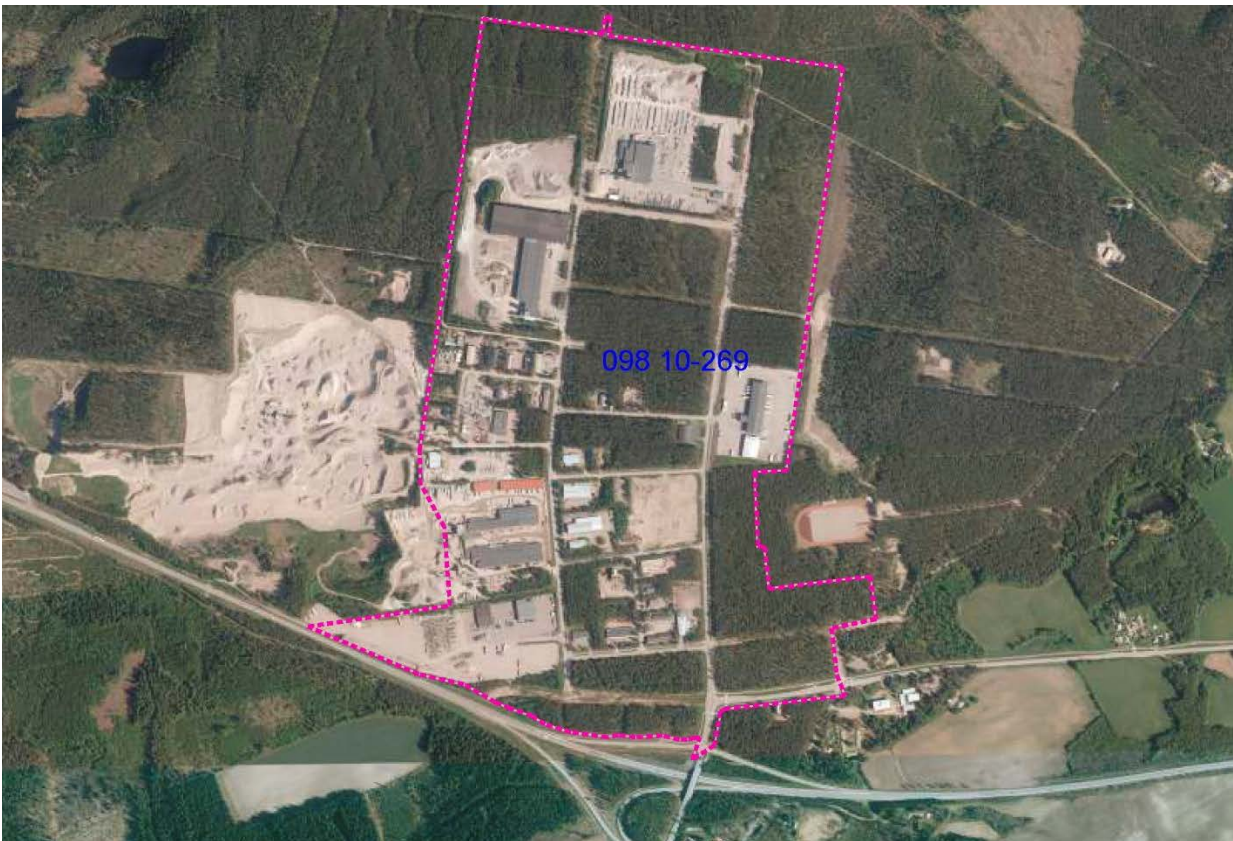


### Kukonkoivun yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

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 (joka 16.5.2023 jälk. osa tilaa 98-449-2-89), 98-895-2-2, 98-895-2-11 koskeva asemakaava.

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



Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa

#### KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	6.10.2021
Elinvoimavaliokunta:	12.9.2023
Kunnanhallitus:	18.9.2023
Hollolan valtuusto:	25.9.2023

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7 F | 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 pohjaviesialueelle.

Hollolassa 4.9.2023

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 .....	8
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.2 Suunnittelutilanne .....	12
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
<b>4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHET</b> .....	<b>19</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.3.1 Osalliset .....	19
4.3.2 Vireilletulo .....	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	20
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	22
4.5 Asemakaavaratkaisun perusteet .....	22
4.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	23
4.7 Luonnosvaiheen palaute.....	24
4.8 Ehdotusvaiheen palaute .....	27
<b>5 ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	<b>29</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	29
5.1.1 Mitoitus.....	29
5.1.2 Palvelut .....	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	30
5.3 Aluevaraukset .....	30
5.3.1 Korttelialueet .....	30
5.3.2 Muut alueet .....	31
5.4 Kaavan vaikutukset.....	31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	31
5.4.2 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.....	31
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	32
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen ja turvallisuuteen .....	32
5.4.5 Vaikutukset pohjaveteen ja pintavesiin.....	32
5.4.6 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin .....	32
5.4.7 Vaikutukset kauppaan .....	32
5.4.8 Vaikutukset ilmastoon .....	33
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	33
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	34
5.7 Nimistö.....	38
<b>6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>38</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	38

6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta .....	38
	LIITTEET .....	38

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Rakennustapaohjeet
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 26.5.-24.6.2022.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30.3.-28.4.2023.
- Kaava hyväksyttiin valtuustossa 25.9.2023.

### 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 suunnittelualueen 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 5,1 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 2021 yhteydessä ei havaittu yhtään kangasvuokkoa. Luontotyyppin perusteella alueella on muutama kangasvuokolle sopiva kasvupaikka. Kangasvuokkotarkastelu tehtiin potentiaalisilla alueilla uudestaan sopivana ajankohtana kevät-kesällä 2022. Silloin havaittiin kaksi kangasvuokkoesiintymää kaava-alueen eteläosissa, jotka suositellaan jätettävän maankäytön ulkopuolelle kokonaan. Luontotyyppin perusteella kangasvuokolle soveltuvat paikat, jossa ei ole selvitysten perusteella havaittu esiintymiä, ei tarvitse kaavassa erikseen huomioida.

### Eläimet

Luontoselvityksen lähtötietojen ja suunnittelun alueen 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 pesäkoloksi soveltuvia koloja tai pönttöjä. Suunnittelun alueen 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 suunnittelun alueesta 1,8 km luoteeseen. Suunnittelun alue sijaitsee eri valuma-alueella kuin Kotajärven Natura-alue. Suunnittelun alue 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 suunnittelun alueesta luoteeseen/pohjoiseen. Vähä-Hannulan luonnonsuojelualue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnittelun alueesta pohjoiseen.

Suunnittelun alue on vuoden 2013 Päijät-Hämeen POSKI-loppuraportin (GTK, 2013) mukaan osa maisemansuojelun kannalta paikallisesti arvokasta harjialuetta.

### Ekologiset yhteydet

Selvitysalueen kautta ei kulje merkittäviä ekologisia yhteyksiä.

## **Vesistöt ja vesitalous**

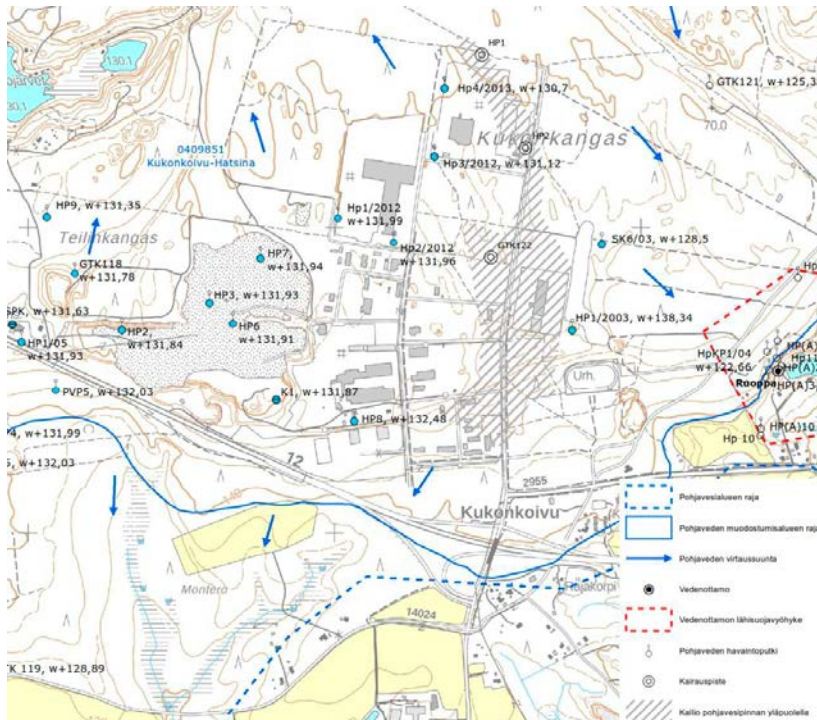
### Pohjavedet

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 vedenottamoita, joista Ruopan vedenottamo sijaitsee Kukonkankaalla, noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Alueella on pohjaveden



havaintoputkia, joiden mukaan kloridi- ja sulfiittipitoisuudet alittavat talousveden laatuvaatokset sekä pohjaveden ympäristölaatunormien mukaiset enimmäispitoisuudet.



