lähiympäristöä. Vaihtelevan korkuinen massoitelu perustuu reittien ja aukoiden tilalliseen rajaamiseen, suojaisiin piha-alueisiin ja kaupunkikuvallisiin korostuksiin.

Kaava-alueita ympäröivä arvokas kulttuuriympäristö on otettu hyvin huomioon kaavan yleismääräyksissä. Vaikutusten arvioinnissa museo ehdottaa seuraavaa lausetta muokattavaksi, ”Rakentaminen sopii paikallisesti arvokkaaseen Kankaantilan ympäristöön, koska kaavassa on annettu määräyksiä rakentamiselle”, esimerkiksi seuraavalla tavalla: ”Kaavamääräyksillä varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen Kankaantilan paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön.” Se, sopivatko suunniteltavat rakennukset ympäristöönsä, ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Ehdotusvaiheessa tehtävässä kaavan havainnekuvassa tulee esittää rakennusten ohjeellinen sijainti alkuperäinen asemakaava huomioiden.

Kaavoittajan vastine: Vaikutusten arviointia muokattu ehdotetulta osin. Kaavaehdotuksen liitteenä on havainnekuvia, joissa on esitetty rakennusten ohjeellinen sijainti.

Lahti Energia Oy lausuu, että kohteena olevan asemakaavarajauksen länsi- ja pohjoispuolella sijaitsee kaukolämmön runkojohdot. Kaukolämmön kapasiteetti alueen tuntumassa on erinomainen, ja suosittelemme kohteen muutos- ja uudisosien lämmitystavaksi kaukolämpöä.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Päijät-Sote / Ympäristöterveyskeskuksella ei ole lausuttavaa tai huomautettavaa.
Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

4.4.5 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden huomioon ottaminen

Ehdotuksesta saatiin yhteensä 4 lausuntoa ja 1 muistutus.

Lahden museot/Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Arkeologialla ei ole huomautettavaa.
Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema: Asemakaava-alue sijoittuu Kankaantilan paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristöalueen välittömään läheisyyteen. Museo katsoo, että kaavahankkeessa on pyritty riittävästi ottamaan huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen sekä museon luonnosvaiheen lausunnossaan siitä esittämät huomiot ja muutosesitykset. Museolla ei ole sen osalta huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Hämeen ELY-keskus lausuu, että kaavaehdotukseen on täydennetty kaavaselostuksen lähtötietoja hulevesien osalta ja tarkennettu kaavamääräystä hulevesien viivytysmäärän osalta. ELY-keskus pitää hulevesimääräystä riittävänä. ELY-keskuksella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Lahti Energia Sähköverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

Taloyhtiön asukas kaava-alueen pohjoispuolen naapurista on tyytyväinen esillä olleeseen asemakaavan muutosehdotukseen, jossa on hyvin huomioitu luonnokseen lähetetyt mielipiteet. Kaavaselostus on monipuolinen (mm. luonnonsuojelu huomioitu monella tapaa) ja kiinnostavaa oli, että Kankaantilan asuinalue on paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

4.4.6 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavamuutoksella muodostuu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Aiemmin korttelialueen sisäisenä kevyen liikenteen väylänä toiminut Hiekkalinnankuja siirtyy itään Retkeilijänraitin jatkoksi yleiseksi kevyen liikenteen väyläksi. Kaavamuutoksella muodostuu asuinkeuhkojen ja rivitalojen korttelialue (AKR) entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistölle. Kulkurinkujan kevyen liikenteen väylä säilyy nykyisessä paikassaan ilman huoltoajo-oikeutta.

4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavamuutos on mukana kaavoitusohjelmassa 2022-2024.

Vireilletulosta kuulutettiin 19.1.2022 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 20.1.-18.2.2022 niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

29.9.-28.10.2022 asemakaavaluonnoksen muutos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jolloin osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

20.12.2022 Elinvoimavaliokunta asetti Kankaantilan (05) Keskuskuja 3 ja 5 asemakaavamuutoksen ehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyysi kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

19.1.-17.2.2023 asemakaavan muutosehdotus oli MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä, jolloin osallisille varattiin tilaisuus lausuntoihin ja muistutuksiin kirjallisesti.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueen (AKR) pinta-ala on 5656 m² ja rakennusoikeutta on 1800 k-m², jolloin sinne on mahdollista rakentaa keskimäärin 18 asuntoa, jolloin alue kasvaa noin 50 asukkaalla.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 1,27 ha

5.1.2 Palvelut

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen pinta-ala on 4562 m² ja rakennusoikeutta on 1400 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen suurentuessa pysäköinti voidaan toteuttaa korttelialueen sisällä sekä järjestää entistä turvallisemmat liikennejärjestelyt. Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue tukee ympäröivää Kankaantilan asuinalueita. Kerroskorkeus ja määräykset rakentamisen sovittamisesta ympäristöön yhtenäistävät korttelialueita paikallisesti arvokkaaseen Kankaantilan alueeseen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL). Korttelialueen koko on 0,4562 ha. Rakennusoikeutta on 1400 k-m². Enimmäiskerroskorkeus on kaksi. Alueella on rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia. Korttelialueelle on osoitettu alue pysäköintiä varten. Korttelialueella on istutettavia alueen osia ja istutettavia/säilytettäviä puurivejä.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (AKR). Korttelialueen koko on 0,5656 ha. Rakennusoikeutta on 1800 k-m². Enimmäiskerroskorkeus on kaksi. Korttelialueelle on osoitettu alue pysäköintiä varten. Korttelialueella on istutettavia alueen osia ja istutettavia/säilytettäviä puurivejä.

