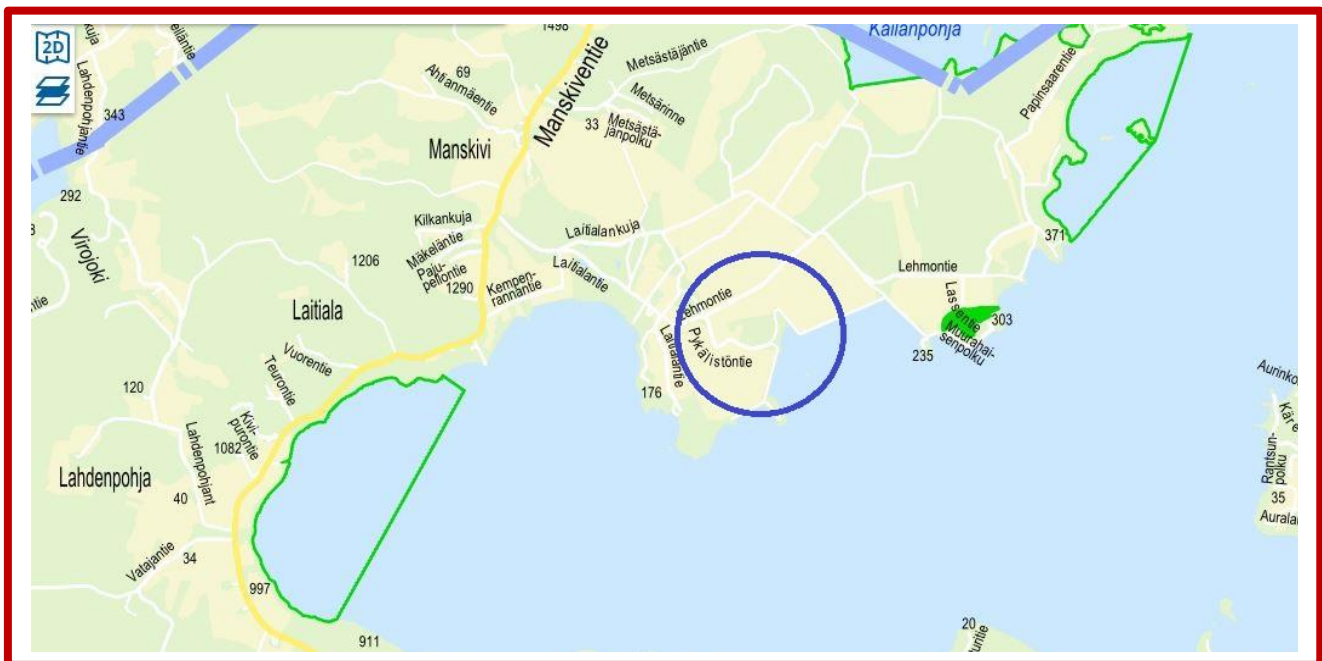


PYKÄLISTÖNMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

Laitialan kartanon alueen ranta-asemakaavan korttelia 12 sekä siihen liittyviä alueita koskeva ranta-asemakaavan muutos



Kaava-alueen sijainti opaskartalla olevan sinisen ympyrän sisällä

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	13.1.2025
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee Hollolan kunnan Laitialan kartano -kiinteistön 98-416-1-165 määräalaa maapinta-alaltaan noin 13.07 ha.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Laitialan kartanon itäpuoleiselle alueelle. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Vesijärven Laitialanselkään. Alueen summittainen sijainti on esitetty kansilehdellä. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria. Hollolan kunnanhallitus on 6.11.2023 § 264 hyväksynyt muutosalueen rajauksen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Muutosalue kuuluu **Laitialan kartanon alueen ranta(-asema)kaavaan**, joka on aikanaan laadittu sekä Hollolan että Asikkalan kunnan alueelle. Nyt laadittavasta kaavasta käytetään nimitystä **PYKÄLISTÖNMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA**.

Ranta-asemakaavan muutoksella kiinteistönomistajan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotisen asuinrakennuksen teko alueelle. Tällä hetkellä muutosalueella on neljä lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA) korttelissa 12.

Kuusamossa, 27.11.2024, täydennetty viimeksi 26.5.2025



DI(maanmittaus)

Kimmo Mustonen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Ranta-asetakaavan selostus	1
PKÄLISTÖNMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2 Ranta-asetakaava.....	5
2.3 Ranta-asetakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Luonnonolot	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	13
3.1.5 Maanomistus.....	15
3.2 Suunnittelutilanne	15
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Ranta-asetakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset	21
4.3.2 Vireilletulo.....	22
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	22
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4 Ranta-asetakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	24
4.5 Ranta-asetakaavaratkaisun vaikutukset (vaihtoehdot ja niiden vaikutukset)	24
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	24
4.5.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus.....	25
4.5.3 Vaikutusten selvittäminen	26
4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	27
4.5.5 Ranta-asetakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	27
4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	28
5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1 Kaavan rakenne.....	28
5.1.1 Mitoitus.....	28
5.1.2 Palvelut	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3 Aluevaraukset	29
5.3.1 Korttelialueet	29
5.3.2 Muut alueet	29
5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.4.3 Muut vaikutukset	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	30
5.7 Nimistö.....	30
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30

6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	32
6.3	Toteutuksen seuranta	32

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Ranta-asetakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)
2. Ranta-asetakaavan /-muutoksen laatimispäätös, Hollolan kunnanhallitus 6.11.2023 § 264
3. Julkisivu- ja pohjapiirroksia
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. "Luontoselvitys. Hollola, Manskivi, Laitialan kartanon ranta-asetakavamuutoksen alue,". Miljösuunnittelu Henna Koskinen 2.8.2024
6. "Maastotarkastus/inventointi, Laitiala, Pykälistö (Pykälistöntie), Hollola", arkeologi Tomi Kuljukka, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 19.8.2024
7. "Hollolan Laitialan kartanon uudisrakennus, Ranta-asetakaavan maisemaselvitys, Hollolan kunta, Laitiala", Arkkitehtuuritoimisto OLARK 18.9.2024, 7.5.2025 täydennetty
8. "Hollolan Pykälistön tilan lepakkotarkastus", Pirkko Tiitinen & Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen 28.2.2025
9. Ranta-asetakaavan muutoksen kaavakartta, luonnos 26.5.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2024 kohteena 15
- Asemakaava vireilletulo 13.1.-11.2.2025
- Kaavaluonnos oli nähtävillä AKL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.-00.00.0000.
- hyväksyminen..

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotisen asuinrakennuksen teko alueelle. Tällä hetkellä muutosalueella on neljä lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA) korttelissa 12. Kortteli poistetaan ja muutetaan hieman eri paikkaan käyttötarkoitus samalla muuttaen. Muita merkittäviä muutoksia ei tehdä.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Kiinteistönomistaja vastaa ranta-asemakaavan kaikesta toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korttelin 12 alue ja sen pohjoispuolinen Pykälistönmäki ovat sekapuustoista metsää. Rakennuspaikalla 2 on vanha huonokuntoinen lomarakennus ja siihen kuuluvia talousrakennuksia. Rakennukset on kuvattu jo v. 1965 peruskartalla. Rannassa korttelin ulkopuolella VV-1 -alueella on veneranta ja -katos. Mäen itäpuolella on Vesijärven kosteaa ja osittain kaivettua rantaa. Ympärillä on hyvin laajat, hoidetut peltoalueet. Tilannetta on tarkemmin kuvattu liitteenä olevassa luontoselvityksessä.

Kaavanmuutoksella valtaosa alueesta säilyy nykyisellään. Pykälistönmäelle rakennetaan suuri asuinrakennus, jolle kulku tulee lännen suunnasta. Kaikki toiminnot pyritään keskittämään yhteen rakennukseen. Rakentamisen sopeutumista maisemaan on kuvattu liitteenä olevassa maisemaselvityksessä. Alustavia rakennussuunnitelmia on myös liitteenä.

Ohessa on aluetta kuvaavia valokuvia. Puustoa on harvennettu kuvien ottamisen jälkeen. Reuna-alueiden puusto on säilynyt ennallaan.