Pohjaveden virtausolosuhteet Kukonkoivun alueella. (Kukonkoivun hulevesiselvitys, Ramboll 2021)

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 vaihtoehtoisia 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-Ylösojen-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 rev A 5.1.2023) perusteella  
-hulevesiä tulee viivyttää uusilla tonteilla ja puhtaat kattovedet imeyttää.  
-alueen eteläreunaan varataan tilaa n. 8000 m<sup>2</sup> kokoiselle viivytysaltille.

- voimassa olevan kaavan Telinkankaantien kohdille tulee toteuttaa uusi hulevesiviemäriinaja, 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, Kukonkankaantie, Kukonkoivuntie ja Mäkisentie. Tulvareitit pyritään kääntämään uudelle hulevesialtaalle.

Suunnitellun viivytyrakenteen kokonaistilavuus on 14 000 m<sup>3</sup>, kun vesipinta altaassa nousee maanpinnan tasolle. Viivytyrakenteessa on silloin tarpeeksi tilavuutta kerran 100 vuodessa toistuvan rankkasateen hallintaan.

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. Kaavamutoksella 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 asuinalueet 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 kiviutuotteiden 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 ramppliittymästä. Suurten erikoiskuljetusten reitti kulkee valtatie 12 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. Kotajärventiellä, Kukonkoivuntiellä ja Kukonkankaantiellä 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 kk: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**

Valtatie 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.

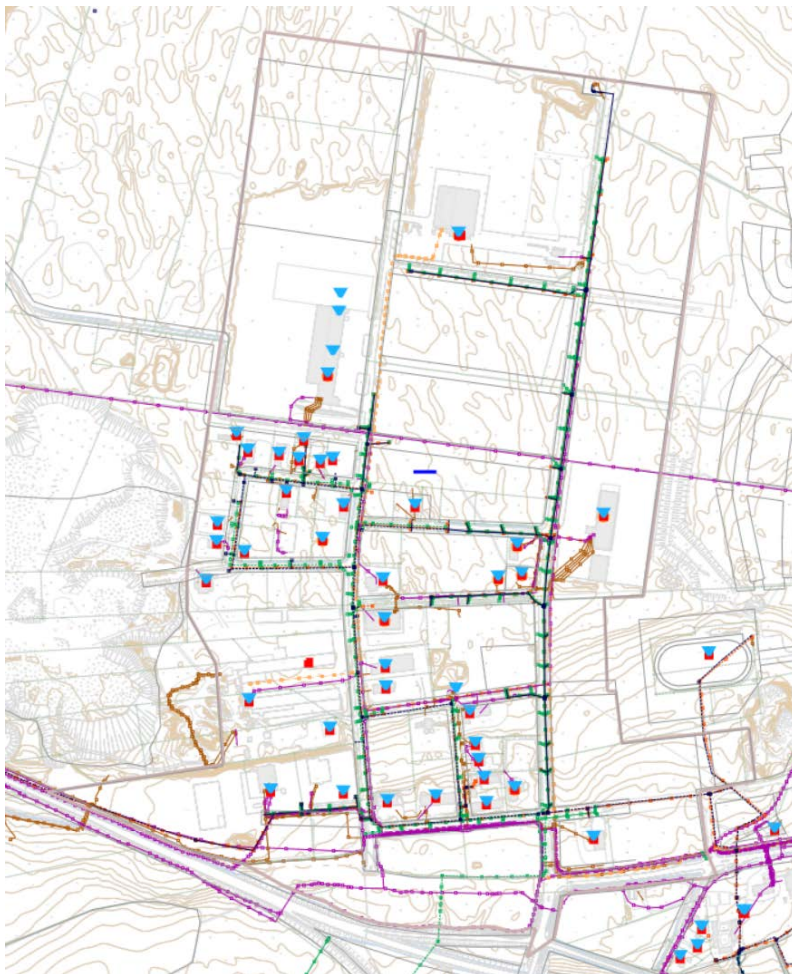
Museovirasto arvioi tutkimusten riittävyyden tutkimuksen suorittajan laatiman alustavan tutkimusraportin perusteella. Muinaismuistolain 11 §:n tarkoittamaa kajoamislupaa ei kaavan mukaista rakennushanketta varten siten erikseen haeta. Edellä tarkoitetun muinaismuistolain 13 §:n tarkoittaman neuvottelun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

Museovirasto antoi tutkimusluvan Ylisen Viipurintien Kukonkoivun kohteelle 8.8.2022. Arkeologinen tutkimus suoritettiin Mikroliitti Oy:n toimesta 16.11.2022 (raportti 12/2022). Tutkimuksen tarkoitus oli tutkia muinaisjäännöstä riittävästi, että kohteen rauhoitus voidaan poistaa.

Museoviraston 27.4.2023 antaman lausunnon mukaan tutkimukset on suoritettu Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuvaatimusten mukaisesti ja ne voidaan todeta riittäviksi. Samalla poistuu vaatimus merkitä kohde *sm*-merkinnällä kaavakartalle. Tutkimusten jälkeen ei ole muinaismuistolain mukaista estettä kaavaehdotuksessa osoitetulle toiminnalle.

### **Tekninen huolto**

Kaavamuutosalueella on olemassa oleva kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto sekä hulevesiverkosto. Alueella kulkee maakaasu. Ruissupantien tuntumassa kulkee pieneltä osin kaukolämpö. 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 300 m:n konsultointivyyöhyke.

## **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.

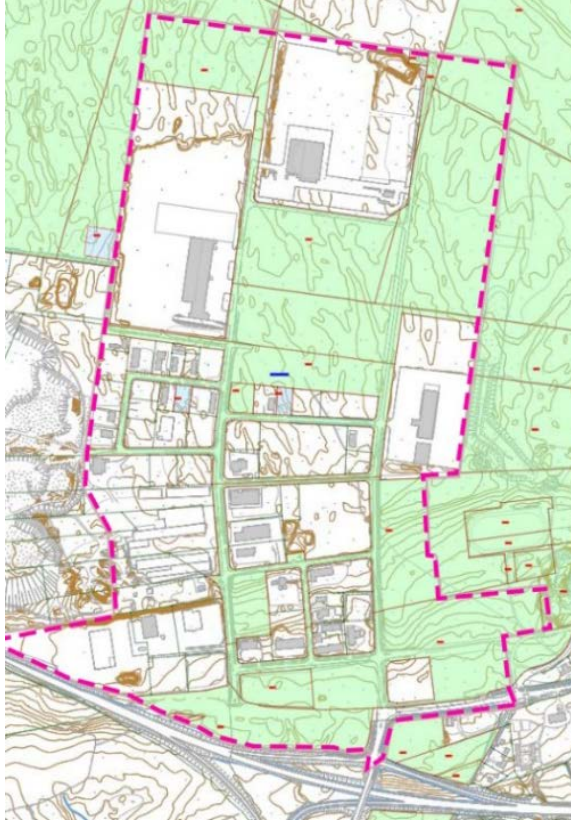
Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella.

## **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-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 aineisto
- Hollolan strateginen yleiskaava 2017 liitteinen
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020 liitteinen (hyv. 10.5.2021, voim. 21.8.2023)
- Alueen asemakaavojen ja viereisten asemakaavojen aineistot
- Alueella on voimassa Hollolan kunnan rakennusjärjestys (1.1.2017)
- Pohjakartta, päivitetty ja hyväksytty 4.9.2023
- alueella toimivien yritysten ympäristöluvat
- Alueelle kaavoituksen aikana laadittavat tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit

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

- Hollolan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2021, Ramboll
- Kukonkoivun asemakaavan luontoselvitys, 2021, Sweco Oy
- Kukonkoivun kangasvuokkoselvitys, 2022, Sweco Oy
- Kukonkoivun yritysalue, Asemakaavan- ja asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2021, Mikroliitti Oy
- Kukonkoivun hulevesiselvitys 2021(rev A 5.1.2023), Ramboll
- Kukonkoivun yritysalueen liikenneselvitys 2022, Ramboll
- Tutkimuslupapäätös, Hollola, Ylinen Viipurintie, Kukonkoivu, vanhan tiepohjan tutkimus 8.8.2022, Museovirasto
- Ylinen Viipurintie, Kukonkoivu, arkeologinen kaivaus 2022, 2022, Mikroliitti Oy

## **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 ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-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

