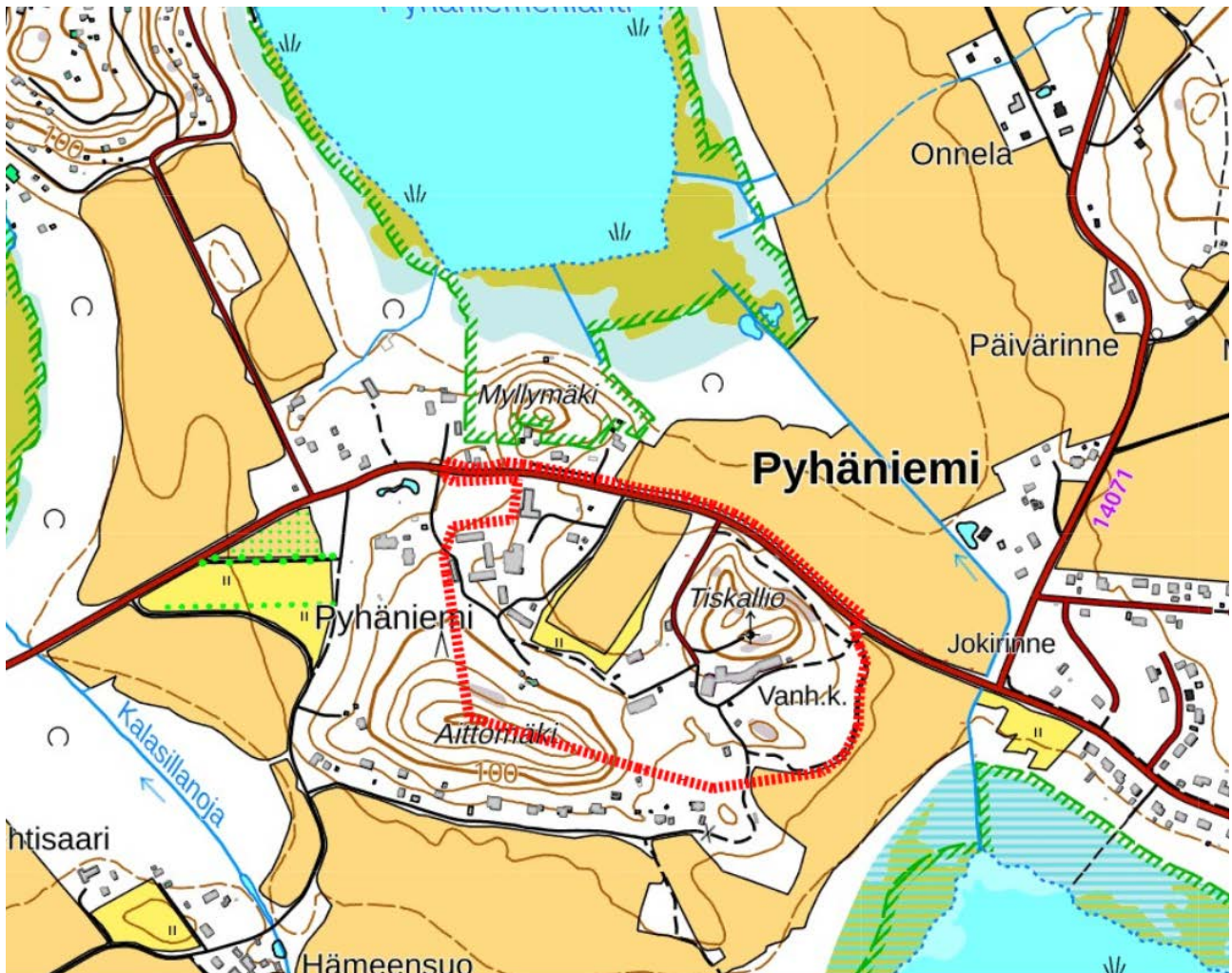


## ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pyhäniemen (20) kunnanosa, osia tiloista 441-1-552 (Kuntala) ja 895-2-9 (yleinen tie) tiloja 1:670 (Jahu), 1:479 (Erimaa), 1:604 (Reppuriihi), 1-257 (Haapakallio), 1:381 (Haapakallio, 2), 1:424 (Kivimäki), 1:401 (Teollisuustila), 1:10 (Kuusirinne), 1:515 (Toimela).



*Kaava-alueen rajaus on merkitty peruskartalle punaisella katkoviivalla.*

### Suunnittelualue

Maisemaa hallitsee maaston alaville alueille sijoittuvat pellot sekä niitä reunustavat metsäiset moreenimäet sekä kaukomaiseman metsäiset mäenharjanteet. Lähiympäristön visuaalisen ja historiallisen maamerkin muodostaa suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva Pyhäniemen kartano.