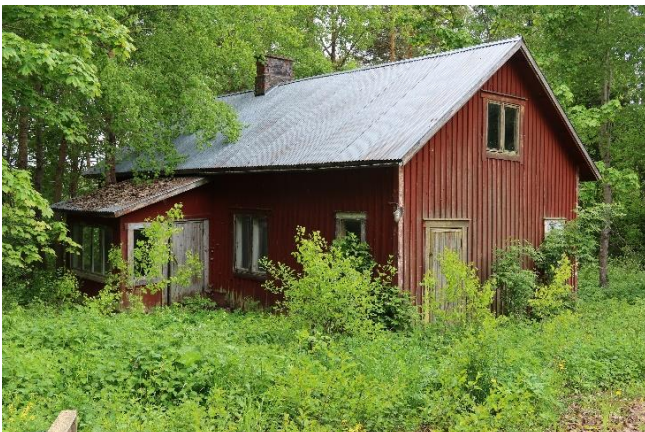
Pykälistönmäen eteläreunaa



Pykälistönmäki etelästä kuvattuna



Pykälistönmäen yläosaa



Nykyistä, huonokuntoista rakennuskantaa



Venekatos



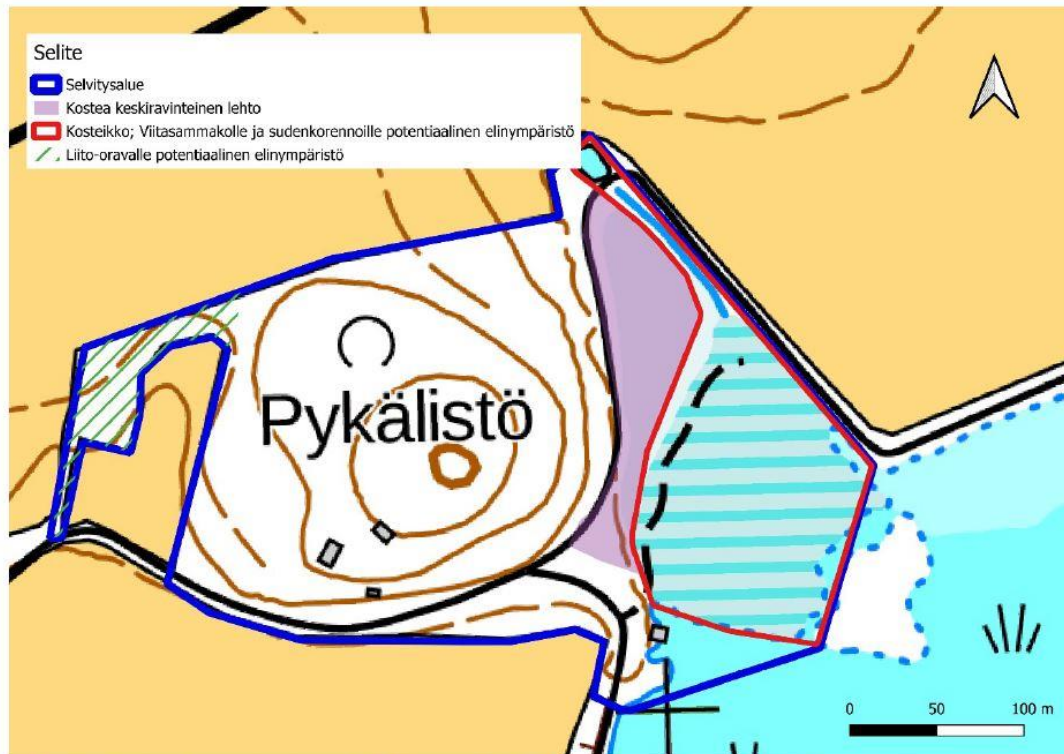
Pykälistönmäen itäpuoleista kosteikkoa

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen maisemarakenne ja -kuvaus on esitetty liitteenä olevassa maisemaselvityksessä. Alue on pääosin varttunutta ja hiljattain harvennettua metsää. Valtaosa alueesta oli koivikkoa. Erityisen järeää puustoa on alueella niukasti. Selvitysalueen itäosa on reitteineen ja siltoineen kaivetulta vaikuttavaa rantakosteikkoa, jossa vuorottelivat vesi ja maakaistaleet sekä kosteamat alueet.

3.1.3 Luonnonolot

Kaava-alueen luonnonoloja on tarkemmin selvitetty liitteenä olevassa luontoselvityksessä. Yhteenveto sen tärkeimmistä luontokohteista on oheisella kartalla.



KUVA 13. Selvitysalueen luontoarvot; kostea keskivirteinen lehto (Metsälain 10 §:n mukainen erityisen tärkeä elinympäristö), kosteikko (viitasammakolle ja sudenkorennoille potentiaalinen elinympäristö) ja liito-oravalle potentiaalinen elinympäristö.

Luontoselvityksen mukaiset tärkeimmät luontoarvot

Vesijärvi on n. 81,4 m merenpinnan yläpuolella. Pykälistönmäen huippu on n. 100 m korkeudella eli lähes 20 m järvenpintaa ylempänä. Mäki on erittäin selväpiirteinen, ympäristöstä erottuva maastonkohta. Sitä ympäröivät pellot ovat erittäin tasaisia ja tulvapenkereen järvestä erottavia. Pellot ovat järvenpintaa alempana ja niiden kuivatus hoidetaan usealla pumppaamalla.

Pykälistönmäen kasvillisuus on varttunutta sekapuuvältaista puustoa. Järeää puustoa on niukasti lähinnä mäen alaosissa. Mäen huipun länsipuolella on aikanaan tehty hakkuita ja puusto on koivuvaltaisempaa. Nuorta puustoa on harvennettu viime vuosina.

Luonnon monimuotoisuus

Pykälistönmäki on laajojen peltoalueiden ympäröimä tuore keskivirteinen lehto. Pääpuulaji on koivu, mutta myös vaahteraa, haapaa, raitaa ja pihlajaa on alueella. Paikoin on kuusta ja etelärinteellä mäntyä. Luontoselvityksen mukaan alue ei edusta luontotyyppiä erityisen hyvin. Puusto on tasaikäistä ja keskiosaltaan nuorempaa istutettua puustoa. Lahopuustoa on niukasti.

Mäen itäosa on kosteaa keskivirteistä lehtoa. Puusto on em. alueen kaltainen. Lisäksi harmaaleppää esiintyy, muttei mäntyä. Ko. luontotyyppi on silmälläpidettävä ja kohde edustaa luontotyyppiä melko hyvin. Alue täyttää metsälain 10 § ominaispiirteet.

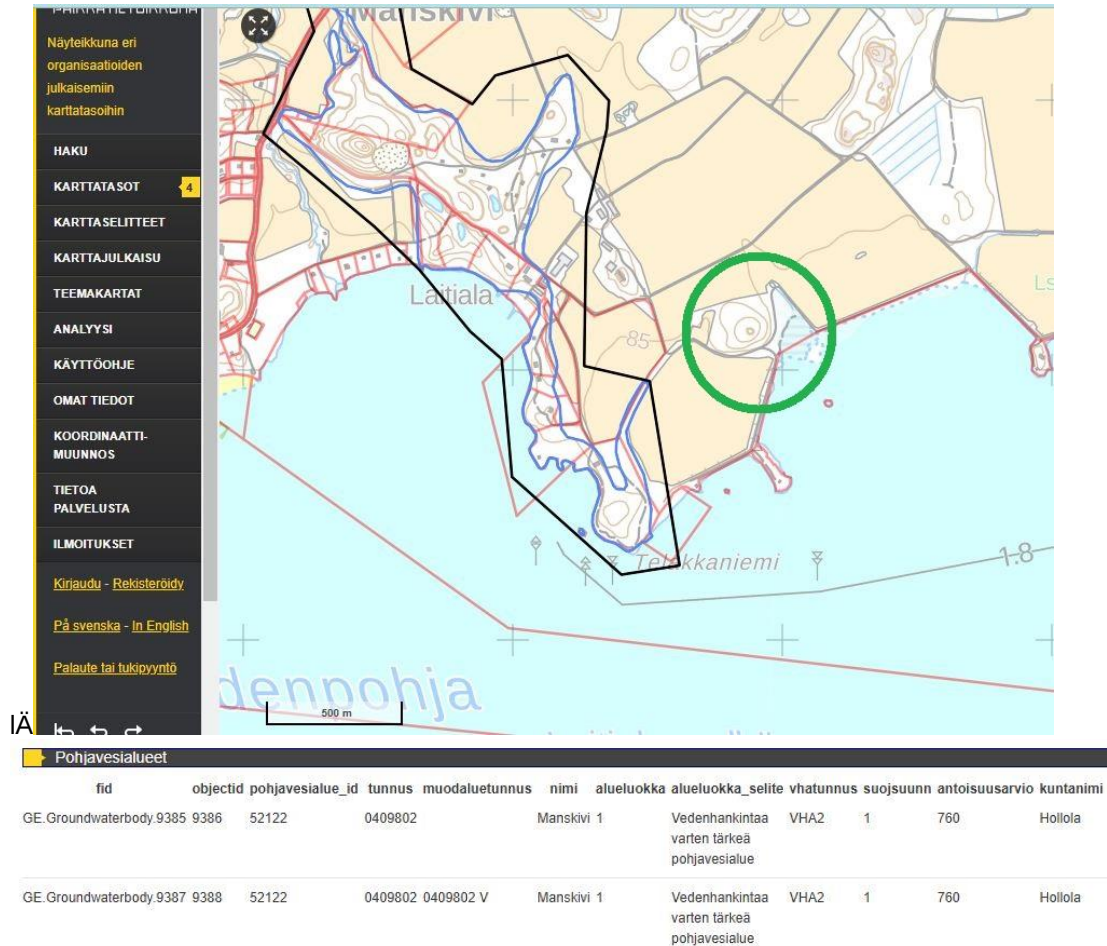
Itäosan rantakosteikko on pitkälti kaivamalla syntyneiden ojien, lammikoiden ja niiden massojen synnyttämää keinotekoisista, mutta luonnontilaisen kaltaiseksi muuttunutta aluetta. Alueella on kulkureittejä ja siltoja. Alue on viitasammakoille ja sudenkorennoille potentiaalista elinympäristöä.

Pienilmasto

Pienilmastoon vaikuttaa Pykälistönmäen etelä-, länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevat laajat, avonaiset peltoalueet. Itäpuolella on laaja Vesijärven Laitialanselkä.