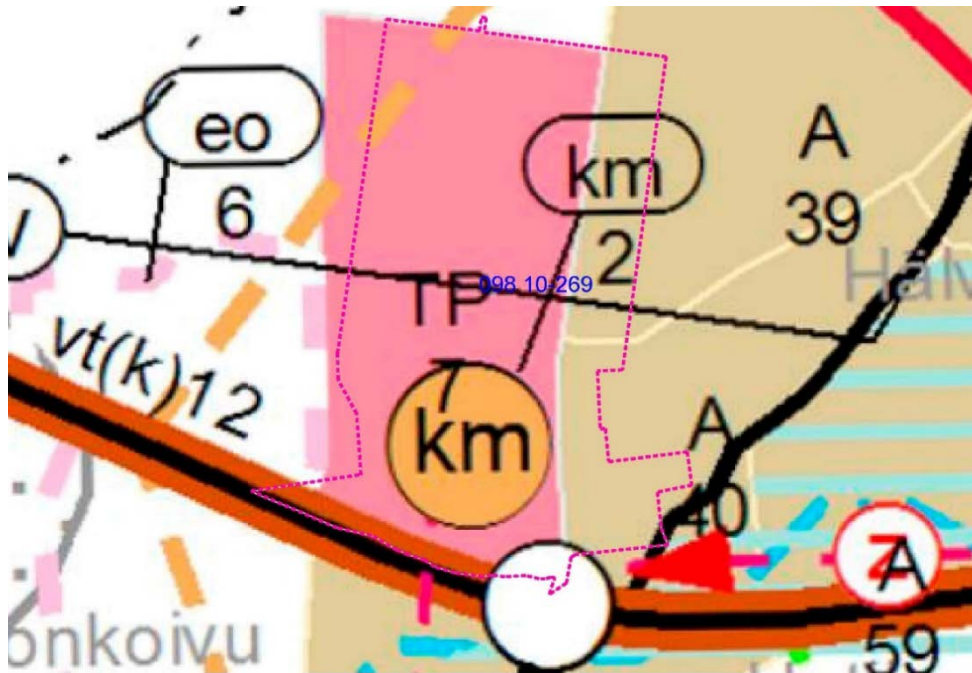
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: [www.ymparisto.fi/vat](http://www.ymparisto.fi/vat).

## **Maakuntakaava**

Maakuntakaavassa 2014 alue on Kukonkankaan 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>. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkee Hämeenkoski-Sairakkala-Salpakangas päävesihuoltolinja. Alueelle on voimajohdon yhteystarve (110 kV) etelän suunnasta. Alueen eteläreunassa valtatie 12, joka on merkitty merkittävästi parannettavaksi valtatieksi sekä Kukonkoivun eritasoliittymä. Alueen länsipuolella on maa-ainesten ottamisalue ja itäpuolella taajamatoimintojen alueita.

Päijät-Hämeeseen on hyväksytty jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava 28.1.2021 (voimaan 8.6.2023), jossa Hollolaan on osoitettu jätteenkäsittelyalue kierrätyspuiston toimintaa varten. Kukonkoivun alueelta jätteenkäsittelyalueelle on matkaa noin 5 km.





Ote maakuntakaavasta 2014.

## Yleiskaava

Alueella on ollut kaavaprosessista suurimman osan aikaa voimassa Strateginen yleiskaava 2017. Strateginen yleiskaava 2020 on kunnanvaltuuston hyväksymä 22.2.2021, joka on tullut voimaan 21.8.2023.

Strateginen yleiskaava 2017 ja 2020:

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 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. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset

2017: Kukonkoivun työpaikka - ja palvelualueelle voidaan sijoittaa enintään 12000 k-m<sup>2</sup> sellaista erikoistavarakauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa, 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 kauppaa 5000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m<sup>2</sup>.

2017 ja 2020: Alueen eteläreunassa on valtatie 12. Valtakunnalliseen päätieverkkoon kuuluva tieyhteys. Risteävä liikenne ohjataan tiesuunnittelun ja parantamistoimenpiteiden edistymisen myötä eritasoliittymiin, -risteyksiin tai sopiville paikoille yksityistieverkkoon. Alueen kaakkoisnurkalla kulkee yhdystie (yt) Kukonkoivun eritasoliittymän ja Hollolan kirkonkylän välillä. Alueelta itään on osoitettu pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet (vihreät pompulat): Kuntakeskus-Kukonkangas-Kirkonkylä.

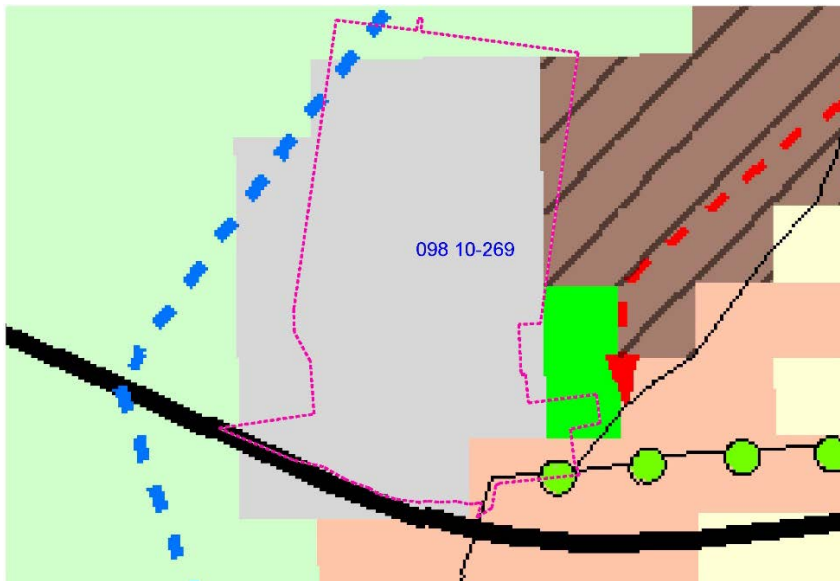
2017: Alue on taajama-alue (sininen katkoviiva).

2017 ja 2020: Alueen itälaidalla on viheraluetta).

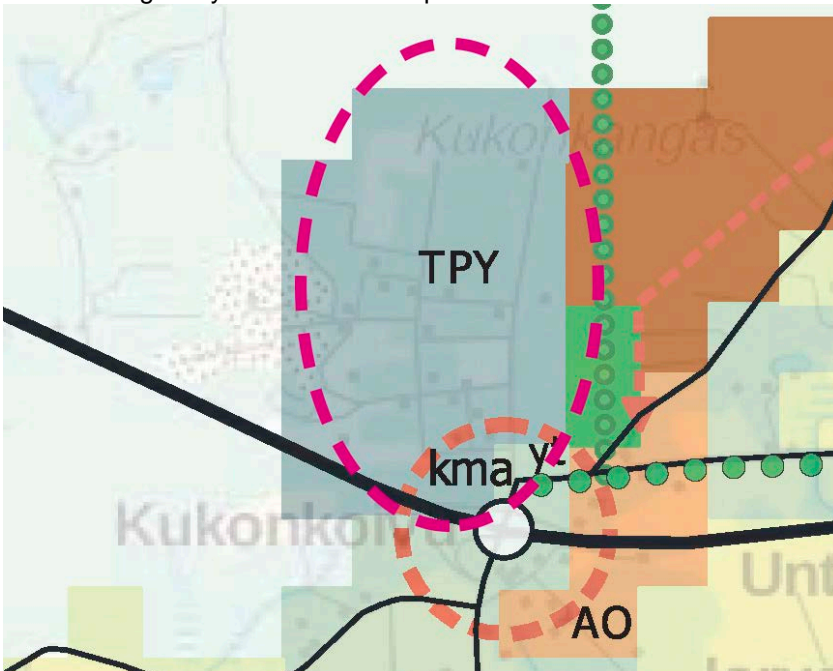
2017: Alueen kaakkoiskulmalla on kyläaluetta (2017) tai 2020: maaseutumaista kyläaluetta (M-AT).



2020: Alueen eteläpuolella on valtatie eritasoliittymä.



