

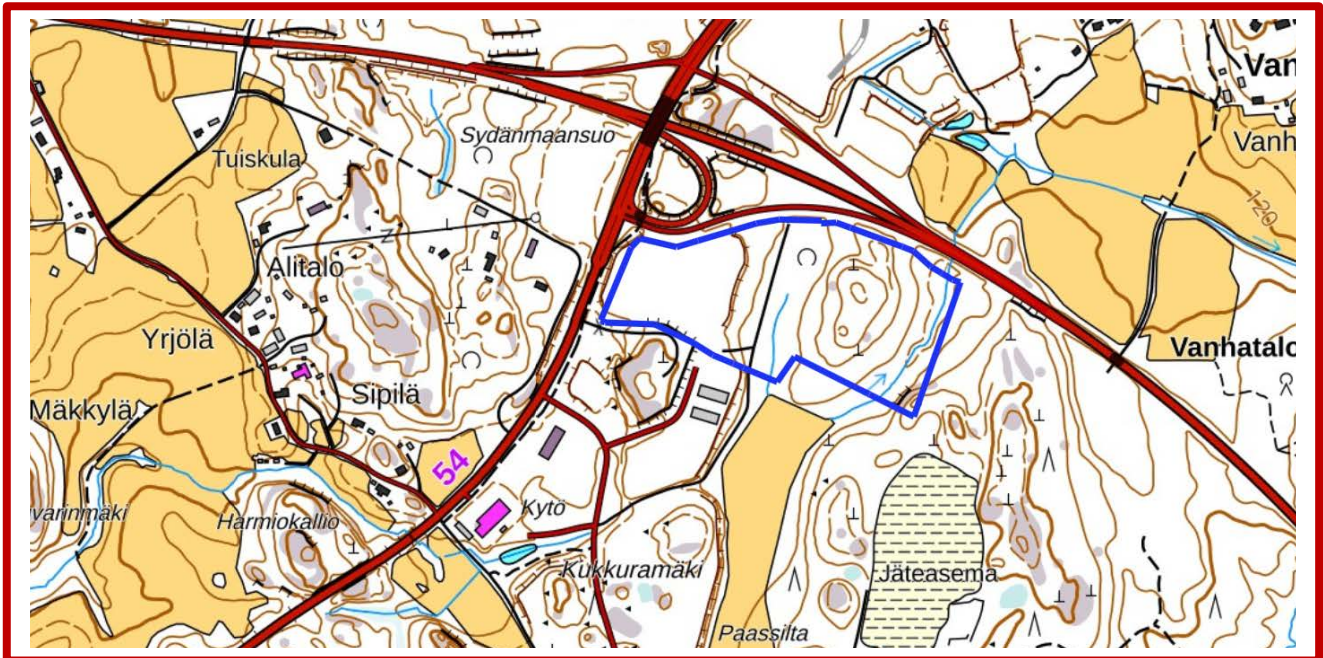
Hollola

Asemakaavan selostus

098 08-274

PAASSILLAN YRITYSALUEEN LAAJENNUSTA KOSKEVA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Vesalan (08) kunnanosa, tilaa 98-409-6-17 ja tilan 98-401-1-76 osaa koskeva asemakaava sekä korttelin 700 tontteja 3-4, suojaviheraluetta, katualuetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus peruskartalla sinisellä rajauksella.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	11.5.2022
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettava alue sijaitsee Paassillan yritysalueen pohjoisosissa ja sen itäpuolella ja se rajautuu pohjoisessa valtatiehen 12 ja etelässä viljelyalueeseen. Alueelle kulku tapahtuu Alumiinitien kautta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Paassillan yritysalueita valtatiehen 12 varrella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa liikerakennusten korttelialue teolliselle toiminnalle. Alueelle tavoitellaan teollista toimintaa, varastointia ja logistiikkaa tukevia toimintoja. Tavoitteena on mahdollistaa laajan yhtenäisen tonttialueen toteuttaminen.

