

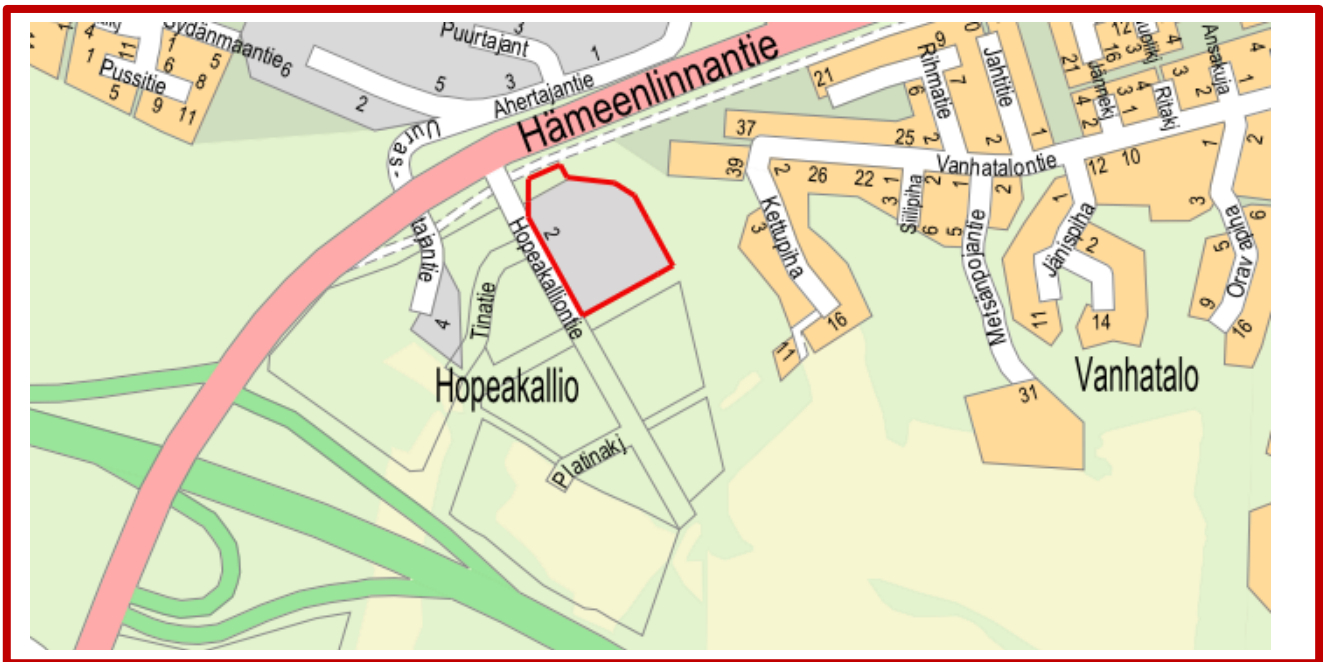
Hollola

Asemakaavan selostus

098 07-279

Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos

Vanhatalon (07) kunnanosan korttelia 680 ja suojaviheraluetta koskeva asemakaavan muutos



Kaava-alueen rajaus opaskartalla

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	26.8.2023
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

Kaavamuuotosalue sijaitsee Hopeakallion yritysalueella Hämeenlinnantien eteläpuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa korttelialuetta suojaviheralueen puolelle noin 800 neliömetrin verran. Laajennusalueelle on tavoitteena toteuttaa sähköautojen latauspiste ja lisätä alueelle parkkipaikkoja. Asemakaavan muutoksella ei tavoitella lisärakennusoikeutta tai muutoksia korttelin 680 käyttötarkoitukseen.