Korttelialueiden suunnittelussa tulee huomioida paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö; ympäröivä Kankaantilan alue. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään, kattomuodoltaan ja sijoittelultaan ympäristöön. Rakennusten julkisivut on selvästi jaoteltava erkkerein, parvekkein, terassein, sisäänvedoin tai muulla vastaavalla tavalla.

5.3.2 Muut alueet

Katualuetta on 0,1523 ha. Katualue sisältää ajoradat, kevyen liikenteen väylät ja niihin liittyvät penkereet.

Jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta on 0,0986 ha.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kankaantilan alue tiivistyy, kun rakennusoikeus kasvaa ja osa alueesta osoitetaan asumiseen. Asumisen alue kasvaa noin 50 asukkaalla. Julkisten rakennusten alue vähenee. Asemakaavaratkaisulla olemassa oleva infrastruktuurin käyttö tehostuu.

Liikenteeseen

Liikennejärjestelyt selkeytyvät ja liikenneturvallisuus kasvaa. Satulinnan päiväkotikiinteistön pysäköinti on aiemmin tapahtunut kadulle tai viereiselle alueelle, mutta kaavamuutoksella kiinteistö saa oman tilan pysäköinnille korttelialueen laajentuessa. Hiekkalinnankuja muuttuu tontin sisäisestä kevyen liikenteen yhteydestä yleiseksi jalankulun ja pyöräilyn katualueeksi. Samalla Hiekkalinnankujan sijainti siirtyy Retkeilijänraitin jatkoksi. Kulkurinkujan huoltoajomahdollisuus Keskuskujan ja alueen länsipuolella sijaitsevan aukion välillä poistuu, jolloin mahdollinen ajoliikenne vähenee ja kevyen liikenteen turvallisuus kasvaa. Keskuskujan päässä säilyy mahdollisuus ajoneuvoliittymään alueen eteläpuolalla sijaitseville asuinkiinteistöille.

Elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Alueelle tulee uusia asukkaita, kun tyhjäksi jäänyt tontti saadaan asuinkäyttöön. Liikennejärjestelyjen selkeytyminen tuo viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Palveluihin

Lisäasutus tukee keskusta-alueen palvelujen käyttöä. Julkisten lähipalvelujen alueella sijaitsevan päiväkodin käyttö sujuvoituu uusien liikennejärjestelyjen myötä.

Taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön

Taajamakuva eheytyy, kun tyhjäksi jäänyt tontti saadaan asuinrakentamiseen. Kaavamääräyksillä varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen Kankaantilan paikallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään, kattomuodoltaan ja sijoittelultaan ympäristöön. Rakennusten julkisivut on selvästi jaoteltava erkkerein, parvekkein, terassein, sisäänvedoin tai muulla vastaavalla tavalla. Hiekkalinnankujan kevyen liikenteen kulkuyhteys siirtyy paikkaan, johon se on alun perin suunniteltu vuoden 1985 asemakaavassa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Pohja- ja pintavesiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallinta huolehditaan nykyistä paremmin. Hulevesiverkoston kapasiteettirasisitus pienentyy kaavamuutosalueen kiinteistöjen hulevesien viivyttämisen ja imeyttämisen myötä. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä hulevesille. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella syntyvät katto- ja muut puhtaat hulevedet tulee imeyttää tontilla. Imeytysrakenteen varastotilavuuden on oltava 1 m³/ 100 m² kattopintaa kohden. Tilavuudet määräytyvät tarkemmin imeytyskohtien maaperän vedenläpäisevyyden ja rakenteen ylivuotomahdollisuuden mukaan. Tonttien piha-alueilla ja pysäköintialueilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttää 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden.

Luontoon

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon, koska alue on rakentunutta ja vanhaa tonttimaata.

Ilmaston

Täydennysrakentaminen keskusta-alueella mahdollistaa palvelujen käytön jalan ja pyörällä. Julkisen liikenteen pysäkit ovat kävelymatkan päässä. Kunnallistekniset verkostot ympärillä ovat valmiiksi rakennettuja. Samalla nykyisten katu- ja kunnallisteknisien verkostojen kapasiteetti saadaan paremmin käyttöön. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevalle tonttimaalle. Näin ollen päästöjä syntyy vähemmän kuin asutuksen lisääminen syrjäisemmälle alueelle. Kaavamuutoksen myötä hulevesiä käsitellään nykyistä paremmin. Kaavamääräys puhtaiden hulevesien imeyttämiseksi ja hulevesien hallinnan suunnittelulle parantaa varautumista suuriin sademääriin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä ei ole häiriötekijöitä.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksessa ei synny uusia nimiä. Kaava-alueella sijaitseva Hiekkalinnankujan sijainti siirtyy.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan yhteydessä on laadittu ohjeellisia havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutosta voidaan toteuttaa heti kaavan tultua voimaan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavoitus ja rakennusvalvonta seuraavat hankkeiden toteutumista.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3 Havainnekuvat