Hollolassa 7.11.2024

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus.....	1
PAASSILLAN YRITYSALUEEN LAAJENNUSTA KOSKEVA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS .1	
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonolot	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus.....	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo.....	6
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4 Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	8
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	11
4.5 Alustava asemakaavaratkaisu ja vaikutukset.....	11
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	11
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	11
4.5.3 Asemakaavaluonnoksen perusteet.....	12
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus.....	14
5.1.2 Palvelut	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset	14
5.3.1 Korttelialueet	14
5.3.2 Muut alueet	14
5.4 Kaavan vaikutukset.....	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3 Muut vaikutukset	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	15
5.7 Nimistö.....	15
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	15
6.3 Toteutuksen seuranta	15
LIITTEET	15

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2022
- Asemakaava vireilletulo 11.5.2022.
- OAS oli nähtävillä 11.5.-6.9.2022 ja päivitetty OAS oli nähtävillä 3.11.-2.12.2022
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.-00.00.0000.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan kaksi teollisuus- ja varastorakennusten tonttia sekä suojaviheraluetta. Tonttien väliselle suojaviheralueelle on mahdollista toteuttaa korttialueiden sisäiseen liikenteeseen tarkoitettuja ajoyhteyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen länsiosa on esirakennettu liikerakennustontiksi ja itäosa on ollut pääpiirteissään metsätalousaluetta. Itäosassa suoritetaan parhaillaan maa-ainesten ottoa.

3.1.2 Luonnonolot

Metsätalousalueen länsiosassa kasvoi pienellä alalla lehtomaisen kankaan kuusikkoa, joka vaihettui rinteissä tuoreen kankaan metsäksi ja edelleen mäen päällä varttuvaksi kuivahkon kankaan kasvatusmänniköksi.

Maaston alavammat osat suunnittelualueen itä- ja keskiosissa on hienoa hietaa ja savea.

Alueella ei ole tehty havaintoja liito-oravista, alueen metsiköt ovat puustoltaan valtaosin nuoria ja varttuvia voimakkaasti metsätaloustoimin käsiteltyjä kasvatusmetsiköitä, jotka eivät sovellu liito-oravan elinympäristöksi.

Alueen linnusto on tavanomaista metsätalousalueiden lajistoa, eikä alueella havaittu huomionarvoisia lajeja. Alueella tehtiin vähäisiä havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiiipoista. Selvitysalue ei havaintojen perusteella ole lepakoille erityisen merkityksellinen elinympäristönä eikä selvitysalueella siten sijaitse luokiteltuja lepakkoalueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on ollut maa- ja metsätalouksikäytössä ollutta aluetta. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on kuntakeskuksen asutusta, asutuksen laajenemissuunta on viime vuosina ollut kohti Lahden eteläistä kehätietä ja kaavoitettavaa aluetta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alue kytkeytyy Paassillan yritysalueeseen, jolla toimii Hollolan pelastusasema sekä muutama yritys.

Liikenne

Alueelle kulku tapahtuu kantatieltä 54 Paassilantien ja edelleen Alumiinitien kautta. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on valtatie 12 eritasoliittymä. Yritysalueen katuverkko on mitoitettu raskaalle liikenteelle sopivaksi ja liikennemäärät katuverkolla on vielä vähäisiä mitoitukseen nähden.

Riihimäentien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 4846 ajoneuvoa/ vuorokausi ja raskaan liikenteen vuorokausiliikennemäärä (KVLRAS) 521 ajoneuvoa/vuorokausi. (Paikkatietoikkuna 2024)

Tekninen huolto

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on vesi- ja viemäriverkostoa.

Erityistoiminnat

Kaavoitettavan alueen itäosassa suoritetaan maa-ainestenottoa. Maa-aines hyödynnetään Hopeakallion yritystonttien esirakentamiseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavoitettava alue sijoittuu valtatie 12 ja kantatie 54 risteykseen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Hollolan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Voimassa oleva asemakaava
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.