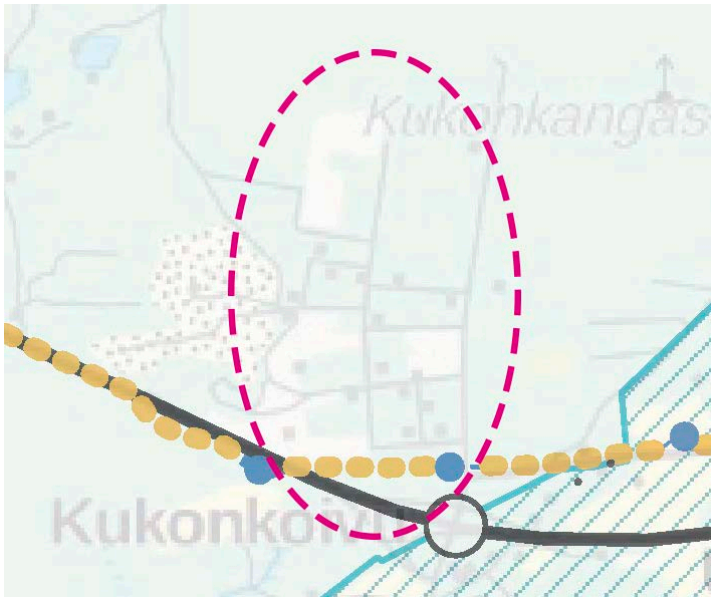
Ote strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

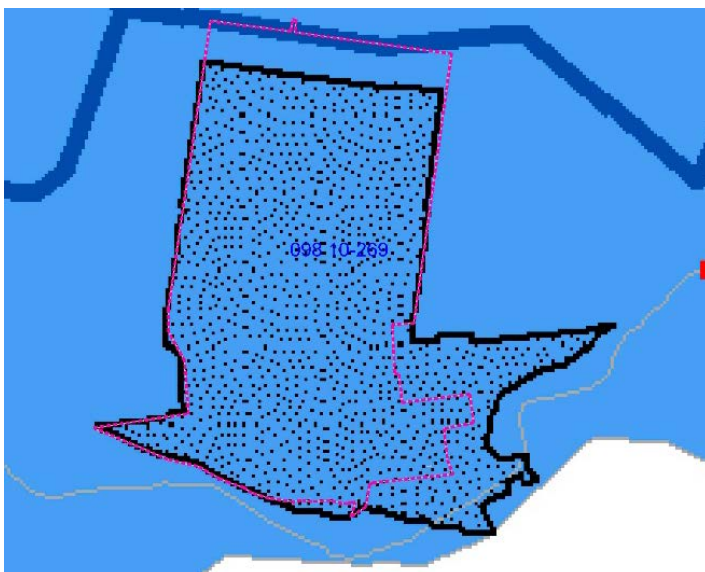
2017: Kaavan 2017 teemakartalla 3 ei ole kohteita kaava-alueella.

2020: Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 3 on alueen eteläosassa merkintä; Historiallinen tielinja (keltainen katkoviiva). Merkinnällä osoitetaan Ylinen Viipurin tie. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa. Alueen eteläosassa on myös muinaismuistokohde (sininen pompula).

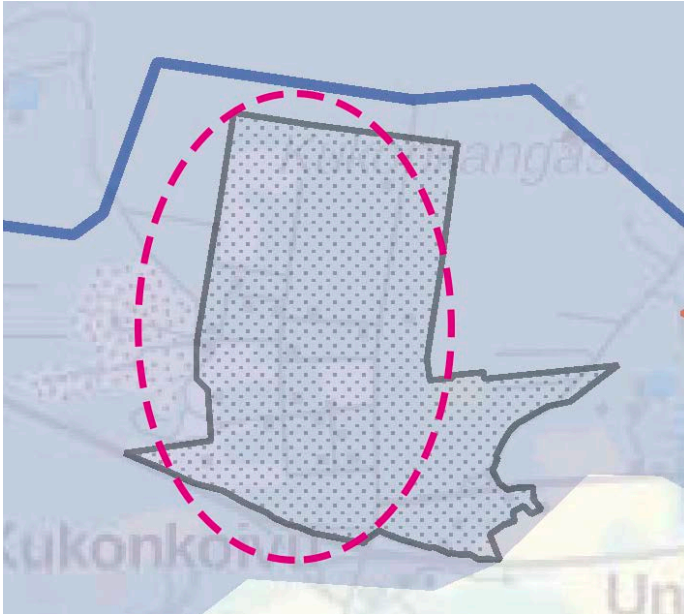


Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 3. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

2017 ja 2020: Teemakartalla 4 alue on merkitty vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (sininen alue). Alue on Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä (pisterasteri). Alueen pohjoisrajalla on vesirunkolinja (sininen viiva).



Ote strategisen yleiskaavan 2017 teemakartasta 4.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 4. Kaava-alue on ympäröity pinkillä katkoviivalla.

2017 ja 2020: Teemakartalla 5 on merkittynä valtatie 12 melualue, liikennemääriin perustuva päiväajan 55 dB:n melualue (harmaa alue).

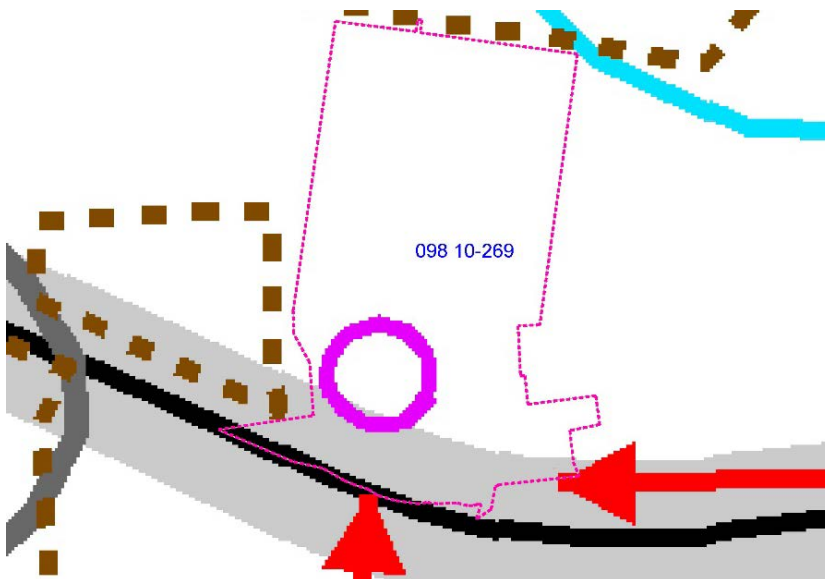
2017: Seveso III-direktiivin mukainen laitos (Tukes) (violetti ympyrä).

2020: Seveso III-direktiivin mukainen konsultointivöhyke (Tukes) (violetti katkoviivaympyrä).

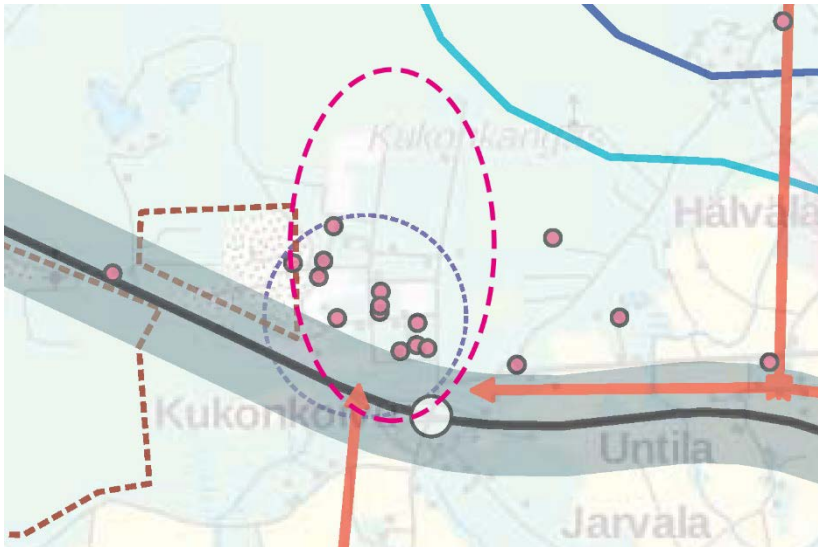
2017 ja 2020: Molemmissa strategisissa yleiskaavoissa on voimalinjojen yhteystarpeet alueelta etelään ja itään (punainen nuoli).

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

2020: Pilaantuneiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden kohteita (punaiset pompulat).



