

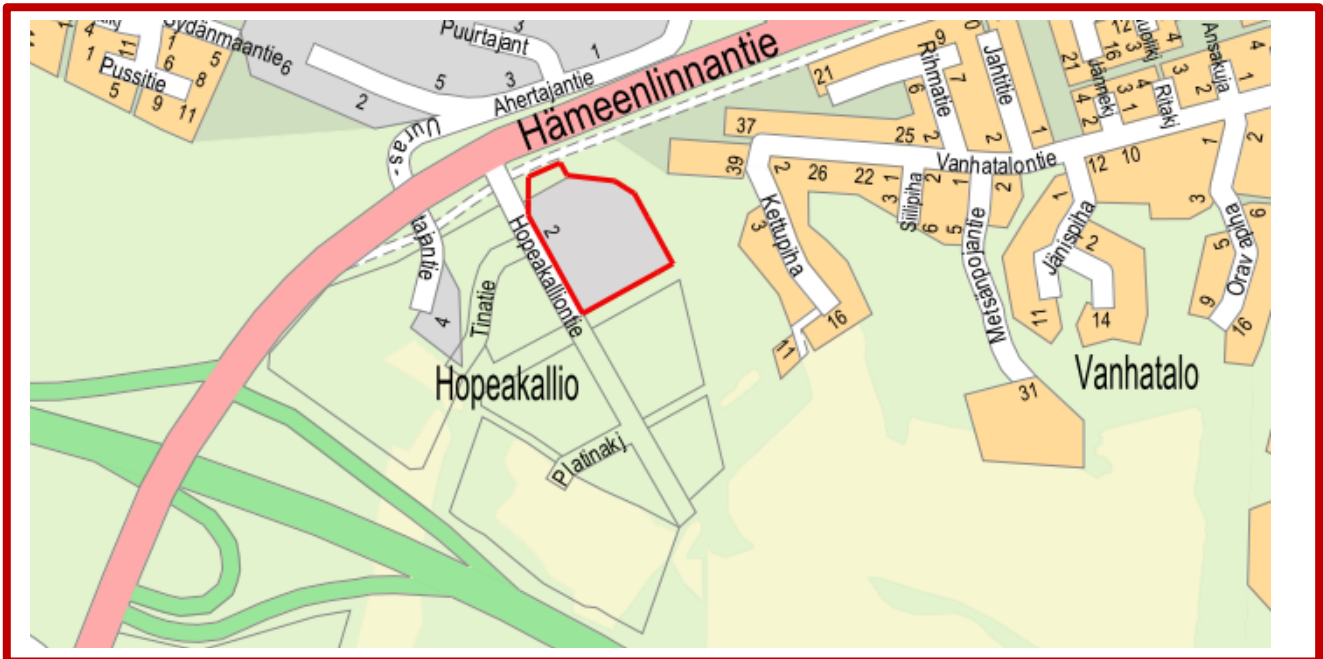
Hollola

Asemakaavan selostus

098 07-279

Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos

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



Kaava-alueen rajausta opaskartalla

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

| | |
|----------------------|------------|
| Vireilletulo: | XX.XX.XXXX |
| Elinvoimavaliokunta: | XX.XX.XXXX |
| Kunnanhallitus: | XX.XX.XXXX |
| Hollolan valtuusto: | XX.XX.XXXX |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Hollolan kunta | Virastotie 3 | PL 66, 15871 Hollola | hollola.fi
Kaavan laatija | Nimi+nimike | p. 044 78013xx | etunimi.sukunimi@hollola.fi

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Hopeakallion yritysalueella Hämeenlinnantien eteläpuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa korttelialuetta suojaviheralueen puolelle noin 800 neliömetrin verran.

Laajennusalueelle on tavoitteena toteuttaa sähköautojen latauspiste ja lisätä alueelle parkkipaikkoja. Asemakaavan muutoksella ei tavoitella lisärakennusoikeutta tai muutoksia korttelin 680 käyttötarkoitukseen.