- Pohjakartta tarkastetaan kaavaprosessin yhteydessä.
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat
 - o Maa-aines- ja ympäristölupa, Hollolan valvontajaosto 5.4.2023 §18
 - Ottamissuunnitelma: nyky- ja lopputilanne, Ramboll, 2022
 - Hulevesialtaiden mitoitus ja poikkileikkaukset, Ramboll 15.8.2024
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - o Paassillan alueen luontoselvitys 2017, Ramboll
- Selvitystarpeet
 - o liikenneselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hollolan kunta on ryhtynyt asemakaavoittamaan omistamaansa maa-alueita yritystoiminnan käyttöön. Liikerakentamiseen osoitetuille tonteille ei ole ollut kysyntää Paassillan alueella. Kysyntä on kohdentunut viime vuosina laajempiin yritystontteihin. Kunta haluaa vastata kysyntään ja tutkii asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella kokonaisuutta, joka mahdollistaisi useamman pienen tontin lisäksi myös alueen käyttöä yhtenä isona yritystonttina.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavaa on ryhdytty laatimaan kunnan aloitteesta. Kaavoituskohte on esitetty Hollolan kaavoitusohjelmassa 2022-2024, jonka valtuusto on hyväksynyt 15.11.2021.

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 liitto
- kunnan rakennusvalvonta
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan elinkeinopäällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta vireille tulosta ilmoitettiin 11.5.2022 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (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 10.5.2022.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 11.5.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 11.5.-9.6.2022.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 2.11.-2.12.2022, nähtävillä olosta kuulutettiin kunnan nettisivuilla ja Hollolan Sanomissa 2.11.2022. Osallisille lähetettiin kirjeet 1.11.2022.

Luonnosvaihe

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos asetetaan 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

Kaavan lähtökohdista on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 5.5.2022. Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

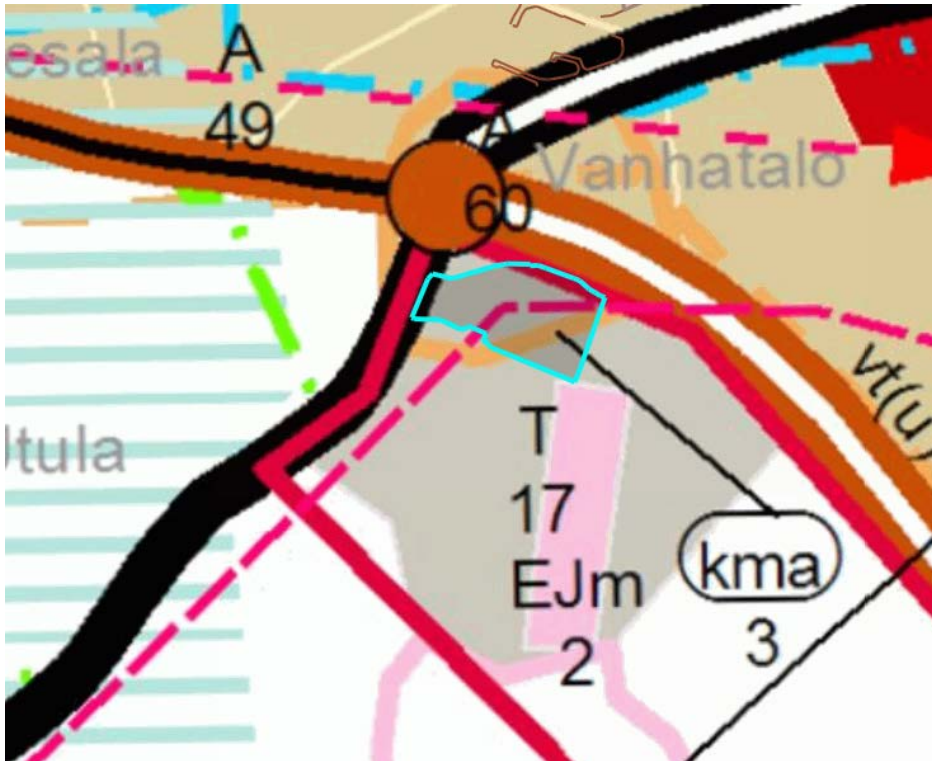
Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa alueelle yritystoimintaa soveltuvia tontteja ja mahdollistaa useamman toimijan lisäksi myös yhden suuremman toimijan sijoittuminen alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa kaavoitettava alue on Aikkalan teollisuus- ja varastoaluetta (T17). Suunnittelualue sisältyy Nostavan-Vt12 eteläpuolen kehittämisen kohdealueeseen (kk3), joka on kehitettävissä liikennejärjestelyin logistiikan ja muun elinkeinotoiminnan sekä asumisen alueena. Riihimäentien risteysalueella on taajamatoimintojen ja teollisuusalueen muodostama kokonaisuus, jolla on vähittäiskaupan kehittämismahdollisuus (kma3).