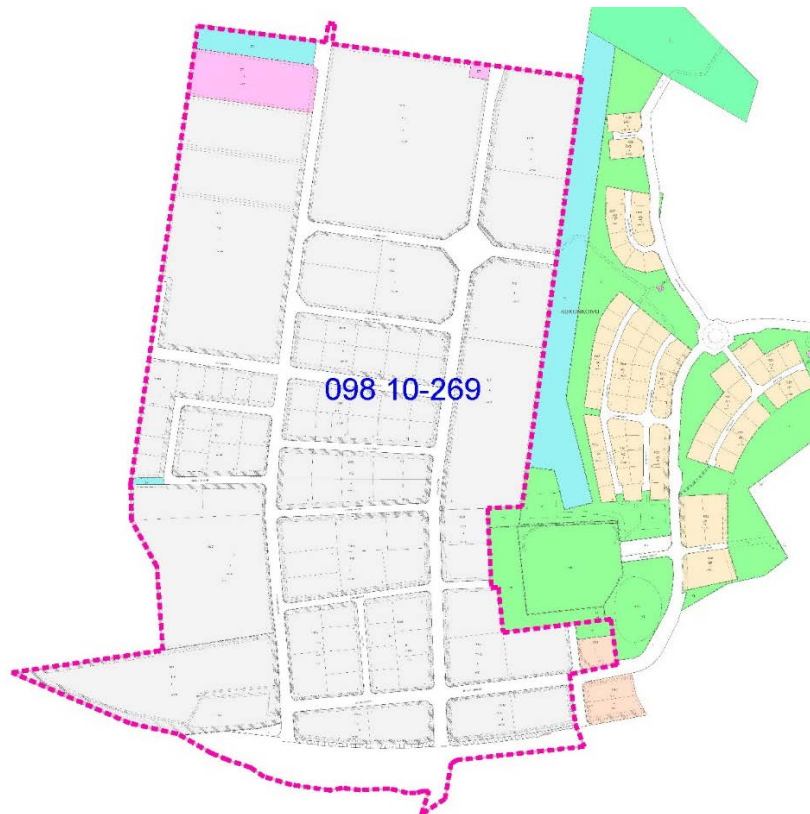
Ote strategisen yleiskaavan 2017 teemakartasta 5.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 5. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

### Asemakaava

Alueella on voimassa useita eri aikaan laadittuja asemakaavoja. Vanhimmat ovat vuodelta 1986 ja uusin asemakaavan muutos on vuodelta 2013. Alueella on pääosin teollisuustontteja (T, TY) (harmaa alue) ja katualueita. Alueen eteläosassa on kaupan tontti (K) (oranssi alue). Kaava-alueella on myös yhdyskuntateknisen huollon aluetta (violetti alue), suojaviheraluetta (turkoosi alue) ja lähivirkistysaluetta (vihreä alue). Alueen itäpuolella on Kukonkankaan asuinalue, jonka suojaviher- ja lähivirkistysalueet erottavat Kukonkoivun teollisuusalueesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHET

### 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-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Kymenlaakson sähkö
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Tukes
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan 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

Asemakaavaluonnos 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 20.5.2022

Lausuntopyyntö toimitettiin 25.5.2022

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 25.5.2022.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 26.5.-24.6.2022 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavan luonnosvaiheesta saadut lausunnot ja mielipiteet esiteltiin elinvoimavaliokunnalle 6.9.2022.

#### Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti asettaa Kukonkoivun (10) kunnanosan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen Ely-keskukselta, Uudenmaan Ely-keskukselta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Aqua Oy:lta, Lahti Energia Oy:lta, DNA Oy:lta, Kymenlaakson Sähköverkko Oy:lta, Auris Kaasunjakelu Oy:lta, Tukesilta, Hollolan yrittäjät ry:ltä, Hollolan ympäristöyhdistykseltä, Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä, Hollolan vesihuoltolaitokselta, kunnan rakennustarkastajalta, ympäristöviranomaiselta, elinkeinopäälliköltä ja kuntatekniikan päälliköltä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 23.3.2023.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) 29.3.2023.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 30.3.-28.4.2023 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 ei tullut tarkistuksia tai muutoksia kaavaratkaisuun.

## Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esitti 12.9.2023 asemakaavan kunnanhallitukselle valtuuston hyväksyttäväksi. Kunnanhallitus esitti 18.9.2023 asemakaavan hyväksymistä valtuustolle.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan 25.9.2023.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 28.4.2021. Viranomaistyöneuvottelu on pidetty 10.2.2022.

## 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 kauppaa 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 konsultointivyöhyke (Tukes).

2017 ja 2020: Molemmissa strategisissa yleiskaavoissa on voimalinjojen 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**

Kaavamutoksessa 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 1002-1009, 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. Myös koko alueella tonttien välisiä ohjeellisia tontinrajoja on tarkistettu vastaamaan mahdollisimman hyvin olemassa olevia kiinteistönrajoja. 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. Kaavamuutoksella poistuu mahdollisuus rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

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 kuulualta osalta kunnan kaduksi. Rengassupantieltä Rouvintielle on osoitettu kulkuyhteys ainoastaan kevyelle liikenteelle.

Kaavaprosessin yhteydessä Ylisen Viipurintien muinaismuisto Kukonkoivussa vapautuu kaavan mukaiseen käyttöön tehtyjen arkeologisten tutkimusten ja museoviraston lausunnon myötä.

Asemakaavaratkaisuun ei ole tullut muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavan pohjakartta on päivittynyt kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

## 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 valtatie 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 lähistöllä 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 liityttävä 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 muinaisjäänöksistä ovat vanhentuneet. Museo toteaa, että OAS:n mukaan alueelle tehdään selvitystyö, joka huomioidaan kaavahankkeessa. Suojelualueella tunnetaan yksi muinaismuistolain suojaama kiinteä muinaisjäänös, Ylinen Viipuriintie, Kukonkoivu. Museo edellyttää, että kohde suunnittelualan eteläosassa huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä muinaismuistolain edellyttämällä tavalla.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta suunnitteluala 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 kaavamerkin 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

Kaavaluonnoksesta saatiin 9 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

**Hämeen ELY-keskus** lausuu, että hulevesien vaikutus tulisi selvittää valtateiden kuivatukseen. ELY-keskus suosittelee, että kaavaselostukseen lisätään kuvaus suositellusta toimintamallista maansiirtotöiden ja rakentamisen aikana koskien haitallisiin vieraslajeihin lukeutuvan komealupiinin torjumiseksi.

Liikenneselvityksessä

- Huomioitava erikoistavarakaupan ja erikseen päivittäistavarakaupan matkamäärät / eri toimintojen liikennetuotokset

- Huomioitava kaava-alueen ulkopuolisten alueiden liikenne (Vanha Tampereentie, Kukonkangas)
- Ennusteliikennemääriä tulisi arvioida uudestaan ja huomioida liikenteen toimivuustarkastelussa
- Huomioitava kahden odottavan HCT-rekan vaikutukset liikenteelle ja ramppien toimivuudelle.
- Jalankulun ja kevyen liikenteen turvallisuuteen liittyvien seikkojen huomioiminen liikenneselvityksessä.
- Kaavan vaikutuksia liikenteeseen sekä liikenneturvallisuuteen on tarkennettava
- Toteutusvaiheen suunnittelussa mahdollisten mainoskylttien ym. Sijoittelussa vt 12 tai sen ramppien läheisyyteen tulee ELY-keskusta jatkossa kuulla naapurina.
- Vanha Tampereentien muuttuessa maantiestä kaduksi pidetään laajuudeltaan sopivana tässä kaavassa käsiteltäväksi. Asemakaavan valmistuttua tulee tehdä kadunpito päätös.
- Nelihaaraliittymä Vanhan Tampereentien ja Kotajärventien risteykseen ei ole mahdollinen. Kotajärventien varressa ramppiin saakka tulee merkitä liittymäkieltoalueeksi EV-alue mukaan lukien.

#### Hulevedet

- Hulevesiselvityksestä ei käy ilmi, millaisille sadetoistuvuuksille tulvareitit on suunniteltu. Tulvareitit tulisi mitoittaa kohteen mukaan 1/100-1/200 vuodessa toistuvalla sadetapahtumalle.
- Hulevesiselvityksestä ei käy ilmi, onko altaassa, verkostossa ja tulvareiteilla mahdollisuus viivyttää 1/100 vuodessa toistuvan sadetapahtuman aiheuttamat hulevedet ennen johtamista valtatie 12 alittavaan hulevesiviemäriin. Ja voiko tästä eteenpäin johtaa hallitusti eteenpäin. Tarkennettava kaavatyön edetessä.
- Hulevesien määrän lisääntyessä suunnitellun maankäytön toteutuessa tulee varmistaa, ettei valtatie kuivatus tai rakenteet vaarannu.

#### Pohjavesi

- Pohjavesialue on hyvin huomioitu asemakaavassa. Pohjaveden suojelua koskevaa kaavamääräystä ehdotetaan täydennettäväksi seuraavasti: "Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus".

#### Maaperä

- Kaavakarttaan ja määräyksiin on syytä lisätä TY- ja KL-alueille pima-merkintä ja myös kaavaselistuksessa on syytä todeta tilanne (pima=mahdollisesti puhdistettava maa-alue)

#### Vastine:

Vieraslajien torjunta ei kuulu kaavalliseen ohjaukseen. Vieraslajien torjuntaa on tehtävä muutenkin niihin liittyvien lakien johdosta.

#### Liikenne:

Liikenneselvitystä on päivitetty kaavaehdotusvaiheeseen. Liikenneselvitykseen on jo kaavan luonnosvaiheessa sisällytetty ennusteet erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan matkamääristä sekä kaava-alueen ulkopuolisen maankäytön tuottamasta liikenteestä, jotka on avattu päivitettyyn selvitykseen tarkemmin. Selvitykseen on lisätty tarkastelu HCT-rekoista. Kevyen liikenteen turvallisuudelle on selvityksessä suosituksia, jotka on huomioitava tarkemman katusuunnittelun yhteydessä.