Hollolassa 23.2.2024

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus.....	1
Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos	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 suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4 Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	8
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	9
4.5.1 Alustavan vaihtoehdon kuvaus ja asemakaavaratkaisun perusteet.....	9
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsitellyt ja päätökset.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
5.1 Kaavan rakenne.....	11
5.1.1 Mitoitus.....	11
5.1.2 Palvelut	11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3 Aluevaraukset	11
5.3.1 Korttelialueet.....	11
5.3.2 Muut alueet	11
5.4 Kaavan vaikutukset.....	12
5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	12
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	12
5.4.3 Muut vaikutukset.....	12
5.5 Ympäristön häiriötekijät	12
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	12
5.7 Nimistö.....	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
LIITTEET	14

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kunnanhallituksen päätös kaavan laatimisesta 5.6.2023.
- Asemakaava vireilletulo 26.8.2023
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 28.8. - 26.9.2023.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 11.12.2023-12.1.2024.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa laajeneva kortteli 680 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutoksella Hämeenlinnantien varressa oleva suojaviheralue pienenee noin 800 m² verran, kun tonttia laajennetaan katualueen rajaan asti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa alueen vuokralainen. Alueen toteuttaminen poikkeamisluvalla on myönnetty syksyllä 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hopeakallion yritysalue on lähtenyt toteutumaan voimassa olevien asemakaavojen myötä. Alue on esirakennettu alkuperäistä maastoa huomattavasti täyttäen, kulku yritysalueelle ohjautuu Hämeenlinnantieltä Hopeakalliotien liittymästä. Suunnittelualueella sijaitsee Matkakeitaan liikenneasema ja Nesteen polttoaineen jakelua.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maisema on avara ja luonnonoloja on muokattu paljon yritysalueen toteuttamisen ja esirakentamisen myötä. Suojaviheralueella on tontin tasaamiseen liittyviä luiskia. Alueella ei ole alkuperäistä kasvillisuutta tai luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue sijoittuu osin vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen eteläreunalle.

Luonnonsuojelu

Kaavoitettavalla alueella tai sen vaikutusalueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavalla alueella ei ole asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Vanhatalon pientaloalueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue on osa laajempaa uutta yritysalueutta ja sitä on esirakennettu tonttien ja katujen osalta viime vuosina. Yritysalue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin valtatie 12 ja kantatien 54 risteysalueella ja muodostaa yhdessä Paassillan yritysalueen kanssa merkittävimmän uuden yritystonttien keskittymän Hollolan kunnassa.

Kaupunki-/taajamakuva

Kaavoitettava alue on osa yritysalueutta, joka sijoittuu maisemalliseen ja liikenteelliseen solmukohtaan Salpausselän eteläreunalle Lahden eteläisen kehätien risteysalueelle. Alueen maisema on avaraa ja se avautuu etelän suuntaan kohti valtatie 12.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asutusta, lähin asutus sijaitsee Vanhatalon pientaloalueella.

Palvelut

Alueella sijaitsee liikenneasema, jonka yhteydessä on mm. ravintolapalveluita ja pieni päivittäistavaramyymälä. Lähimmät muut palvelut löytyvät noin kilometrin päästä Soramäen ostoskeskuksesta sekä kuntakeskuksesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella työpaikat muodostuvat liikenneaseman yhteydessä olevista työpaikoista.

Virkistys

Kaavoitettavan alueen itäpuolella on yritysalueen ja asutuksen väliin jäävä lähivirkistysalue.

Liikenne

Kaavoitettava alue rajautuu Hopeakalliontiehen ja Hämeenlinnantiehen. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella kulkee Hämeenlinnantien suuntainen kevyen liikenteen väylä, myös Hopeakalliontien varressa on kevyelle liikenteelle toteutettu väylä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelukohteita.

Tekninen huolto

Kaavoitettava alue on vesihuoltoverkostossa, lisäksi alueelle on toteutettu hulevesiverkosto sekä sähkö-, kaukolämpö- ja teleoperaattoreiden verkostot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on liikenteellisessä solmukohdassa ja alueelle kohdistuu liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Hollolan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Voimassa oleva asemakaava 07-255, lainvoimainen 22.8.2018
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta tarkistetaan kaavaprosessin aikana.
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Liikenneasemalla on tarve toteuttaa sähköautojen latausasema ja lisätä pysäköintipaikkoja helpottamaan asiointia liikenneasemalla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavoittamista koskeva aloite on tullut alueella toimivilta yrityksiltä. Kunnanhallitus on päättänyt asemakaavan laatimisesta 5.6.2023 ja kaavan käynnistämisestä on laadittu käynnistämissopimus, jonka elinvoimavaliokunta on hyväksynyt kokouksessaan 20.6.2023.