Suunnittelualueetta sivuaa kaasujohtovaraus Lappila-Järvelä-Hollola-Lahti



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Kaavoitettava alue merkitty kartalle vaaleansinisellä rajauksella.

Strateginen yleiskaava 2020, hyväksytty 22.2.2021

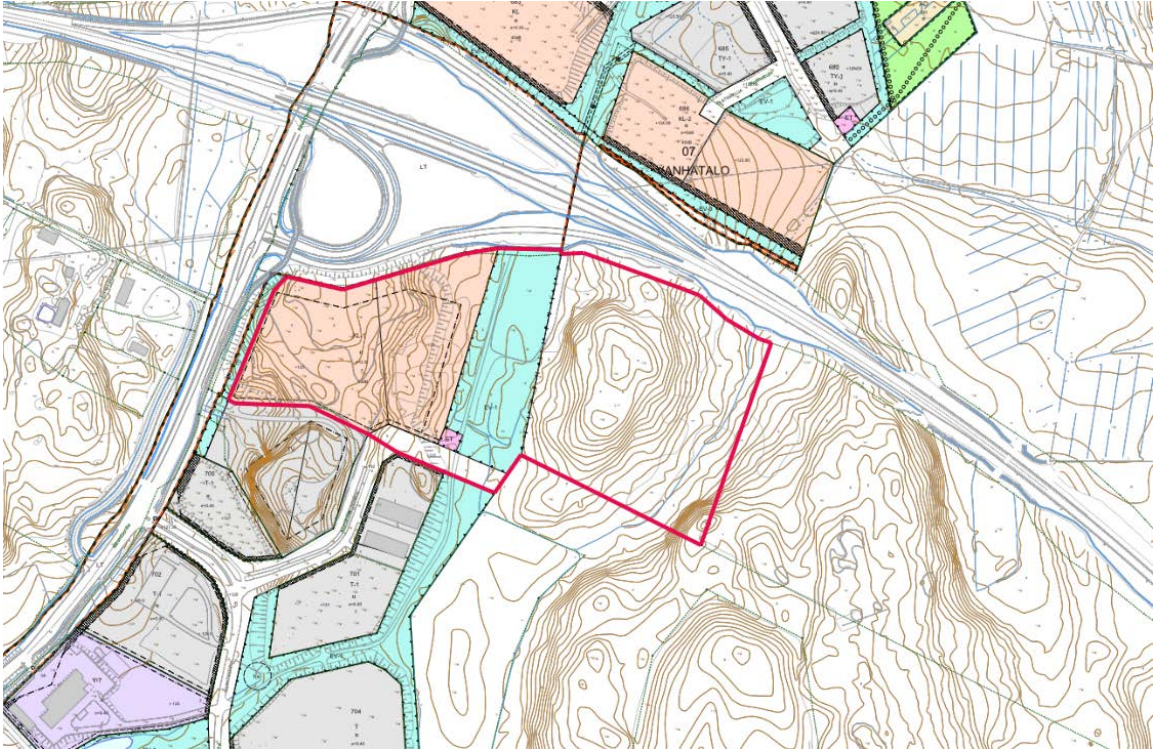
Kaavoitettava alue on työpaikkojen ja palvelujen aluetta, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TPY). Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovittamiseen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alueen länsipuolella on merkintä seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle tai myymäläkeskittymälle valtatie eritasoliittymissä (km). Hopeakallio-Paassillan alueella sallitaan - erikoistavarakauppaa 4 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 26 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²).

Valtatie 12 aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittaa (liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue). Alueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen pääkaasulinja.