Kaavaehdotukseen on levennetty Kotajärventien alkupäätä, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän kadunpätkän molemmin puolin sekä kääntyvien kaistan Vanhalle Tampereentielle päin tulevaisuuden varalle, vaikka kaavamuutoksen vaikutukset eivät sitä edellytäkään.

Kaavan vaikutuksia liikenteeseen sekä liikenneturvallisuuteen on tarkennettu kaavaselistukseen.

Kirjataan muistiin ELY-keskuksen kuulemisesta mainoskylttien ym. sijoittamissuunnitelmien osalta valtatie läheisyyteen.

ELY-keskus lausuu, että Vanhasta Tampereentiestä tehdään kadunpito päätös asemakaavan valmistuttua. Kunnan näkemyksen mukaan Vanhan Tampereentien osuus, joka asemakaavalla muodostuu kaduksi, ei ole tarkoituksenmukainen osuus (maankäyttö- ja rakennuslaki 86 a §), josta

kadunpitopäätöstä tulisi tehdä tämän kaavan valmistumisen myötä. Kunta näkee, että kadunpitopäätös kannattaa kaduiksi merkityistä maanteista tehdä isompina ja järkevämpinä kokonaisuuksina.

Vanhan Tampereentien risteysalueelle on kaavassa esitetty liittymäkielto KL-tonteille, jolloin nelihaaraliittymää ei synny. Liikenne on osoitettu KL-tonteille Kukkopillintieltä. EV-alueelle ei ole tarvetta järjestää ajoliittymiä, joten sinne ei merkitä erikseen liittymäkieltoa, myös yleinen merkintätapa huomioiden.

**Hulevedet:**

Hulevesiselvitystä on tarkennettu kaavaehdotusvaiheeseen ja tarkistettu 1/100 vuodessa toistuva sadetapahtuma, jonka hallintaan riittää kaavaluonnoksessa osoitettu hulevesiallas. Alueen tulvareitit pyritään myös kääntämään hulevesialtaaseen. Kaavaehdotukseen altaan eteläpuolen KL-korttelialueille on lisätty ohjeellisenä suositeltu alin lattiankorkeus 1/100 vuodessa toistuvan sadetapahtuman varalta. Kaavaehdotukseen on myös lisätty Kukonkankaantien eteläpuolelle suojaviheraluetta, joka toimii tulvareittinä tarvittaessa. Kaava-alueelta ei synny hulevesiä, jotka vaikuttavat valtatielle. Kaava-alueen hulevedet, joita ei imeytetä tontilla, ohjataan hulevesiverkostoon, josta ne kulkeutuvat koko aluetta palvelemaan hulevesialtaaseen ja edelleen uutta putkea pitkin nykyiseen valtatieen alittavaan putkeen ja nykyiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiallas viivyyttää vesiä, jolloin nykyinen verkoston kapasiteetti valtatiestä eteenpäin kestää. Hulevedet jatkavat matkaa valtatieen ali edelleen Siltainojaan, joka alittaa mt 14024 Tenniläntien. Kyseinen kohta suositellaan kunnostettavaksi ja eroosiosuojattavaksi. Siitä noin puolen kilometrin päässä on purkuoja Monteron alueella, jolle on hyvä tehdä kunnostustoimenpiteitä.

**Pohjavesi:**

Kaavaehdotukseen on täydennetty pohjavesimääräystä ehdotetun mukaisesti.

**Maaperä:**

Kaavaehdotukseen on täsmennetty yleismääräyksissä olevaa pima-kohteisiin liittyvää määräystä. Pima-merkintöjä ei lisätä kortteli- tai tonttikohtaisesti, koska tilanne saattaa alueella elää.

**Päijät-Sote, ympäristöterveys** lausuu, että hulevesiselvitys on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä hyvin. Kaavassa on huomioitu alueen rakentamisen eri vaiheet hulevesien käsittelyn näkökulmasta.

Kaava-alueella on olemassa olevaa ympäristöönsä melua tuottavaa toimintaa, alueelle kantautuu läheisen valtatieen liikennemelua sekä mahdollisesti ampumaratamelua. Alueen kokonaismelua on selvitetty Kukonkankaan asuinalueen kaavoituksen yhteydessä ja teollisuusalueen ja asutuksen väliin on rakentumassa meluvalli. Meluselvitys on kohdistunut olemassa olevaan tilanteeseen, eikä siinä ole arvioitu, kuinka nyt kaavoitetut uudet tontit sekä erityisesti tontti 1014 Rekisupantien päädyn molemmin puolin vaikuttavat Kukonkankaan asuinalueen melutilanteeseen rakentuessaan. Terveystensuojelun näkökulmasta näille tonteille tulisi TY-1 kaavamerkinnän sijaan asettaa TY-3 merkintä, jossa rajoitetaan tarkemmin tontille sijoittuvan toiminnan melu-, pöly- ja tärinäpäästöjä ympäristöönsä. Meluvallin rakentamista tulisi myös edistää ennen kyseisten tonttien rakentamisen aloitusta, koska myös rakentamisesta aiheutuu melupäästöjä Kukonkankaan asuinalueelle.

**Vastine:** Meluvalli on parasta aikaa rakentumassa. Kukonkankaan asuinalueen yhteydessä tehdyssä meluselvityksessä on huomioitu voimassa oleva teollisuusaluekaava, joka mahdollistaa laajemmat ympäristöhäiriöt kuin vireillä oleva kaavasunnitelma. Ampumamelu ei ulotu alueelle.

Kaavaehdotukseen täydennetään asuinalueen lähimpinä olevien teollisuustonttien kaavamääräystä pölyn ja tärinän suhteen. Meluvallin vieressä sijaitseville teollisuustonteille on mahdollisuus sijoittaa jonkun verran meluavampaa toimintaa verrattuna etelämpänä oleviin teollisuustontteihin, jossa meluvallilla ei ole vaikutusta. Mikäli tonteille olisi tulossa toimintaa, jonka melua asuinalueelle ei suoraan pysty arvioimaan meluvallin torjunta huomioiden, tulee toimintaa tarkastella melumallinnuksen kautta toimintakohtaisesti. Asiasta on lisätty meluvallin viereisten tonttien kaavamääräyksiin (TY-4).

**Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Arkeologia** lausuu, että muinaisjäännösinventointi on otettu kaavassa huomioon. Kajoamislupaneuvottelun 7.4.2022 pohjalta muinaisjäännösalueella suoritetaan kaivaustutkimukset kesällä 2022. Tutkimusten jälkeen Museovirasto arvioi ja hyväksyy



tutkimusten riittävyyden ja antaa sen jälkeen erillisen lausunnon, jonka myötä rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain mukaista estettä eikä suojelumerkintää enää tarvita.

#### **Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Kirjataan muistiin.

**Lahti Aqua Oy:n** lähettämässä kartassa kaavan pohjoisosassa on kaksi kuntayhtymän vesijohtoa, joille pitäisi osoittaa rasitteet.

**Vastine:**

Kaavaehdotukseen on lisätty rasite tonttialueelle. Suojaviher- ja katualueille ei ole tarpeen merkitä rasitteita.

**Lahti energia, kaukolämpö** lausuu, että alueella on pienimuotoista kaukolämpötoimintaa. Kaukolämmön erillisverkko sijaitsee kaava-alueen eteläosassa.

**Vastine:** Kaavan lähtötietoihiin on lisätty maininta kaukolämpöverkon sijaitsemisesta kaava-alueen eteläosassa.

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy** lausuu, että sähköverkkoon kuuluvien johtojen ja laitteiden sijoittamista varten varataan riittävät tilat. Huomioidaan nykyiset sähköjohdot alueella. Kaavassa on huomioituna yhtiön puistomuuntamot. Tilaaja vastaa rakentamisen aiheuttamista mahdollisista johtojen siirtokustannuksista.

**Vastine:**

Kaavaehdotukseen on tarkistettu johtorasitteet ja puistomuuntamot esitetyllä tavalla.

**Päijät-Hämeen liitolla** ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Lahti Energia Sähköverkko Oy:**lla ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes)** ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

## **4.8 Ehdotusvaiheen palaute**

Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa ja 0 muistutusta. Lisäksi saatiin Museoviraston lausunto arkeologisten tutkimusten riittävydestä.

**Hämeen ELY-keskus** lausuu, että luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt huomiot hulevesi- ja liikenneselvitysten sisällöstä ja kaavamääräysten täydennykset pohjavesien suojeluun ja pilaantuneisiin maa-alueisiin on otettu hyvin huomioon, eikä kaavamääräyksiin ole huomautettavaa. Kangasvuokkoselvityksen täydennys on tehty ja huomioitu soveltuvin kaavamerkinkein ja määräyksin.