Hollolassa 21.8.2023

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | |
|--|---|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 1 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti..... | 2 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 2 |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo | 3 |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 4 |
| 2 TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 4 |
| 2.2 Asemakaava | 4 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 4 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 4 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö | 4 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 5 |
| 3.1.4 Maanomistus..... | 6 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 6 |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 6 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 6 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve | 6 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 6 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö | 7 |
| 4.3.1 Osalliset (tarkistetaan kunkin kaavan mukaan) | 7 |
| 4.3.2 Vireilletulo | 7 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely | 7 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö..... | 8 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet | 8 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 8 |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 9 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset (vaihtoehdot ja niiden vaikutukset) | 9 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta..... | 10 |
| 4.5.2 Vaikutusten selvittäminen (Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu).10 | |
| 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta..... | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| 4.5.4 Asemakaavaratkaisun (valinta ja) perusteet..... | 10 |
| 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset..... | 10 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 11 |
| 5.1 Kaavan rakenne..... | 11 |
| 5.1.1 Mitoitus..... | 11 |
| 5.1.2 Palvelut | 11 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 11 |
| 5.3 Aluevaraukset | 12 |
| 5.3.1 Korttelialueet..... | 12 |
| 5.3.2 Muut alueet | 12 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset..... | 12 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 12 |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 12 |
| 5.4.3 Muut vaikutukset..... | 12 |
| 5.5 Ympäristön häiriötekijät | 12 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset | 12 |
| 5.7 Nimistö..... | 12 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 13 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 13 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus..... | 13 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta | 13 |
| LIITTEET | 13 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheeseen)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaava vireilletulo (kunnanhallituksen päätös 5.6.2023).
- 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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa alueen vuokralainen. Alueen toteuttaminen poikkeamisluvalla on vireillä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue sijoittuu osin vedenhankinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen eteläreunalle.

Luonnonsuojelu

Kaavoitettavalla alueella tai sen vaikutusalueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunki-/taajamakuva

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

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asutusta, lähin asutus sijaitsee Vanhatalon pientaloalueella.

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella työpaikat muodostuvat liikenneaseman yhteydessä olevista työpaikoista.

Virkistys

Kaavoitettavan alueen itäpuolella on yritysalueen ja asutuksen väliin jäävä lähivirkistysalue.

Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole suojelukohteita.

Tekninen huolto

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

Erityistoiminnot

-

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue on liikenteellisessä solmukohdassa ja alueelle kohdistuu liikennemelua.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Hollolan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset (tarkistetaan kunkin kaavan mukaan)

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Hollolan vesihuoltolaitos
- johtava rakennustarkastaja
- kuntatekniikan päällikkö
- kunnan ympäristöviranomaisen
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Energia/kaukolämpö
- Uudenmaan ELY-keskus/liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus

4.3.2 Vireilletulo

Kunnanhallitus päätti kaavoituksen vireille tulosta 5.6.2023 ja siitä ilmoitettiin 00.00.0000 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 00.00.- 00.00.0000.

Luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 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

Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot.

Kaavasta pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu kaavaehdotuksen nähtävillä olon päätyttyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

Strateginen yleiskaava 2020

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

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

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

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

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialue 680 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 % rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

tarkentuu kaavaprosessin edetessä

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

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

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteet ympäristön laadun vaatimuksista.

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset (vaihtoehdot ja niiden vaikutukset)

4.5.1 Alustavan vaihtoehdon kuvaus

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

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

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

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

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

täydentyy ehdotusvaiheeseen

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Täydentyy

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5.6.2023 kunnanhallitus päätti Vanhatalon kunnanosan (07) koskevan asemakaavan laatimisesta. Kaavan vireilletulosta kuulutettiin 00.00.2023 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti xx.x.-xx.xx.2023 niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

00.00.0000 asemakaavamuuoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jolloin osallisille varattiin tilaisuus 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 ehdotusvaiheessa

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 muutoskartta 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

Tarpeen mukaa kaavan toteutumista ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia (esim. tulkitsemis- ja rakentamisohjeita, joita ovat esim. erillinen kortteli- tai ympäristön suunnitteluohjeet ja suositukset. Ne voivat koskea yksittäisten rakennusten rakentamista, kadun periaatteellisia profiileja, puiston rakentamis- tai hoitoperiaatteita, arvokkaiden kohteiden suojelua tai haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi suunniteltuja toimenpiteitä.

Voidaan esittää myös havainnekuvin, joita voidaan täydentää selventävin tekstein, luonnoksin ja detaljipiirustuksin.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kuvataan...

(Toteutusorganisaatio, maanhankinta-, lunastus, alueen palvelujen toteutuminen, mahd. rakennussopimusten valmistelu, kunnostus- tai purkamistoimenpiteiden vaik.arv. edellyttämät toimenpiteet, toteutustavat, haitallisten vaik. estämiseksi ja vähent. suunn. toimenpiteet)

6.3 Toteutuksen seuranta

Määritellään asiat, joita mahdollisesti tulee seurata kaavaa toteutettaessa ja sen jälkeen (asukasmäärä kehitys, luonnon kestävyys, melutaso, veden laadun muutokset, ympäristöhäiriöt, kerrosalan toteutuminen, palvelujen toteut, liikennemäärät, pysäköinti, asukkaiden palaute, rakennusten elinkaari, taloudellinen seuranta)

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