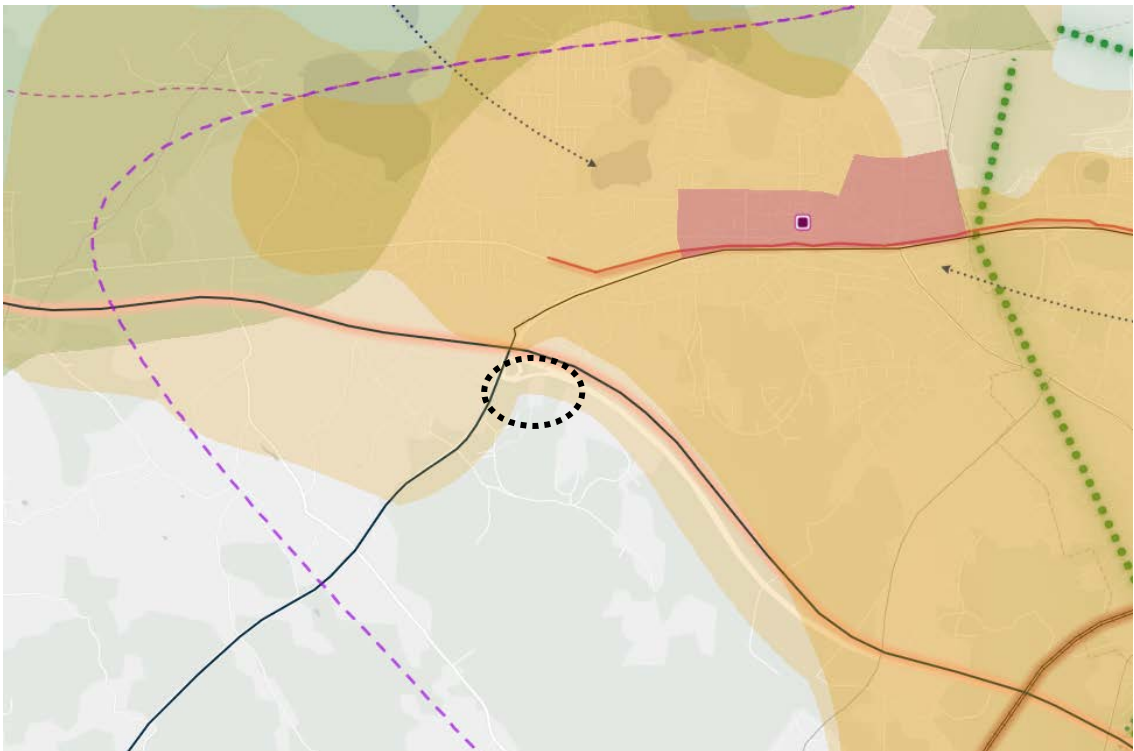
Asemakaava

Kaavoitettavan alueen länsiosassa on voimassa 22.5.2017 hyväksytty asemakaava (Paassilta II). Asemakaavassa on osoitettu kaksi liikerakentamiseen tarkoitettua ohjeellista tonttia (KL-1). Kaava-alueen keskiosissa on suojaviheraluetta (EV-1), jolle saa sijoittaa hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen liittyviä toimintoja. Asemakaavassa on osoitettu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavoitettava alue rajattu punaisella viivalla.

Kaupunkiseutus suunnitelma



Ote kaupunkiseutus suunnitelmasta. Kaavoitettavan alueen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla.

Kaupunkiseutus suunnitelma kuvaa yhdyskuntarakenteen kasvusuunnat Lahden kaupunkiseudulla ja yhteensovittaa seudun kestävästä yhdyskuntarakenteesta, vähähiilisen liikennejärjestelmän ja monimuotoisen viherrakenteen suunnittelua pitkälle tulevaisuuteen.

Paassillan yritysalue sijoittuu taajama-alueen reunavyöhykkeelle (vaaleanruskea väri) ja elinkeinoelämän ydinalueelle (lila katkoviiva). Ydinalue on maakunnan ja MAL-alueen toiminnallinen sydän. Sen asukas-, työpaikka- ja liikennemäärät ovat suuria, elinkeino- ja yritystoiminta vilkasta, palvelu- ja kulttuuritarjonta monipuolista sekä aluetehokkuus korkeaa. Ydinalueen rajaamisessa on huomioitu kuntien näkemykset sen laajenemissuunnista.

Kaavoitettava alue sisältyy myös elinkeinoelämän kehittämisvyöhykkeelle, jotka ovat uudentoiminnan ja työpaikkojen potentiaalisia sijoittumisalueita tulevaisuuden kasvavassa aluetaloudessa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaavoitettavaa aluetta laajennettiin valmisteluvaiheessa laajennusalueen länsipuolen liiketonteille, kun kunnan tavoitteiden muututtua lähdettiin tutkimaan yritysalueen pohjoisosaan isoa teollisuustonttia.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on laadukas ja toimiva yrittämisen ja työpaikkarakentamisen alue. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota alueen taajamakuullisiin seikkoihin, liikenneturvallisuuteen ja liikenteen toimivuuteen.