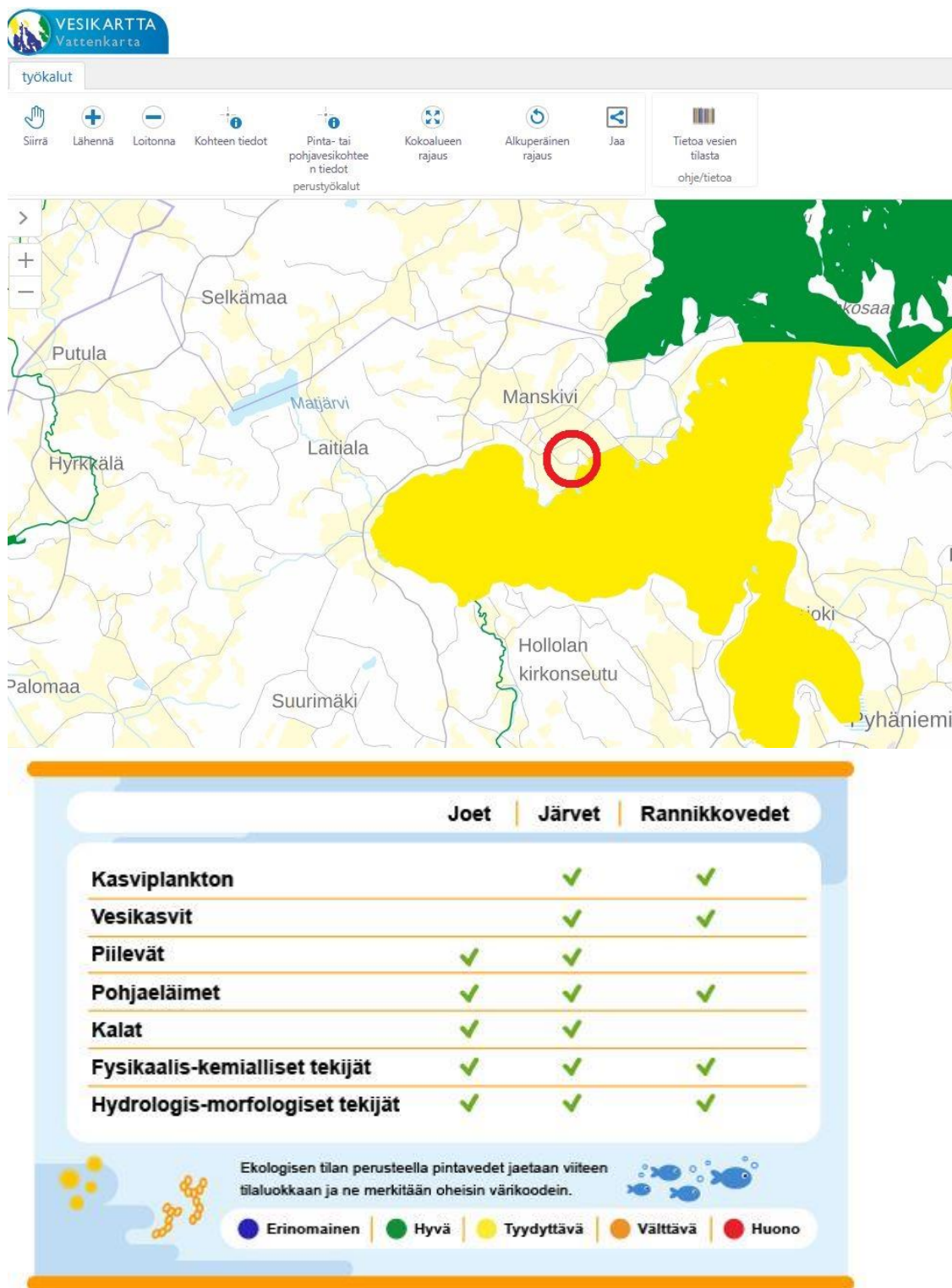
Vesistöt ja vesitalous

Ympäröivät peltoalueet ovat Vesijärven tasoa alempana olevia pumppujen hoitaessa niiden kuivatukseen. Alue ei ole pohjavesialuetta. Länsipuolella n. 300-400 m päässä on Manskivi 1 -niminen vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Sen sijainti on oheisella kartalla kaava-alueen ollessa vihreän ympyrän sisällä (Lähde: Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos, 2.12.2024).



Manskivi 1 -pohjavesialueen tiedot ja raja-alue vihreällä ympyrällä esitetyn muutosalueen lähellä

Vesijärven vedenlaatu on Suomen ympäristökeskuksen "Vesikartta" -palvelun mukaan tyydyttävä. Oheessa on Vesikartan vedenlaadun kartta.



Vesijärven vedenlaatu on tyydyttävä. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä (Lähde: SYKE, Vesikartta 2.12.2024)

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän ”**Järvi-meriwiki**ssä” on mm. seuraavia tietoja Vesijärvestä.

Järven erityispiirteet

Lahden Vesijärvi on melko iso ja moniosainen järvi [Päijänteen](#) eteläpuolella ja [Lahden kaupungin](#) kupeessa. Järveä rajaa etelässä [ensimmäinen Salpausselkä](#) ja pohjoisessa toinen

Salpausselkä. Vesijärven vedet valuvat pohjoiseen Vääksynjokea ja kanavaa pitkin Päijänteeseen ja lopulta Kymijokea pitkin Suomenlahteen.

Vesijärven pinta-ala on 10 751,4 ha, mikä Suomen järvien pinta-alatilastossa riittää sijalle 43. Vesijärvi on erityisen suuri, jos sen pinta-alan suhteuttaa valuma-alueen kokoon. Itse järvi peittää noin 21 % sen valuma-alueesta. Isoista järvistämme vain neljällä vastaava osuus on Vesijärveä suurempi. Kaikkein pienin suhteellinen valuma-alue on Puruvedellä, jolla järvi peittää peräti 40 % valuma-alueesta. Pieni valuma-alue tekee järvestä haavoittuvaisen, varsinkin jos sillä sattuu sijaitsemaan teollisuutta ja tiheää asutusta. Vesijärvi oli erittäin rehevöitynyt 1960- ja 1970-luvuilla runsaan teollisuuden ja asutuksen jätevesikuormituksen vuoksi. Sittenkin kuormitus on vähentynyt ja Vesijärven tila on parantunut.

Ihminen on monella muullakin tavalla muuttanut Vesijärveä. Järven pintaa on laskettu, Vääksyn kanava kaivettu, pohjavedenottoamaita on useita ja vettä on jopa johdettu toiseen vesistöön, Porvoonjokeen. Saaria Vesijärvessä on 125, joista suurimmat ovat Isosaari (120 ha), Vehkosaari (77 ha), Enonsaari (48 ha) ja Varjansaari (38 ha). Saarten kokonaisala on 414 ha, mikä on vajaat 4 % vesialasta.

Nykytila ja suojele

Vesijärven järviyypin on Suuret vähähumuksiset järvet. Vuoden 2008 ekologisen tilan luokituksessa Vesijärven eteläisimmät osat, Enonselkä, Komonselkä ja Laitialanselkä, luokiteltiin tyydyttäväksi ja pohjoinen Kajaanselkä hyväksi.

Tilanne ei aina ole ollut näin hyvä. 1960- ja 1970-luvuilla runsas kuormitus rehevöitti Vesijärveä pahoin. Kuormitus väheni jo 1970-luvun aikana, mutta järven tila vain paheni 1980-luvulla mm. runsaiden sinileväkukintojen ja sisäisen kuormituksen takia.

Lopulta Vesijärven tilan kehitys saatiin käännettyä kohti parempaa. Päästöjen vähenemisen lisäksi siihen on vaadittu lukuisia kunnostushankkeita. Erityisen merkittävää on ollut laaja Vesijärven suojelemiseksi syntynyt kansalaisten ja paikallisten yhteisöjen vapaaehtoistoiminta. Vesijärven yhä jatkuvaa toipumista edistää nykyisin niin rekisteröity yhdistys kuin säätiökin.

Maa- ja metsätalous

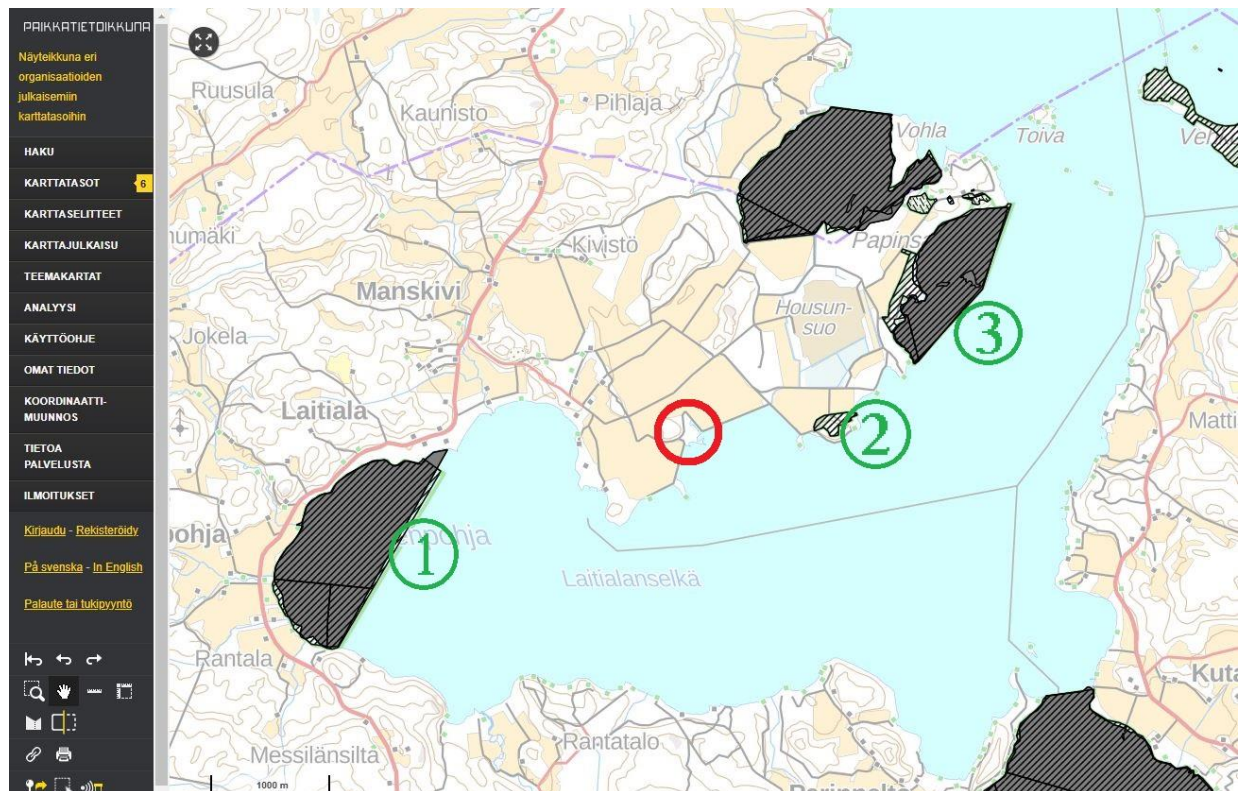
Muutosalueen valtaosa on metsätaloustaloudessa olevaa aluetta, jota on viime vuosina käsitelty. Edellä mainitut ja luontoselvityksessä tarkemmin kuvatut tärkeimmät luontoympäristöt ja alueet ovat jääneet koskemattomiksi.