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
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Hollolan vesihuoltolaitos
- kehityspäällikkö
- kuntatekniikan päällikkö

- kunnan ympäristöviranomaisen
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Energia/kaukolämpö
- Uudenmaan ELY-keskus/liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus

4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta 5.6.2023 ja siitä ilmoitettiin 26.8.2023 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe ja luonnosvaihe

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. Samaan aikaan 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 sekä lausuntopyynnöt lähetettiin 24.8.2023

OAS: sta ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 26.8.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 28.8.-26.9.2023, samaan aikaan myös asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 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 Vanhatalon (07) kunnanosan korttelia 680 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen ja Uudenmaan Ely-keskuksilta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Aqualta, DNA oy:ltä, LE- Sähköverkolta, Lahti Energialta sekä Hollolan vesihuoltolaitokselta, kunnan ympäristöviranomaiselta, rakennusvalvonnalta ja kuntatekniikalta.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille on toimitettu 7.12.2023.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 9.12.2023.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 11.12.2023-12.1.2024 kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot.

Kaavasta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon päätyttyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa pysäköintialueen laajennus ja sähkölatausaseman toteuttaminen tontin laajennusalueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue kuuluu Riihimäentien risteyksen taajamatoimintojen alueeseen (A60), jolla on mahdollista myös vähittäiskaupan kehittäminen (kma). Alue kuuluu myös Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen, joka on yhdyskuntarakenteeltaan tiivistä kaupunkiseutua.

Strateginen yleiskaava 2020

Suunnittelualue kuuluu työpaikkojen ja palvelujen alueelle, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TPY vaalean harmaa). 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. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Aluetta koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatie eritasoliittymissä merkintä (kma), jolla Hopeakallio -Paassillan alueelle sallitaan erikoistavarakauppaa 4 000 k-m², paljon tilaa vaativaa kauppaa 26 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²).

Hopeakallion alueella on tarve uudelle katuyltävyydelle Hämeenlinnantien ja Nostavan eritasoliittymän välillä.

Alue rajautuu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen ja alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen. Hopeakallion yritysalueen kautta on esitetty voimalinjan yhteystarve.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue 680 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät

liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutosta on lähdetty laatimaan alueen yrittäjän aloitteesta ja kaavamuutoksen tavoitteena on parantaa yritystoiminnan edellytyksiä ja monipuolistaa palveluja alueella. Muut osallisten tavoitteet tarkentuvat prosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Alustavan vaihtoehdon kuvaus ja asemakaavaratkaisun perusteet

Asemakaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialuetta on laajennettu suojaviheralueelle. Tontin laajennusosa on osoitettu pysäköintialueeksi. Asemakaavassa on myös pieni alue suojaviheraluetta, jolle on mahdollista sijoittaa meluvalli.

Asemakaava vastaa voimassa olevaa asemakaavaa merkinnöiltään ja määräyksiltään. Rakennusoikeus on osoitettu kaavamuutosluonnoksessa kerrosalaneliömetreinä, jotta rakennuspaikan rakennusoikeus ei nouse tontin laajennuksen vuoksi.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen tai elinoloihin, terveellisyteen tai viihtyisyyteen. Tontin laajentamisella on positiivisia vaikutuksia elinkeinoelämään, kun tontin laajennus parantaa palveluja sähköautojen latausaseman myötä sekä parantaa alueen asiakasvirtojen pysäköintimahdollisuuksia ruuhkaisina aikoina.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

OAS:n ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa Hämeen Ely-keskus, Päijät-Hämeen liitto ja LE-Sähköverkko jättivät lausunnon todeten, ettei heillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä ollessa Hämeen Ely-keskus, Päijät-Hämeen liitto ja LE-Sähköverkko jättivät lausunnon todeten, ettei heillä ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5.6.2023 kunnanhallitus päätti Vanhatalon kunnanosan (07) koskevan asemakaavan laatimisesta. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 26.8.2023 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti 28.8.- 26.9.2023 niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

28.8.- 26.9.2023 asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jolloin osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta asetti Vanhatalon kunnanosan 07, Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

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

Asemakaavan muutos ei tuo alueelle lisää asukkaita tai työpaikkoja. Asemakaavan muutoksella muodostuu liikerakennusten korttelialuetta noin 1,66 hehtaaria ja suojaviheraluetta noin 200 m².