Muut tavoitteet

4.5 Alustava asemakaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa esitetään kaksi yrityskäyttöön tarkoitettua tonttia (T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Avovarastointi alueella on kielletty. Tontilla sallitaan liiketiloja enintään 1/4 rakennetusta rakennusoikeudesta.). Kaavalla sallitaan enintään kaksi kerroksisten rakennusten rakentaminen ja rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e = 0.40$. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 35 300 kerrosneliometriä. Kortteliin 706 on osoitettu hulevesien hallintaan tarkoitettujen alueen osat.

Kahden yritystontin välissä on painanne, joka on osoitettu suojaviheralueeksi. Suojaviheralueen poikki sallitaan kahden tonttien sisäistä liikennettä palvelevan ajoyhteyden toteuttaminen, joilla mahdollistetaan isomman tai kahden erillisen yhteistyötä tiiviisti tekevän yrityksen sijoittumisen alueelle. Suojaviheralueelle sallitaan hulevesirakenteiden toteuttaminen.

Kaavoitettavan alueen itäosassa oleva ojpainanne on osoitettu kaavaluonnoksessa suojaviheralueeksi (EV-1).

Alumiinitien katulinjausta on muutettu jyrkän mutkan kohdalta loivemmaksi, jolloin kadun liikennöitävyys teollisuusalueen kokoojakatuna on toimivampi ja mahdolliset tonttiliittymät ovat kaarteiden kohdalla turvallisemmin ja selkeämmin toteutettavissa.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla laajennetaan yrityskäyttöön varattavia alueita ennestään rakentamattomille alueille. Asemakaava täydentää kuntakeskuksen läheisyydessä yhdyskuntarakennetta lisäämällä teollisuustonttitarjontaa. Kaavoitettava alue tukeutuu hyviin liikenneyhteyksiin ja rakennettuun infraan, laajentaen jo kaavoitettua yritysalueetta. Alueen korkeuserojen ja laajojen teollisuustonttien myötä alueen yleisilme muuttuu merkittävästi.

Laajennusalueella on käynnissä maa-ainestenotto. Alueelta otettavaa maa-ainesta käytetään Hopeakallion ja Paassillan yritysalueiden esirakentamiseen.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikennemäärät eivät lisäänty verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, sillä asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan liikennevirtoja enemmän tuottavan liikerakentamisen sijaan teollisuus- ja varastorakentamisen tontteja. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa alueelle myös polttoaineen jakeluaseman, joka yhdessä liikerakentamisen kanssa on arvioitu tuottavan alueelle iltahuipputunnin aikana saapuvaa liikennettä 377 ajoneuvoa ja lähtevää liikennettä 381 ajoneuvoa.

Asemakaavaluonnoksen liikennetuotosia on arvioitu matkatuotosoppaan Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008) kertoimien avulla.

Teollisuuden matkatuotoskertoimet (työntekijät)	
100	k-m2 työntekijää kohti
83%	henkilöautojen osuus kulkutavoista
1,19	henkilöauton keskikuormitus työmatkoilla Lahden seudulla
1,3%	saapuvat iltahuipputunti
23,3%	lähtevät iltahuipputunti

Kaavoitettavan alueen liikennemäärätuotos on vuorokaudessa 1164 ajoneuvoa. Iltahuipputunnin saapuva liikennemäärätuotos on 15 ajoneuvoa sekä lähtevän liikenteen osalta 271 ajoneuvoa. Asemakaavan muutoksella raskaan liikenteen suhteellinen osuus liikennemäärästä todennäköisesti kasvaa, kun liikerakentamisen sijaan alueelle kaavoitetaan tontteja teolliseen toimintaan. Vaikutuksia liikenteeseen arvioidaan tarkemmin ehdotusvaiheessa liikenneselvityksen valmistuttua.

Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen

Yritysalueen toteutumisen myötä liikenteessä aiheutuvat haitat, kuten melu ja päästöt lisääntyvät. Melu- ja pienhiukkashaittoja on pyritty vähentämään osoittamalla sisätilan melutasoa ohjaava määräys sekä tuloilman tehokkaasta suodattamisesta koskevalla määräyksellä.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen tuo rakentamisen aikaista melua lähiympäristöön. Maa-aines- ja ympäristöluvassa on esitetty toimenpiteitä, joilla maa-ainestenotosta ja murskauksesta asutukselle koituvaa haittaa saadaan vähennettyä. Lupapäätöksessä ja edelleen kaavaluonnoksessa on esitetty hulevesien hallinnan keinot, joilla vähennetään vesistöille koituvaa rakentamisaikaista haittaa.

4.5.3 Asemakaavaluonnoksen perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

(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.)

Yhteenveto OAS:n (6.5.2022) ja päivitetyn OAS:n (20.10.2022) palautteesta

Lahti Energia Sähköverkko tuo esiin alueella olevan verkoston.
Vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa. Jos suunniteltava alue sijoittuu pohjavesialueelle, tulee huomioida, että vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan yrityksen tulee varautua sammutusjätevesien hallintaan voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Ympäristöterveyskeskus

Uudisrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan. Asemakaavan yhteydessä tulisi käsitellä tieliikenteen melun, pölyn, värinän ja kaasumaisten epäpuhtauksien haittojen arviointi sekä aiheutuvien haittojen minimointi. Suunnitteluvaatimus näiden haittojen hallitsemiseksi rakentamisessa tulisi myös liittää kaavamääräyksiin. Lisäksi kaavahankkeessa tulisi huomioida riittävät hulevesiratkaisut suunnittelualueen rakentamisen eri vaiheissa.

Vastine: Alueen rakentamisen yhteydessä on suunniteltu ja rakennettu hulevesien hallintajärjestelmä. Asemakaavassa huomioidaan lausunnossa esitetyt kaavamääräykset.

Päijät-Hämeen liitolla ei ole huomautettavaa OAS:sta.
Vastine: Merkitään tiedoksi.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Paassillan yritysalueen laajennusta koskevan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin 11.5.2022 MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville sekä ilmoitettiin kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Asemakaavaluonnos asetettiin nähtäville xx.xx.xxxx 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 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Arvioidaan kehitys väestömäärästä, asuntojen lukumäärästä, työpaikkojen määrästä sekä asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto

Koko kaava-alueen pinta-ala on ... ha

5.1.2 Palvelut

Selvitys kaava-alueen tarvitsemien julkisten- ja kaupallisten palvelujen määrästä, mitoitusperusteista ja laadusta sekä sijoittumisesta alueelle tai sen ulkopuolelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeiset tavoitteet ja ominaisuudet sekä miten kaava ohjaa ympäristön muutosta ja luo edellytyksiä ympäristön kehittämiseksi ja minkälaisia muutoksia asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa ympäristössä (luonnon- ja rakennetussa -)

5.3 Aluevaraukset

(kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset)

5.3.1 Korttelialueet

(Esitetään kortteleiden käytön periaatteet kuten rakennusten sijoittelu, pihat, leikki- ja oleskelupaikat, istutukset, huolto ja autopaikat. Kerrotaan perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille kuten rakennusten muodolle, koolle, tyypeille ja rakentamistavalle.)

Asemakaavan muutokartta liitteenä ?

5.3.2 Muut alueet

(Esitetään aluevarausten käytön periaatteet ja aluevarauksiin liittyvien kaavamääräysten perustelut.)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Selostetaan uuden rakentamisen ja maankäytön liittyminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön sekä taajamakuvaan. (Ks. kohta 3.1.3.)

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selostetaan rakentamisen ja maankäytön liittyminen luonnonympäristöön ja maisemaan, luonnon ominaisuuksien ja piirteiden huomioiminen. (ks. 3.1.2)

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kuvataan mitä häiriöitä alueella edelleen on ja miten niitä on kaavassa torjuttu.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset liitetään selostukseen sekä kerrotaan niiden mahdollisista erityispiirteistä

5.7 Nimistö

Kuvataan nimistöä sekä sen taustaa, perustellaan...

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelta on tehty maa-ainestenottoa voimassa olevien ympäristöluvan ja maa-ainesluvan turvin. Kaavanmukaisen katualueen toteuttamisen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