Peltoalueet muutosalueen reunoilla ja sen ympärillä ovat aktiivisessa, tehokkaassa maataloustaloudessa.

Luonnonsuojele

Kaava-alueella olevat erityiset kohteet ja luontoarvot on selostettu luontoselvityksessä. Ne on huomioitu kaavakartalla.

Muutosalueen länsipuolella Lahdenpohjan pohjukassa n. 2 km päässä on Natura2000 -ohjelmaan kuuluva "Kutajärven alue" (FI0306006, SPAFI0306006, SACFI 0306006), joka on myös yksityinen "Lahdenpohjan suojelealue" (YSA201227, YSA201228 ja YSA201229). Kohde oheisella kartalla numerolla 1. Itäpuolella n. 1 km päässä on numerolla 2 oleva yksityinen luonnonsuojelealue "Lehmon luonnonsuojelealue" (YSA206501). Siitä edelleen koilliseen n. 2 km päässä muutosalueesta on numerolla 3 em. Kutajärven Natura2000 -alueeseen kuuluva osa, joka on myös yksityisiä luonnonsuojelealueita "Keitaankärjen suojelealue" (YSA200850), Karrinmetsän luonnonsuojelealue" (YSA245449) ja "Teräväisten suojelealue" (YSA201230).



Lähialueen luonnonsuojelualueet. Natura2000 -alueet harmaalla täyttövärillä ja yksityiset luonnonsuojelualueet mustalla vinoviivoituksella. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä. Numerot viittaavat edellä olevaan tekstiin

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Rakennukset kaava-alueella

Tilan asuinrakennus on puurunkoinen talo, jossa on kaksi huonetta tulisijoihin (leivinuuni ja lämmitysruukki) ja lämmittämätön vintti. Rakennus ei ole ollut asuttu tai käytössä pitkään aikaan. Katto on peltipäällysteinen harjakate.

Pihassa on puurakenteinen, yksikerroksinen varastotila, jonka päädyssä on ulkokäymälä. Kattorakenteet on osittain korvattu kevytpeitteellä, josta on käytännössä avoin kulku linnuille ja lepakoille. Rakennus on alttiina tuuli-, vesi- ja lumivaurioille.

Pihapiirin kolmas rakennus on puurakenteinen sauna, joka ei myöskään ole ollut käytössä pitkään aikaan.

Tilan pihapiirissä on ollut neljäs pieni ja nyt ränsistynyt rakennus, joka on mahdollisesti toiminut talouskellarina. Nykyhetkellä rakennuksessa on enää yksi seinä osittain pystyssä.

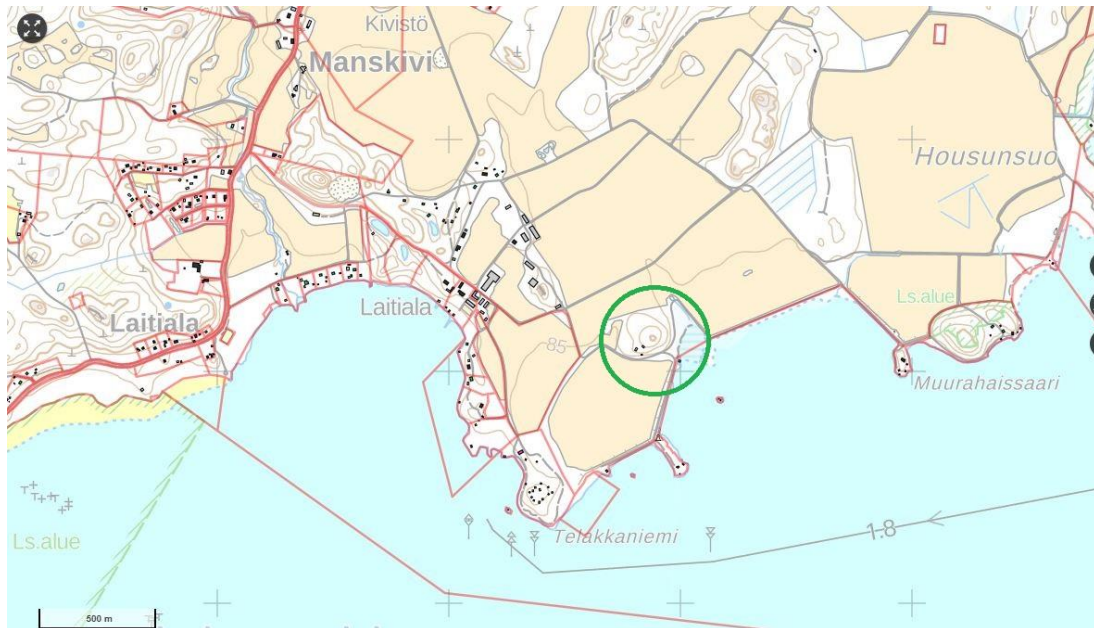
Kuvia rakennuksista on edellä kappaleessa 3.1.1. sekä liitteenä olevassa lepakkoselvityksessä. Rakennuksilla ei ole taloudellista arvoa.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavan muutosalueella ei tällä hetkellä asu ketään. Kaavan tultua hyväksytyksi ja tultua rakennetuksi, alueelle muuttaa hieman ihmisiä.

Yhdyskuntarakenne

Lähialueella on harvahkoa pysyvää asutusta ja loma-asutusta. Hollolan Kirkonseudulle tulee matkaa n. 14 km ja Hollolan keskustaan n. 20 km. Oheisella kartalla on esitetty lähialueen rakennukset.



Ympäristön rakennuskanta kaikkien rakennusten ollessa esitettynä. Muutosalue vihreän ympyrän sisällä (Lähde: Maanmittauslaitos, Paikkatietoikkuna 4.12.2024)

Kaupunki-/taajamakuva

Alue ympäristöineen on haja-asutusluonteista aluetta kuten em. kartta osoittaa.

Palvelut

Lähialueen kyläryhmissä ei juuri palveluita ole. Palvelut ovat Hollolan Kirkonseudulla ja keskustassa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole eikä tule työpaikkoja vähäistä kiinteistönhoitoa lukuun ottamatta. Ympäröivien peltojen viljely tuottaa hieman lähinnä sesonkiluonteisia työpaikkoja.

Virkistys

Muutosalueen lähiympäristö on tehoviljelyssä olevaa peltoaluetta eikä juuri tarjoa virkistysmahdollisuuksia. Lähistön lomarakennusten virkistysalueet ovat pääasiassa omalla piha-alueella ja Vesijärveen tukeutuvaa veneilyä, kalastusta, hiihtoa jäällä jne. Rakentamattomat metsät mahdollistavat rajoitetusti lähiretkeilyä.

Liikenne

Tiealueet ovat olemassa olevia mökki- ja viljelysteitä, joita on ajoittain parannettava. Manskivientieltä Laitialantielle siirryttäessä on lukittu puomi, joka estää ulkopuolisen liikenteen alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muutosalueen vanhoilla loma- ja talousrakennuksilla ei ole rakennustaiteellisia eikä taloudellisia arvoja. Alue on "Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta". Aluerajaus on esitetty mm. maakunta- ja yleiskaavakartoilla sekä erillisessä maisemaselvityksessä.

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja. Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo on 13.8.2024 tehnyt tarkastuskäynnin. Muistio on liitteenä 9. Sen mukaan muutosalueella ei ole arkeologisia suojelukohteita.

Tekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityisiä kohteita tai alueita. Alueen länsipuolella n. 750 m päässä suunnitellusta rakennuksesta on Manskivi Oy:n nestekaasulaitos, joka on ns. seveso-laitos. Tukes on julkaissut kuulutuksen myönnetystä luvasta 19.5.2021. Huomattavasti lähempänä on muita asuin- ja lomarakennuksia. Laitoksen mahdollisesta vaikutuksesta pyydetään Tukesin ja pelastusviranomaisen lausunnot.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella tai sen ympärillä ei ole erityisiä melua, tärinää, saasteita tai muita erityisiä haittoja aiheuttavia toimintoja. Pelto- ja tiealueilla liikkuu ajoittain maatalouteen liittyviä koneita ja laitteita.

Sosiaalinen ympäristö

Ympäristö on haja-asutusluonteista lomarakennusaluetta ja pysyvää asutusta. Teiden puomit estävät ulkopuolista liikennettä ja häiriötä. Suljettu ”tiekunta” lisää yhteisöllisyyttä.