ELY-keskus suosittelee edelleen, että kopealupiinin, haitallisen vieraslajin hallintatarpeet otetaan huomioon kaavan toteutumisen ohjauksessa. Suositus toimintamallista rakentamiseen ja maansiirtotöihin liittyen olisi soveltuva esittää esimerkiksi kaavan rakentamistapaohjeiden yhteydessä.

Hulevesiselvityksessä on riittävästi selvitetty asemakaavan muutoksen vaikutuksia hulevesien hallintaan ja tulvariskeihin. Asemakaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä annetaan riittävät ja selkeät määräykset hulevesistä. Määräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämistä 1 m<sup>3</sup> vettä / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytyksrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä. Kahden tunnin tyhjenemisaika on lyhyt ja niin nopeasti tyhjenevät viivytyksrakenteet auttavat hulevesitulvariskien hallinnassa vain vähän. Kokonaisuutena kaavaehdotuksessa hulevesiin liittyvät määräykset ja suunnitelmat ovat kuitenkin riittävät.

Ehdotusvaiheeseen on tehty liikenneselvityksen päivitys (Ramboll, 25.10.2022), jossa on kattavasti huomioitu ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossaan esittämät selvitysten täydennystarpeet, ja ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tarkentamista ja mahdollista jatkoselvitystä vaatineet seikat on käsitelty päivityksessä selvityksessä. Muilta osin luonnosvaiheen lausunnot on huomioitu vastineissa. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että mikäli kadunpitopäätöstä kiinteistötoimituksineen ei tehdä, tulee näillä osuuksilla ennen hallinnollista muutosta tehtäviä toimenpiteitä koskien olla yhteydessä ELY-keskukseen. Esimerkiksi liikenneselvityksessä korvattavaksi suositeltu suojatieylitys Vanhan Tampereentien liittymän eteläpuolella sijoittuu nykyiselle maantiealueelle. Uuden suojatieyhteyden toteutuessa tulee olevan suojatieyhteyden tilanne tarkastella yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, mikäli kadunpitopäätöstä ei ole tehty.

**Vastine:**

Lisätään maininta kopealupiinin hallintatarpeista rakennustapaohjeisiin. Muilta osin lausunto kirjataan tiedoksi ja muistiin.

**Päijät-Hämeen ympäristöterveys** lausuu, että aiemmissa lausunnoissa esille tuodut asiat on huomioitu kaavahankkeen edetessä. Kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon alueen sijoittuminen Kukonkoivu-Hatsinan tärkeälle 1E-luokan pohjavesialueelle ja terveydensuojelun näkökulmasta pohjaveden suojelun osalta ei ole huomautettavaa. Myös hulevesien käsittely ja johtaminen on huomioitu kaavahankkeessa sekä kaavaehdotuksen yleisissä kaavamääräyksissä kattavasti. Terveydensuojeluviranomainen pitää hyvänä ratkaisuna myös hulevesien johtamisen ja käsittelyn ohjausta alueen rakentumisen eri vaiheissa. Alueen melu-, pöly- ja tärinäpäästöjen torjunnan osalta rakenteilla olevalla meluvallilla on keskeinen rooli ja on hyvä, että se on parhaillaan rakentumassa. Terveydensuojelun näkökulmasta kaavamääräyksiä melun-, pölyn- ja tärinähaittojen torjumiseksi lähimpiin häiriintyviin kohteisiin voidaan pitää perusteltuina ja riittävinä. Terveydensuojeluviranomainen pitää myös hyvänä ratkaisuna TY-4 alueille asetettua kaavamääräystä melumallinnuksesta. Tämä antaa myöhemmin mahdollisuuden arvioida tapauskohtaisesti alueen melutilannetta myös häiriintyvien kohteiden kannalta, mikäli TY-4 alueille suunnitellaan melua tuottavaa toimintaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Arkeologia** lausuu, että suunnittelualueen muinaisjäännöstietojen olevan ajan tasalla, esteitä kaavahankkeelle ei arkeologisen kulttuuriperinnön osalta enää ole. Alueellinen vastuumuseo viittaa Museoviraston 27.4.2023 antamaan vapauttavaan lausuntoon, jonka lopputulemana muinaismuistolain mukaista estettä Kukonkoivun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksessa osoitetulle toiminnalle ei ole.

**Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo / Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema**

Ei huomautettavaa.

**Vastine:** Kirjataan muistiin.

**Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes)** lausuu, että kaava-alueella osoitteessa Kukonkankaantie 8 sijaitseva Rakennusbetoni- ja Elementti Oy on Tukesin valvonnassa oleva kohde, jolle on määritetty konsultointivähykkeeksi 0,3 km. Laitoksella on maapeitteinen 20 m<sup>3</sup> nestekaasusäiliö. Kaavoituksessa tulee huomioida nestekaasun käsittelystä ja varastoinnista aiheutuvien onnettomuuksien vaikutusalueet. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava lainsäädännön (858/2012 33 §) asettamat minimivaatimukset 20 m<sup>3</sup>:n maapeitteiselle nestekaasusäiliölle:

-toisen raja, yleinen liikenneväylä, nestekaasuvaraston toimintaan kuulumattomat rakennukset: 5 metriä  
-kiinteistön ulkopuolisista asuinrakennuksista rivitalot ja omakotitalot, liikenteen solmukohtat :15 metriä  
-kiinteistön ulkopuoliset koulut, hotellit, kerrostalot, suurmyymälät ja muut suuren väkijoukon kokoontumiseen tarkoitetut rakennukset sekä hotellien majoitustilat: 30 metriä

Kaavoituksessa on huomioitava, että herkkien kohteiden tullessa lähemmäksi tehdasalueita, voi yritysten toiminnan laajenemismahdollisuudet heikentyä vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin osalta. Herkille kohteille suojaetäisyydet ovat pidemmät kuin esim. teollisuudelle.

**Vastine:** Nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa osoitettu maankäyttö on lausunnossa mainittujen minimivaatimusten mukainen. Lähimmäksi osoitetun herkemman kohteen, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rajan ja seveso-laitoksen kiinteistön välinen etäisyys on yli 30 metriä (207 m). Kaavamuuotos ei salli asutusta kaavan alueelle.

**Kymenlaakson Sähköverkko Oy:**lla ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Lahti Energia Sähköverkko Oy:**lla ei ole lausuttavaa.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

**Museovirasto lausuu arkeologisten tutkimusten riittävydestä,** että tutkimukset on suoritettu Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuvaatimusten mukaisesti ja ne voidaan todeta riittäviksi. Raportti on talletettu Museoviraston arkistoon ja muinaisjäännös on poistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäännösrekisteristä tutkitulta osaltaan. Samalla poistuu vaatimus merkitä kohde *sm*- merkinnällä kaavakartalle. Tutkimusten jälkeen ei ole muinaismuistolain mukaista estettä Kukonharjun asemakaavan ja asemakaavanmuutos kaavaehdotuksessa osoitetulle toiminnalle.

**Vastine:** Kirjataan tiedoksi.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Alueella on yhteensä 77 teollisuus- ja varastorakentamisen tonttia, kolme yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia, kaksi liikerakentamisen tonttia paljon tilaa vaativalle erikoistavarakaupalle ja yksi liikerakentamisen tontti päivittäistavarakaupalle.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (KL) on yhteensä 1,7946 ha.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päivittäistavarakaupan (KL-1) on yhteensä 0,5760 ha.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1, TY-2, TY-3, TY-4) on yhteensä 96,7580 ha.

Lähivirkistysalueita (VL) on yhteensä 0,7381 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET) on yhteensä 2,7220 ha.

Suojaviheralueita (EV) on yhteensä 4,2254 ha.

Katualueita on yhteensä 15,2917 ha.

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

### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on mahdollista sijoittaa paljon tilaa vevän erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja yhteensä 5384 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. Teollisuus- ja liikerakentamisen tonteilla 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

#### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL)**

Alueelle voidaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia. Tonttien rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla  $e=0,30$ . Tonteille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia (II) rakennuksia.

#### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päivittäistavarakaupan (KL-1)**

Alueelle voidaan rakentaa päivittäistavarakauppa. Tontin rakennusoikeus on 1200 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia (II) rakennuksia.

#### **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1, TY-2, TY-3, TY-4)**

Alueelle voidaan rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten. Tonttien rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla ja vaihtelee kortteleittain  $e=0,40$ - $e=0,60$ . Tonteille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia (II) rakennuksia.

## 5.3.2 Muut alueet

### Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkureittejä.

### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle voidaan rakentaa yhdyskuntatekniseen huoltoon liittyviä rakennuksia. Korttelissa 1018 tontin 4 rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla  $e=0,30$ . Tonteille saa rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia (II) rakennuksia.