Koko kaava-alueen pinta-ala on 1,68 ha

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos tukee alueella olevaa yritystoimintaa ja lisää olevan yritystoiminnan palvelutasoa mahdollistamalla sähköautojen latausaseman sijoittumisen tontille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin laajentamisen louhepintaiselle luiskalle. Laajennusalueella maanpinnan korkotasoa tullaan hiukan nostamaan ja alue pinnoitetaan asfaltilla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksessa esitetään 1.66 hehtaarin kokoinen liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.

Alueella sijaitsee Matkakeitaan liikenneasema sekä Nesteen polttoaineen jakelua. Alueen pohjoisosassa tonttia laajennetaan kohti katualueita, jotta alueelle saadaan toteutettua pysäköintipaikkoja ja sähköautojen latausasema.

5.3.2 Muut alueet

Alueen pohjoisosaan on esitetty noin 200 m² kokoinen suojaviheralue, jolle saa sijoittaa maisemavallin. Asemakaavan muutoksessa esitettävä suojaviheralue on osa laajempaa suojaviheraluetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Tontin laajennus ulottuu louhepintaiselle luiskalle. Laajennusalueen hulevedet ohjataan tontin hulevesijärjestelmään. Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

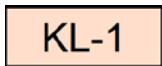
5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutos mahdollistaa louhepintaisen luiskan muuttamisen pysäköintikäyttöön, kaavamutoksella ei ole vaikutusta liikennemääriin, liikenteeseen tai elinoloihin, terveellisyteen tai viihtyisyyteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

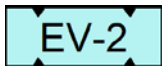
Alue sijoittuu vilkkaaseen liikenteen solmukohtaan. Alueella on liikenteestä aiheutuvaa melua, mutta toiminnan luonne ei edellytä erityisiä melumääräyksiä kaavaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset



Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.



Suojaviheralue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

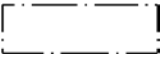

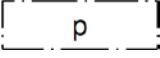

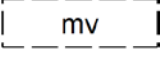
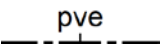


Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

07

Kunnanosan numero.

VANH

	Kunnanosan nimi.
680	Korttelin numero.
2	Ohjeellinen tontin numero.
6340	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennukset on sovittava maastoon, eikä luonnollista maanpinnan korkeutta saa oleellisesti muuttaa.
+131.30	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa, että alueelle saadaan sijoittaa meluvalli. Meluvallirakenteiden tulee soveltua pohjavesialueelle.
	Eriytynen pohjavedensuojelualue.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kortteleiden hulevedet johdetaan katualueiden ojien ja sadevesiviemäreiden kautta alueelta poistuviin ojiin pohjavesialueen ulkopuolelle. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

Mainosrakenteet, mastot ja vastaavat tekniset pylväät on sijoitettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille ja liikenteelle. Korttelialueille rakennusten yhteyteen saa sijoittaa mainostornin, jonka ylin korkeusasema on 15 metriä maanpinnasta. Mainostorni tulee liittää osaksi rakennuksen julkisivua. Mainoslaitteista ja niiden sijoituksesta tulee pyytää tienpitäjän lausunto rakennus-/toimenpidelupien yhteydessä teialueiden varsilla sijaitsevilla korttelialueilla.

Pysäköinti:

Alueelle on varattava vähintään seuraavat autopaikat.

KL-alueet 1 autopaikka / 30 k-m²

Korttelialue tulee rakentaa materiaaleiltaan ja värykseltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Sähköyhtiöille varataan oikeus sijoittaa muuntamorakennus muodostuville tonteille.

Muodostuville tonteille on oikeus sijoittaa pikapalopostiasema.

Mahdolliset sprinklausvedet tulee toteuttaa kiinteistökohtaisilla säiliöillä tai altailla.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueen toteuttamiseksi on myönnetty poikkeamislupa syksyllä 2023.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Pysäköintialueen laajentamiseksi on myönnetty poikkeamislupa, jonka turvin alueen toteuttaminen on tullut mahdolliseksi ennen kaavan hyväksymistä.

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