3.1.5 Maanomistus

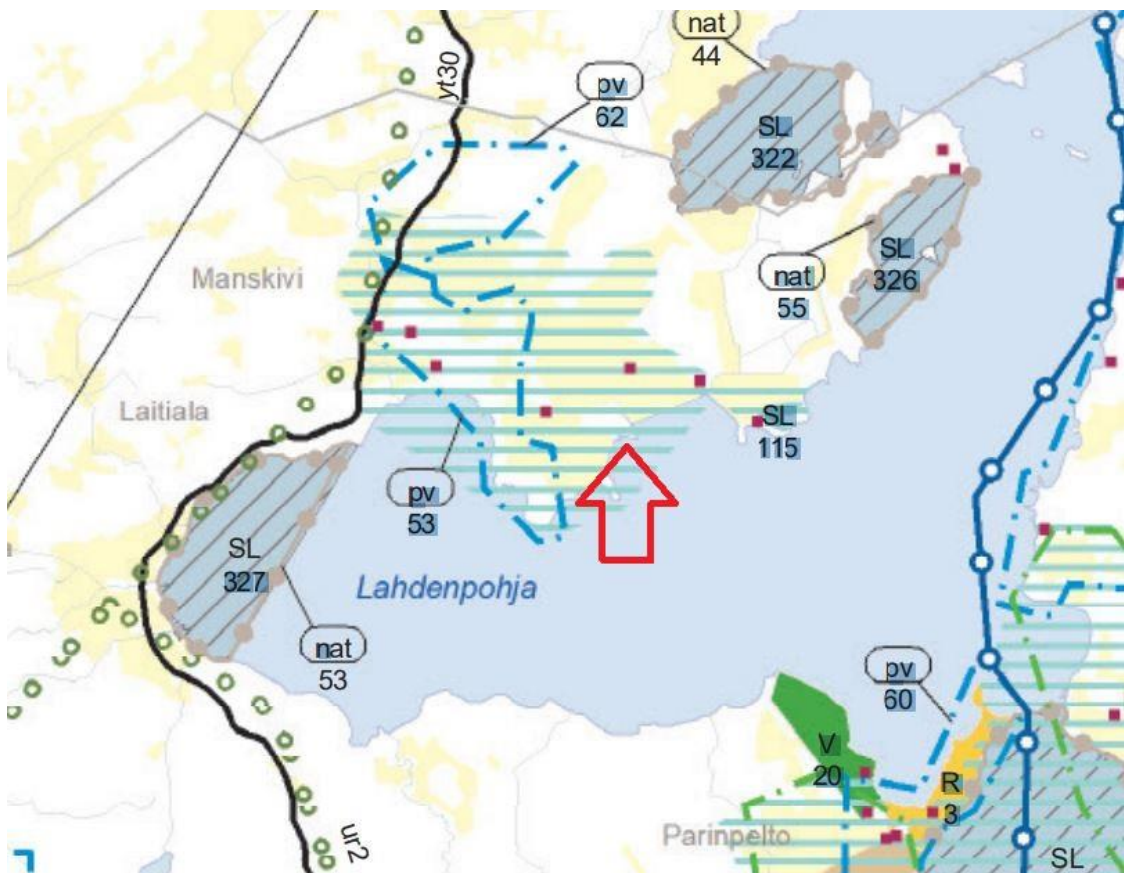
Muutosalue kuuluu n. 530 ha suuruiseen Laitialan kartano kiinteistöön 98-416-1-165, jonka omistaa Manskivi Oy. Ympärillä olevat kiinteistöt ovat yksityisten tai yritysten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

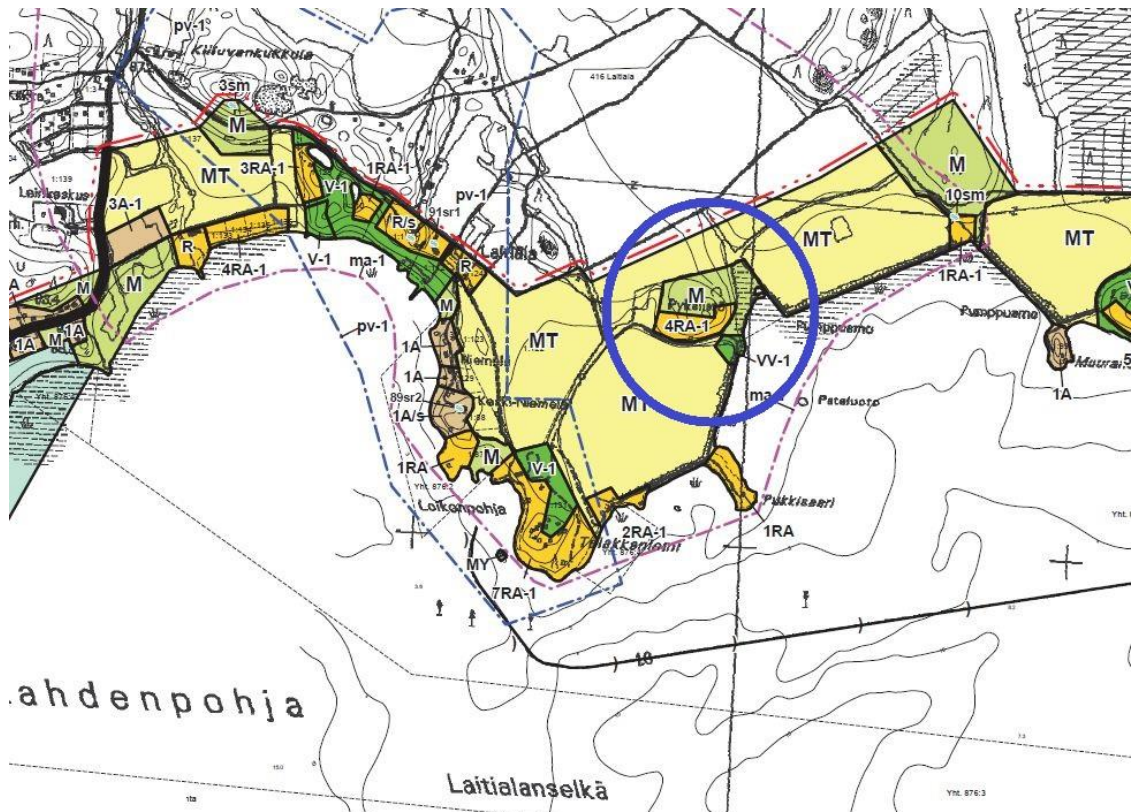
Vuonna 2019 voimaan tullessa **Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014** alue on ”Maaseutumaista aluetta” (ei pohjaväriä) ja ”Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta” (sininen vaakaviivitus). Länsipuolella on ”Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue” (pv 53). Molemmiin puolin on ”Luonnonsuojelualueita” (SL) ja ”Natura 2000 -verkoston alueita” (nat). Lähistöllä on lisäksi ”Muinaismuistokohteita” (punaiset pienet neliöt). Ote maakuntakaavasta on ohessa.



Ote maakuntakaavasta 2014. Muutosalue kaavamerkintöihin kuulumattoman punaisen nuolen kärjen kohdalla

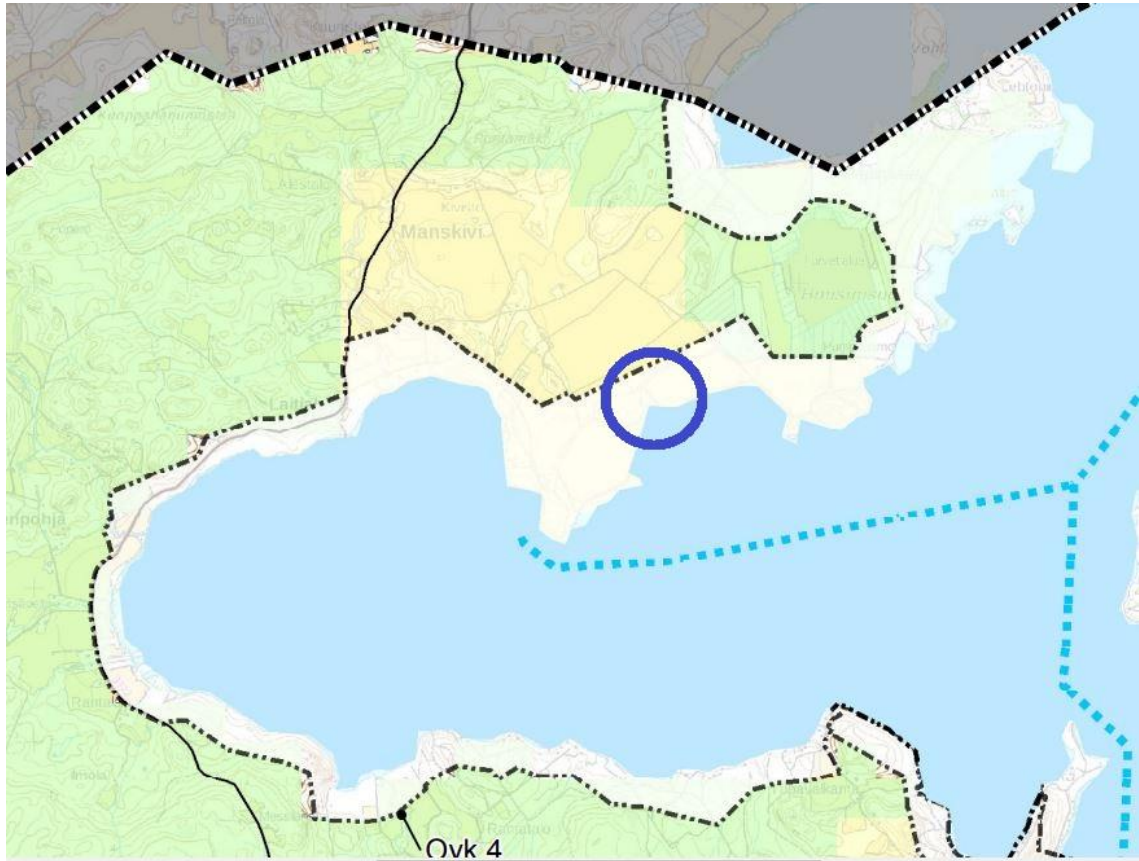
Yleiskaava

Vesijärven rantayleiskaava (Y8) on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.3.2002. Kouvolan hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.10.2003 ja Korkein hallinto-oikeus 17.1.2005. Ranta-alueiden osalta kaava on voimassa. Yleiskaava vastaa ranta-asemakaavaa, joten yleiskaavan merkintöjä ei ole selostettu. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista.