### Suojaviheralue (EV)

Suojaviheralue, jossa tarkempia osa-alueita on merkitty hule-1 merkinnällä, voidaan sijoittaa hulevesiallas. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia kulkureittejä, jotka on kaavassa osoitettu ohjeellisesti.

### Katualueet

Katualue sisältää ajoradat, jalankulku/pyörätiet, joukkoliikennepysäkit ja niihin liittyvät penkereet. Kotajärventieltä ei saa osoittaa ajoliittymiä kortteleihin 1002 ja 2003.

## 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 suoriine 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 toimivuudelle tule ongelmia. Nykyiset liittymätarkaisut ovat toimivia myös HCT-ajoneuvoille. Ruuhkaisimpina tunteina liikennemäärät ja liittymien kääntyvät liikennevirrat pysyvät ennustetilanteessa maltillisina ja liikenne on kaikkiin ajosuuntiin sujuvaa. Kaavataarkaisussa alueen sisääntuloristeykseen Kotajärventielle on tehty levennys, joka mahdollistaa tarvittaessa vasemmalle kääntyvien kaistan Vanhalle Tampereentielle. Liikenteen vaikutukset eivät kuitenkaan sitä edellytä.

Ajoneuvojen häikäisyä valtatielle uusilta valtatieen läheisyydessä olevilta tonteilta ei lähtökohtaisesti muodostu, koska rakentaminen sijoittuu valtatieen puolelle ja pysäköintialueet niiden taakse, ja pääosa tonteista on maastonmuotojen mukaan ylempänä tiestä. Kaavassa on määrätty, että kaava-alueen sisäisestä liikenteestä, ulkovalaistuksesta tai rakennusten valaistuksesta ei saa aiheutua häikäisyä valtatielle.

Kevyen liikenteen määrä kasvaa huomattavasti kaupallisten palvelujen ja päivittäistavarakaupan myötä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida kevyen liikenteen yhteyksien sujuvuus mahdollisimman lyhyinä ja jatkuvina yhteyksinä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida myös kevyen liikenteen

turvallisuus Vanhan Tampereentien-Kotajärventien risteysalueella ja Kukonkoivuntien ja Rengassupantien tuntumassa turvallisilla suojatie- ja kevyen liikenteen väylän järjestelyillä.

Alueen täydentyminen mahdollistaa joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen, joka parantaa alueen saavutettavuutta. Kaavan katualueet mahdollistavat tarkempien pysäkkien suunnittelun jatkossa.

#### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön voimassa olevaan kaavaan verrattuna lukuun ottamatta Rouvintien varrella olevaa toteutumaton liikerakentamisen korttelialuetta, joka osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Kaavan laajennusalueella etelässä metsää häviää rakentamisen myötä nykyisen teollisuusalueen ja valtatie välistä. Kangasvuokkojen kasvuolosuhteet on varmistettu jättämällä potentiaaliset alueet maankäyttömuutosten ulkopuolelle.

#### 5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Teollisuus- ja varastorakennusten 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 on tehty arkeologiset tutkimukset ja museoviraston lausunnon myötä kaava voidaan toteuttaa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisesti ja aloittaa rakentaminen.

#### 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 300 metriä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä liittyen mahdollisiin maaperän pilaantuneisiin kohteisiin.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

KL

### LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

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. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja. Lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään +143.0.

Ulkomyymälä tai -varastointi on sallittu, mikäli alue aidataan ainakin tontilta ulos näkyviltä osilta vähintään 180 cm korkealla näkösuoja-aidalla. Ulkomyymälä- ja varastointialueen tulee olla ilmeeltään siisti.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

KL-1

### LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN.

Lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään +143.0. Alueella ei sallita ulkovarastointia.

TY-1

### TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojeleminen ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.

Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.

Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

TY-2

### TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojeleminen ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.

Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

**TY-3**

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

**TY-4**

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Melua aiheuttava toiminta on mahdollista meluvallin antaman suojan rajoissa. Suunniteltaessa melua aiheuttavaa toimintaa, on tarvittaessa tehtävä melumallinnus toiminnasta aiheutuvan melun arvioimiseksi.

Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.

Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

**VL**

LÄHIVIRKISTYSALUE.

**ET**

YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.

Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.

Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyviltä osiltaan.

Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemäriin.

Öljysäiliöt ja muut ympäristölle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

**EV**





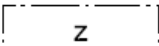

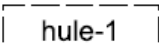
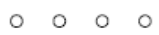



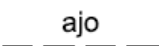
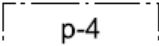
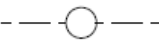
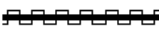
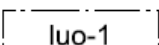
SUOJAVIHERALUE.



3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
<b>1</b>	KUNNANOSAN NUMERO.
<b>KUK</b>	KUNNANOSAN NIMI.
<b>1002</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>1</b>	OHJEELLINEN TONTIN NUMERO.
<b>KATU</b>	KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
<b>1200</b>	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
<b>II</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>e=0.30</b>	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
<b>+ 144.50</b>	ALIN VIEMÄRÖINTITASO
	RAKENNUSALA.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTAÄ PUISTOMUUNTAMON.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	HULEVESIALTAAN LIKIMÄÄRÄINEN SIOITUSPAIKKA. Allas tai altaan osa varustettava sulkuluukkukaivolla, mikäli altaassa halutaan kerätä ja pysäyttää hulevesiverkostoon tulipalon sattuessa pääseviä sammutusjätevesiä.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	KATU.
	JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.
	OHJEELLINEN ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIIN PUU- JA PENSASISTUTUKSIN. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ AVOVARASTOINTIIN, MUTTA ALUETTA JAKAVIA PIENIÄ KATOKSIA JA PIHARAKENNUKSIA SUOSITELLAAN.
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

### Pohjavesimääräyksiä:

Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskiello sekä ohjaa vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen ja muu maankäyttö on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai määrään. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

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

### Hulevesimääräyksiä:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset hulevedet on johdettava suunnitellusti. Pysäköinti- ja katualueiden sekä lastaus- ja purkauspaikkojen hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiverkostoon. Kiinteistöjen piha-alueilla syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa 1 m<sup>3</sup> vettä / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä tai ne voidaan kuivattaa salaojilla tarpeeksi pitkän viivytysajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pesupaikkojen vedet tulee johtaa jätevesiverkostoon. Kiinteistöillä syntyviä puhtaita hulevesiä kuten rakennusten kattovesiä on imeytettävä tontilla. Imeytysrakenteen varastotilavuuden on oltava 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> kattopintaa kohden. Viherkattoja käytettäessä varastotilavuus on oltava 0,5 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup>.

Mahdolliset sprinklausvedet tulee toteuttaa kiinteistökohtaisilla säiliöillä tai altailla.

TY ja KL -korttelialueiden kiinteistöillä on mahdollisesti puhdistettavia maa-alueita (PIMA). Ennen kiinteistölle suunniteltavia käyttötarkoituksen muutoksia, uudisrakentamista tai maaperän kaivamista tulee selvittää kiinteistön mahdolliset rajoitteet ja tutkimustarpeet mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista ja tarkistaa tiedot maaperän tilan tietojärjestelmästä.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Maalämpökaivoja ja maalämpöpiirejä ei sallita.

Öljysäiliöiden ja muiden vaarallisten kemikaalisäiliöiden sijoittamista maan alle ei sallita. Öljyt ja muut vaaralliset aineet tulee varastoida ja säilyttää siten, että niiden pääsy maaperään ja ympäristöön on estetty.

Pysäköinti- ja katualueet on päällystettävä asfaltilla.

Purkaus-, lastaus- ja pesupaikat on päällystettävä vettä läpäisemättömällä aineella.

Alueen kiinteistöjä ei tule käyttää romujen, jätteiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten varastointiin.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai aidattuun katokseen.

Rakennusten etäisyyden naapurirakennuspaikan rajalta tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialue tulee rakentaa materiaaleiltaan ja väriykseltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivun yhtenäinen enimmäispituus on 20 m. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat tulee jakaa pystysuunnassa esim. aukokuksen tai rakennusmassan porrastuksen avulla.

Kaava-alueen sisäisestä liikenteestä, ulkovalaistuksesta tai rakennusten valaistuksesta ei saa aiheutua häikäisyä valtielle.

Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kaavan yhteydessä laaditut rakennustapaohjeet.

Alueella on varattava vähintään seuraavat autopaikat:

Teollisuus- ja varastotilat 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>

Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>

## 5.7 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 kaavan yhteydessä laaditut rakennustapaohjeet. 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
- LIITE 2 Rakennustapaohjeet
- LIITE 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4 Luontoselvitys
- LIITE 5 Arkeologinen selvitys
- LIITE 6 Hulevesiselvitys
- LIITE 7 Liikenneselvitys
- LIITE 8 Muinaismuistolain mukaisen neuvottelumenettelyn muistio