Ote Vesijärven rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on sinisen ympyrän sisällä. Ympyrä ei kuulu kaavamerkintöihin

Hollolan kunnan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 22.2.2021. Se on saanut lainvoiman valitusten jälkeen 19.8.2023. Vesijärven rantayleiskaava jää ranta-alueen osalta voimaan. Ohessa ote strategisen yleiskaavan pääkartasta.



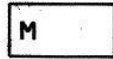
Ote Hollolan kunnan strategisesta yleiskaavasta 2020

Ranta-asemakaava

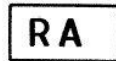
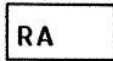
Laitialan kartanon alueen rantakaava on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 89. Hämeen ympäristökeskus antoi päätöksensä 12.8.1996 nro 0396 L 0082/213. Kaava on samalla laadittu myös Asikkalan kunnan alueelle ja hyväksytty eri päätöksillä. Nyt muutettavalla kaavan osalla on kortteli 12, joka on "Loma-asuntojen korttelialuetta" (RA). Rakennuspaikkoja korttelissa on neljä. Rannassa on "Uimaranta-alue" (VV-1), joka on yhteiskäyttöaluetta sekä korttelille 12 että Laitialan kartanon kantatilalle. Näiden ulkopuoleiset alueet ovat "Maa- ja metsätalousaluetta" (M). Ote kaavasta ja sen merkinnöistä on ohessa.

HOLLOLA
Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000
Pvm 21.04.2023





MAA- JA METSÄTALOUSALUE.



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.
ALUEELLE VOI MUODOSTAA ENINTÄÄN NIIN MONTA RAKENNUSPAIKKAA KUIN KAAVAKARTASSA ON OHJEELLISESTI OSOITETTU. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN, ENINTÄÄN 100 k-m² SUURUISEN LOMA-ASUNNON SEKÄ ENINTÄÄN 20 k-m² SUURUISEN SAUNAN JA TALOUSRAKENNUKSIA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN MÄÄRÄTTY.



UIMARANTA-ALUE.
ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YKSI ENINTÄÄN 20 m² SUURUISEN RANTASAUNA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN OSOITETTU.



YHTEISKÄYTTÖALUE.
LUKUSARJA YK-MERKINNÄN JÄLJESSÄ OSOITTA NE KORTTE-
LIT, JOIDEN YHTEISKÄYTÖSSÄ ALUE ON.



YHTEISKÄYTTÖALUE.
ALUE ON LAITIALAN KARTANON KANTATILAN YHTEISKÄYTÖS-
SÄ.

Ote Laitialan kartanon alueen ranta-asemakaavasta merkintöineen suunnittelualueeseen kuuluvalla ja siihen rajoittuvalla osalla

Ranta-asemakaavan muuttaminen on lähtenyt liikkeelle kesällä 2023 maastokäyntien ja alustavien selvitysten jälkeen. Luonnoksista on käyty keskusteluja kunnan ja eri viranomaisten kanssa.

Rakennusjärjestys on hyväksytty 24.3.2025 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.4.2025.

Pohjakarttana käytetään Hollolan kunnan laatimaa pohjakarttaa, joka on gps -mittauksilla laitettu ajan tasalle.

Kaavoitusta varten on tehty mm. seuraavat ja selostuksen liitteenä olevat suunnitelmat, maastotarkistukset ja selvitykset:

- "Luontoselvitys. Hollola, Manskivi, Laitialan kartanon ranta-asemakaavamuutoksen alue,". Miljösuunnittelu Henna Koskinen 2.8.2024
- "Maastotarkastus/inventointi, Laitiala, Pykälistö (Pykälistöntie), Hollola", arkeologi Tomi Kuljukka, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 19.8.2024
- "Hollolan Laitialan kartanon uudisrakennus, Ranta-asemakaavan maisemaselvitys, Hollolan kunta, Laitiala", Arkkitehtuuritoimisto OLARK 18.9.2024, täydennys 7.5.2025
- "Hollolan Pykälistön tilan lepakkotarkastus", Pirkko Tiitinen & Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen 28.2.2025

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavanmuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle kartanotyyppisen, suurehkon asuinrakennuksen rakentaminen. Voimassa olevassa kaavassa on neljä lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA), joissa on rakennusoikeutta yhteensä 480 k-m², joten sen vähäinen lisäys riittää suunniteltuun rakentamiseen. Rakentaminen siirtyy kauemmaksi rantaviivasta. Kokonaisvaikutukset huomioiden poikkeaminen yleiskaavasta on vähäinen ja kohdistuu suppealle alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kiinteistönomistaja on tehnyt kaavanmuutosta koskevan aloitteen. Siitä ja hankkeen sisällöstä ja laajuudesta on aluksi neuvoteltu kunnan viranomaisten kanssa. Kunnanhallitus on 6.11.2023 § 264 päättänyt asettaa muutoksen vireille. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty elinvoimavaliokunnassa 12.12.2023 § 131. Vireilletulosta ilmoitettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 13.1.-11.2.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistaja sekä alueeseen rajoittuvien ja sinne johtavien teiden varsien kiinteistöjen maanomistajat ja vuokralaiset, lähialueen yritykset asiakkaineen, vesistöissä liikkujat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan merkitys ja rakentamisen määrän muutos tulee olemaan varsin vähäinen, joten osallisia on suhteellisen suppealla alueella.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Hollolan kunta
 - rakennustarkastaja
 - ympäristöviranomainen
 - Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy / Etelä-Suomi, Elisa Oyj, Telia Finland Oy
- Lahti Energia Oy
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys
- Hollolan kotiseutuyhdistys
- Hollolan yrittäjät
- vesialueen osakaskunta
- alueen tiekunta/tiekunnat

4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta 6.11.2023 § 264 (liite 5) ja siitä ilmoitettiin 13.1.2025 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

Kunnanhallitus 6.11.2023 § 264 päätti asettaa MRL 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville sekä ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 8.1.2025. Sähköpostit osallisille 8.1.2025.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 13.1.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 13.1.-11.2.2025.

Vireilletulon yhteydessä saatiin palautetta seuraavasti:

- Lahti Energia Sähköverkko Oy sähköpostilla 21.1.2025 ilmoittaa, ettei ole kommentoitavaa
- Päijät-Hämeen liitto 10.2.2025 lausunnossaan toteaa, että ranta-asemakaavoitettava alue sijoittuu Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitetulle alueelle. Vaikutukset Laitialan kartanon maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön tulee arvioida asiantuntijatyönä osana kaavaprosessia. Päijät-Hämeen seuraavaa maakuntakaavaa varten on valmistunut rakennetun kulttuuriympäristön päivitysinventointi. Päivitysinventoinnin tuloksia Laitialan kartanon osalta voi hyödyntää lähtötietoina ranta-asemakaavaprosessissa.
- Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 11.2.2025 **arkeologisen kulttuuriiperinnön** osalta toteaa, että museo suoritti suunnitelma-alueen tarkastuksen 19.8.2024 (*T. Kuljukkanen 2024: Laitiala, Pykälistö (Pykälistöntie), Hollola. Maastotarkastus*). Alueelta ei havaittu muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä eikä muitakaan suojelua edellyttäviä kohteita. Tarkastuksen raportti tulee liittää osaksi kaavahankkeen asiakirjoja. Tiedot suunnitelma-alueen muinaisjäännöksistä ovat siten ajan tasalla, eikä esteitä hankkeen toteuttamiselle ole arkeologisen kulttuuriiperinnön osalta. **Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman** osalta todetaan, että suunnittelualue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita kohdenimellä *Laitialan kulttuurimaisema* (MaMa 2024), johon sisältyy maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristökohteiden *Laitialan kartano* (MARY 2024). Laitialan kulttuurimaisema on Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava maisema-alue. Laitialan kartanoa ympäröivät laajat Vesijärven Lahdenpohjaan rajautuvat pellot. Maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi määriteltyjä alueita koskee suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.* (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014). Voimassa olevassa rantakaavassa (1995) suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen (4 kpl) korttelialueeksi merkinnällä RA. Rantaan on merkitty uimaranta-alue (VV-1). Näiden alueiden ympäristö on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi merkinnällä M. Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu maisemaselvitys (Arkkitehtuuritoimisto Olark 18.9.2024). Kyseinen selvitys tulee liittää ranta-asemakaavan asiakirjoihin. Alueellinen vastuumuseo esittää, että kaavaselostukseen inventoidaan/kuvataan tarkemmin suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennuskanta ja historia. Museolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

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

Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

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

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

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Teams -neuvotteluna 17.1.2024. Osallistujat olivat Hämeen ELY -keskuksesta, Päijät-Hämeen liitosta, Päijät-Hämeen alueellisesta vastuumuseosta, Hollolan kunnasta ja suunnittelijoina olevista Arkkitehtiasemasta ja Kimmo-Kaavasta. Neuvottelussa käytiin läpi hankkeen tausta, maanomistajan tavoitteet, viranomaisten näkemykset ja selvitystarpeet.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

1. Kunnan tavoitteena on, että valmis ranta-asetmakaava täyttää kaikki MRL:ssa (nykyisin alueidenkäyttölaki, AKL) ja MRA:ssa mainitut asemakaavan sisältövaatimukset sekä kaikki asianomaisista erityislaeista asemakaavatyölle lankeavat vaatimukset (esim. pohjavesiesiintymän suojeluvelvoite YSL 527/2014 17§).
2. Kunta edellyttää, että valmiin ranta-asetmakaavan määräykset ovat yhteensopivia Kunnan voimassa olevien rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten kanssa, sekä että asemakaava täyttää Kunnan vaatimukset hulevesien hallinnasta Sopimusalueella ja vaikutusalueella (AKL 103i-103j §).
3. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asetmakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. (ranta-asetmakaavaa koskeva ote AKL 74§:stä)

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaavan, Vesijärven rantayleiskaavan ja Hollolan kunnan strategisen yleiskaavan 2020 sisältö on esitetty edellä. Ne on kaavatyössä otettu huomioon kaavan huomioidessa ylempien kaavojen ohjausvaikutuksen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Luontoselvityksen paikalliset, suppea-alaiset erityiskohteet on otettu kaavassa huomioon. Kaava ei aiheuta ympäristöhäiriöitä eikä vastaavia kohteita ole alueen lähellä.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet, selvitystarpeet jne ovat tulleet esille käynnistysvaiheen viranomaisneuvottelussa. Ne on kaavatyössä huomioitu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteena on toteuttaa korkeatasoinen, kartanotyyppinen asuinrakennus, jonka lähiympäristö vastaa rakennuksen tasoa.

Muut tavoitteet

4.5 Ranta-asetmakaavaratkaisun vaikutukset (vaihtoehdot ja niiden vaikutukset)

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja ei ole luonnosvaiheessa laadittu. Maanomistajan ja suunnittelijoiden näkemys alueen rakentamisesta on selkeä. Kaavatyön edetessä ja selvitysten vaikutuksesta laaditaan tarvittaessa eri vaihtoehtoja.

4.5.2 Yleiskaavan ohjausvaikutus

Alueidenkäyttölain (AKL, entinen maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL) **42 § Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan** säättää, että

”Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

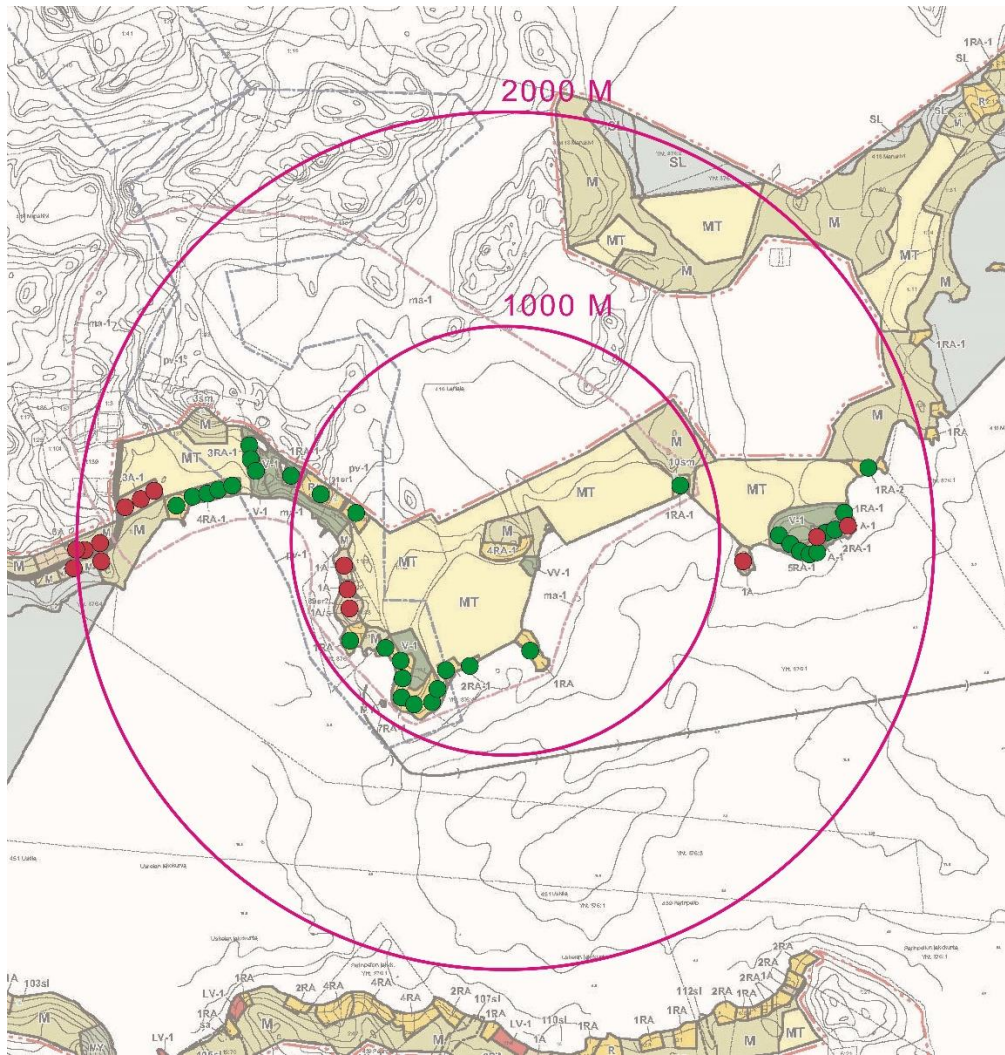
Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. (21.4.2017/230)”

Ranta-asemakaavan muutosalueella on voimassa **Vesijärven rantayleiskaava** (Y8), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.3.2002. Kouvolan hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.10.2003 ja Korkein hallinto-oikeus 17.1.2005. Kaavan sisältö on esitetty edellä kohdassa 3.2.1.

Yleiskaavan ohjaava vaikutus on riittävällä tavalla mm. huomioitu seuraavilla perusteilla:

- käyttötarkoitus muuttuu lomarakentamisesta pysyvään asumiseen, mutta rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee neljästä yhteen. Rakentaminen siirtyy kauemmaksi rantaviivasta
- rantayleiskaavassa on jo tällä hetkellä sekaisin pysyvän asumisen alueita (A, A-1, A-2, A-3, AM, AT) sekä loma-asumisen alueita (RA, RA-1, R ym). Selkeitä kokonaisuuksia kumpaankaan em. pääkäyttötarkoitukseen ei ole vaan se vaihtelee vierekkäisilläkin kiinteistöillä ja koko kaavan alueella
- ranta-asemakaavan muutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen
- ranta-asemakaavan muuttaminen ei vaikeuta yleiskaavan muuta toteuttamista millään tavalla. Suunniteltu asunto tulee muutosalueen ympärillä olevan laajan kiinteistön omistajan käyttöön, jolloin maanviljelyksen ja muun tilan liiketoiminnan hoito ja valvonta huomattavasti helpottuu
- Hollolan kunta on todennut, ettei yleiskaava ole ilmeisen vanhentunut. Se voitaneen tulkita niin, ettei kaavan mitoitusta ja pääperiaatteita lähdetä muuttamaan.

Oheisella kartalla on esitetty Vesijärven osayleiskaavan rakennuspaikkojen luonne muutosalueen lähetyvillä. Kilometrin säteellä on yhteensä 17 rakennuspaikkaa. Niistä kolme (n. 18 %) on kaavoitettu pysyvään asumiseen. Kahden kilometrin säteellä on yhteensä n. 62 rakennuspaikkaa, joista 17 (n. 27 %) on pysyvään asumiseen. Pysyvän asumisen paikkoja on molemmin puolin muutosaluetta ja lähimmät n. 800 m päässä. Osayleiskaava on täten rakenteeltaan sekä pysyvää asumista että loma- ja matkailutoimintaa ohjaava.



Vesijärven rantayleiskaavan rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen luokittelu. Punaisella ympyrällä pysyvän asumisen paikat ja vihreällä ympyrällä loma- tai matkailupaikat

4.5.3 Vaikutusten selvittäminen

Kaavanlaatija laatii vaikutusten arvioinnin perustuen eri asiantuntijoiden laatimiin selvityksiin ja suunnitelmiin. Arviointia täydennetään kaavatyön kuluessa. Eri vaihtoehtoja ei ole ollut tarpeen vertailla.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä pysyy lähes ennallaan. Neljän lomarakennusyksikön sijaan kaavoitetaan yksi kokonaisrakennusoikeudeltaan hieman suurempi pysyvän asumisen yksikkö. Muutosalueen lähettävillä on muutenkin sekaisin pysyvää asutusta ja loma-asutusta eikä ratkaisu poikkea siitä merkittävästi. Vajaa kilometri länsiluoteeseen alueesta on vastaavantyyppinen kartanokohde, Laitilan kartano. Kaavaratkaisu täyttää riittävässä määrin AKL:n 42 § mukaisen yleiskaavan ohjausvaikutuksen.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Luonto- ja ympäristökijät on inventoitu. Kaava ja alueen rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti arvokkaisiin luontokohteisiin. Alueet jäävät nykyiseen tilaan.

Vaikutukset maisemaan

Hankkeen johdosta on tehty liitteenä oleva maisemaselvitys. Siinä todetaan, ettei muutosta ole valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Hollolan kulttuurimaisemat), Laitialan kartanoon ja sen pihapiiriin, paikalliseen arkeologiseen kulttuuriperintöön eikä asutukseen. Paikalliseen viljelymaisemaan aiheutuu vähäinen vaikutus. Maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Laitialan kartano) aiheutuu kohtalainen vaikutus. Asteikko on ollut ”Erittäin suuri – Suuri – Kohtalainen – Vähäinen – Ei muutosta”.

Vaikutukset talouteen

Kiinteistönomistaja vastaa rakentamisen, kunnallistekniikan ja kaavan muun toteuttamisen kustannuksista. Alueen tiestön varsilla on jo nykyään pysyvää asutusta. Kunnalle tai valtiolle ei aiheudu merkittäviä kustannuksia.

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

Alueelle rakennetaan eri alojen vaatimukset täyttävä korkeatasoinen asuinrakennus, joka täyttää kaikki terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Alueella on jo voimassa olevassa kaavassa korttelialuetta, jonka sijainti ja koko hieman muuttuu. Muutos ei vaikuta eri väestöryhmien toiminta- ja liikkumismahdollisuuksiin heikentävästi. Alueelle johtavat tiet ovat jo nyt puomeilla suljettua, jolloin ulkopuolista ajoneuvoliikennettä ei ole. Aktiiviviljelyksessä olevien laajojen peltojen vuoksi liikkuminen ohjautuu pääasiassa tiealueille. Vesistössä liikkumiseen ei ole vaikutusta. Yleisiä rantautumispaikkoja tai -alueita ei ole tarpeen osoittaa.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Alueen luonne muuttuu lomarakennusalueesta pysyvään asumiseen. Ympäristön käyttäjäkunta on jo tällä hetkellä pysyvään asumiseen ja loma-asumiseen jakautunutta, joten muutoksen vaikutukset ovat vähäisiä.

Vaikutukset kulttuuriin

Alueelle rakennetaan nykyajan vaatimukset täyttävä, mutta ulkoasultaan perinteistä rakentamista vastaava kartanotyylinen rakennus. Rakentaminen jatkaa täten alueen rakennusperintöä. Yksi suurempi rakennuskohde sopeutuu kulttuurimaisemaan paremmin kuin neljä pienemmistä rakennuksista koostuvaa yksikköä.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Kaavanmuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtoja ei ole ollut tarpeen laatia, joten niiden vertailua ei tarvita.

4.5.5 Ranta-asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Valinnan perusteet on esitetty edellä. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella edetään kaavaehdotusvaiheeseen.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireilletulovaiheen palaute on esitetty edellä kohdassa 4.3.3. Samoin käytyjen neuvottelujen pääsisältö on selostettu.

(Suunnittelun vaiheet OAS- menettelyineen sekä yhteenveto eri vaiheessa esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä ja kannanotoista, kannanotot kokonaan tai lyhennelmät, selvitys, miten vaikutus selvityksen tulokset ja mielipiteet on otettu huomioon. Keneltä pyydetty lausuntoja. Vastineet.)

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

6.11.2023 § 264 kunnanhallitus päätti Pykälistönmäen ranta-asemakaavan laatimisesta ja vireille asettamisesta. Kaava on Laitialan kartanon alueen ranta-asemakaavan muutos.

12.12.2023 elinvoimavaliokunta päätti hyväksyä kaavakonsultin, kunnan tavoitteet muutokselle, ja käynnistämissopimuksen ja valtuutti kaavoitusarkkitehdin allekirjoittamaan käynnistämissopimuksen.

00.00.0000 elinvoimavaliokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen (-muutos..) nähtäville MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta asettaa?? kunnanosan (nro) (kaavan nimi) asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueelle tulee vain yksi asuinrakennus. Arvioitu väkimäärä ainakin alkuvaiheessa on n. 5. Rakennus tarjoaa hieman työpaikkoja rakennuksen ja pihan hoidossa.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 13,07 ha

5.1.2 Palvelut

Kaavanmuutos ei vähäisen asuntomäärän vuoksi vaadi erityisiä palveluja. Ne ovat lähiseudun kylissä ja taajamissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Yksittäisen korkeatasoisen asuinrakennuksen teko usean pienemmän lomarakennuskiinteistön sijasta parantaa alueen luonnetta, ilmettä ja maisemaa ja sopii siihen paremmin. Rakentaminen kohdistuu aiempaa suppeammalle alueelle. Ympäristön laatu paranee ja tavoitteiden toteutuminen on parempi. Inventointi on tehty aiempaa kaavoitusta tarkempana.

5.3 Aluevaraukset

Aluevaraukset on selvitetty tilastolomakkeessa (ehdotusvaihe). Kortteli muutetaan lomarakentamisesta pysyvään asumiseen.

5.3.1 Korttelialueet

Kaavakartalla rakennusten sijoittelu, tieyhteydet jne on esitetty ohjeellisina. Kortteliin on rajattu sitova rakennusala, jonka sisällä rakentamisen on pysyttävä. Vaikka rakennusten suunnittelu on edennyt kaavatyön rinnalla, halutaan lopullista toteuttamista varten säilyttää riittävä väljyys. Rakentamista ohjaavat kaavamääräykset ovat suppeat koskien lähinnä rakennuksen korkeutta, rakentamisen sopeutumista maisemaan ja ympäristön hoitoa.

Asemakaavan muutokartta on liitteenä 12.

5.3.2 Muut alueet

Korttelialueen ulkopuolelle jäävät alueet on merkitty voimassa olevaa kaavaa osittain noudattaen maa- ja metsätalousalueeksi (M), maatalousalueeksi (MT), uimaranta- ja venevalkama-alueeksi (VV/LV) sekä vesialueeksi (W). Luonnon monimuotoisuuden tai eliölajien kannalta merkitykselliset alueet on merkitty luo -alueiksi. M -alueelle on annettu avohakkuut kieltävä kaavamääräys.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakentamisen määrä pysyy lähes ennallaan. Neljän lomarakennusyksikön sijaan kaavoitetaan yksi rakennusoikeudeltaan hieman suurempi pysyvän asumisen yksikkö. Muutosalueen lähettävillä on muutenkin sekaisin pysyvää asutusta ja loma-asutusta eikä ratkaisu poikkea siitä merkittävästi. Vajaa kilometri länsiluoteeseen alueesta on vastaavantyyppinen kartanokohde. Poikkeama yleiskaavasta on vähäinen eikä vaaranna sen muuta toteuttamista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja ympäristötekijät on inventoitu. Kaava ja alueen rakentaminen eivät vaikuta haitallisesti arvokkaisiin luontokohteisiin. Muutosalueen kohteilla on lähinnä paikallisia tai alueellisia arvoja.

5.4.3 Muut vaikutukset

Muutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen ympäristössä ei ole merkittäviä häiriöitä aiheuttavia kohteita tai toimintoja. Maanviljelys aiheuttaa ajoittain vähäistä koneiden melua ja pölyämistä. Seveso-laitokseksi kuuluvasta Manskivi Oy nestekaasulaitteistosta ei aiheudu merkittävää vaaraa.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla. Normaalia poikkeavia ei ole ollut tarpeen esittää.

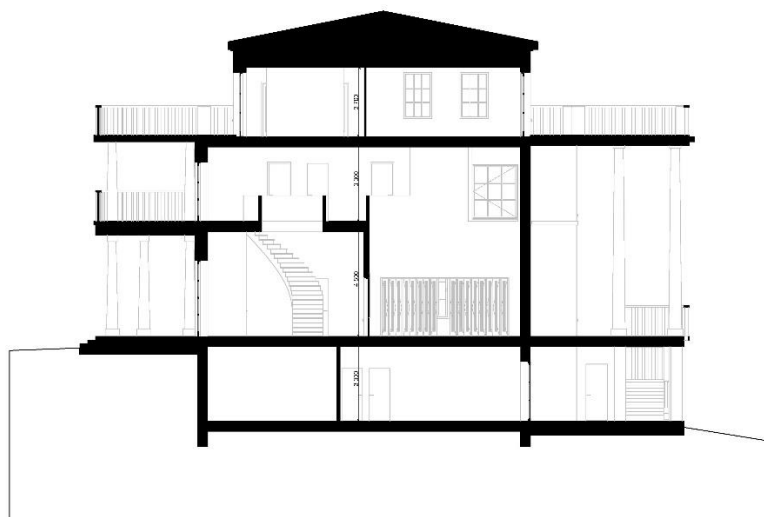
5.7 Nimistö

Kaavan muutosalueella ei ole katu-, puisto- tms. alueiden nimiä. Voimassa olevan kaavan nimistö säilyy ennallaan.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakennussuunnittelu on edennyt yhdessä kaavoituksen kanssa. Ohessa on luonnoskuvia alueen asuinrakennuksesta. Kuvat eivät ole tarkoitettu lopulliseksi, mutta antavat hyvän kuvan suunnittelun luonteesta ja tasosta.



 arkkitehti palvelu	HANKINTA-ALUE: LAITILAN KARTANO		Perusteleikkaukset		1:100
	Pyyksisäntä 42, 16730 Holola		416	1	65
	18.07.2024		IL	100-519	ARK

Leikkauspiirros



 arkkitehti palvelu	HANKEKEHITYS / LAITALAN KARTANO		Julkisivu länteen		1:150,
	Pykalistöntie 42, 16790 Hollola		416	1	165
	18.07.2024		TL	100-519	ARK

Julkisivu luoteeseen eli maalle päin



 arkkitehti palvelu	HANKEKEHITYS / LAITALAN KARTANO		Julkisivu itään Vesijärvelle		1:150,
	Pykalistöntie 42, 16790 Hollola		416	1	165
	18.07.2024		TL	100-519	ARK

Julkisivu kaakkoon eli järvelle päin



 arkkitehti palvelu	Hankesuoritus /		Pintamäärä		Mittaus	
	HANKEKEHITYS / LAITIALAN KARTANO		Julkisivu etelään		1:150,	
	Hankesuoritus /		Kuusi	Kuusi	1:1	
	Pykälistöntie 42, 16790 Hollola		416	1	165	
	Päivä		Ei ole		Pintamäärä	
18.07.2024		TL		100-519		ARK

Julkisivu lounaaseen

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta todennäköisesti mahdollisimman pian muutoksen vahvistumisen jälkeen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutus ei vaadi erityistä seurantaa.