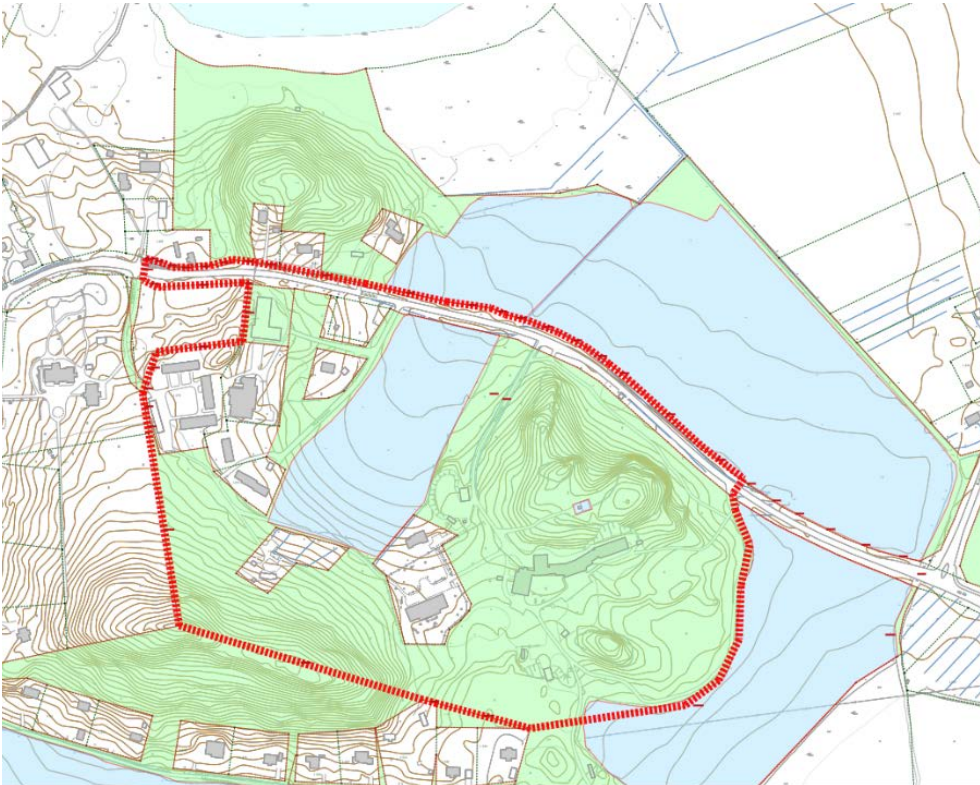
Alueen tiestö kulkee avoimissa maisematiloissa peltojen ja metsien reunavyöhykkeellä. Suunnittelualueen sisään jäävä peltoaukea on säilynyt viljelykäytössä ainakin 1700-luvun puolivälistä lähtien.

Suunnittelualueen länsiosa toimi 1900-luvun alussa kartanon talli- ja riihipihana. Tuolta ajalta on säilynyt suuri tiili- ja lautaseinäinen puimala, joka on kotiseutuyhdistyksen käytössä. Suunnittelualueen länsiosassa on 1950-luvulla kunnan toimesta rakennettu navettarakennus, jossa toimii nykyisin Rei-Kaluste Oy. Puimalan lounaispuolella on kunnan vuosien 1967-1974 välillä toteuttama rivitaloalue. Rakennukset ovat aikakaudelle tyypillistä matalaa rakennustyyppiä. Rivitaloista kolme ryhmittyy suorakulmaiseen ruutukaavamaiseen korttelimuotoon, loput kaksi sijoittuvat vapaamuotoisemmin Martinraitin päähän.

Alueelle sijoittuu 1950-luvulla kunnan perustama kunnalliskoti (Pyhäniemen vanhainkoti) sekä entinen B-mielisairaala. Vanhainkodin ympäristö on säilynyt täydennysrakentamisesta huolimatta avarana

Alueella on pitkään jatkunut asutushistorian suunnittelualueen eteläpuolella Kutajärven luoteisrannalta on löytynyt rautakautinen kalmisto. Luoteessa Kotomäentien varrella olevasta metsäsaarekkeesta on löytynyt kuppi- eli urhikiviä.

Kunta omistaa merkittävimmän osan kaavoitettavaa aluetta, lisäksi alueella on yksityisessä maanomistuksessa olevia maita.



*Ote maaomistuskartasta: vihreällä värillä esitetyt alueet ovat kunnan omistuksessa, sinisellä esitetyt alueet kunnan omistuksessa ja edelleen kunnan vuokraamia alueita. Muut alueet ovat yksityisessä omistuksessa.*

## **Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet**

Tavoitteena on määrittellä eri toimintojen sijoittuminen alueella, nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset, katuverkko ja uudet rakennuspaikat huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Katuverkko ja liittymien sijainti suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden.

## Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

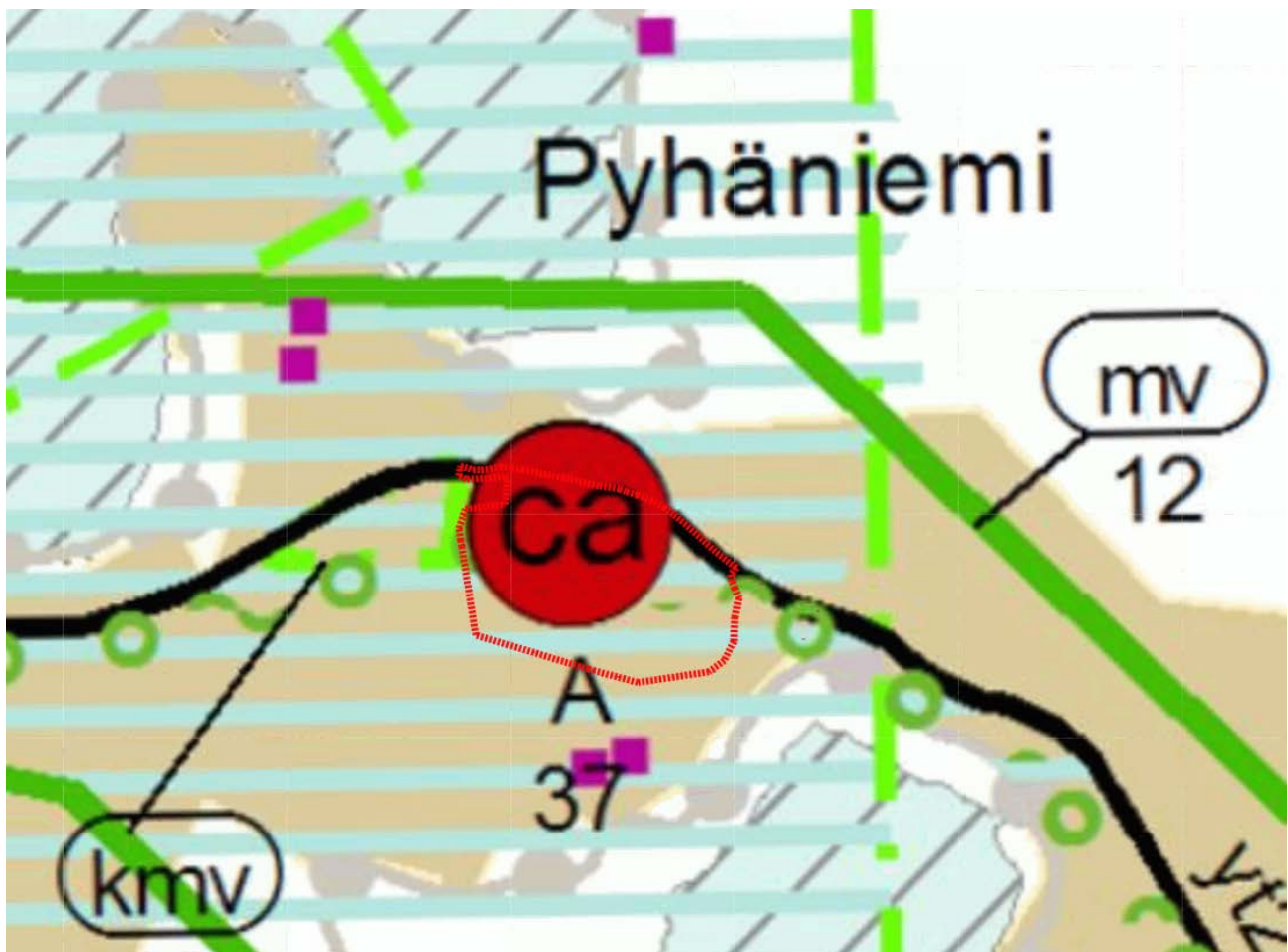
### Maakuntakaava

Päijät- Hämeen maakuntakaavassa alue on varattu Pyhäniemen-Kirkonseudun taajamatoiminnoille (A37), lisäksi aluetta koskee Messilä-Pyhäniemi-Kirkonseudun kehittämisen kohdealueen merkintä (mv12). Aluetta kehitetään matkailun eri muotojen, virkistyksen, asumisen ja vapaa-ajan vieton ja vapaa-ajanasumisen lähtökohdista.

Suunnittelualueella on maakuntakaavan kaksoisalakeskus (ca4 Pyhäniemi-Kirkonseutu), jossa julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen ratkaistaan kunnan tarkemmalla suunnittelulla.

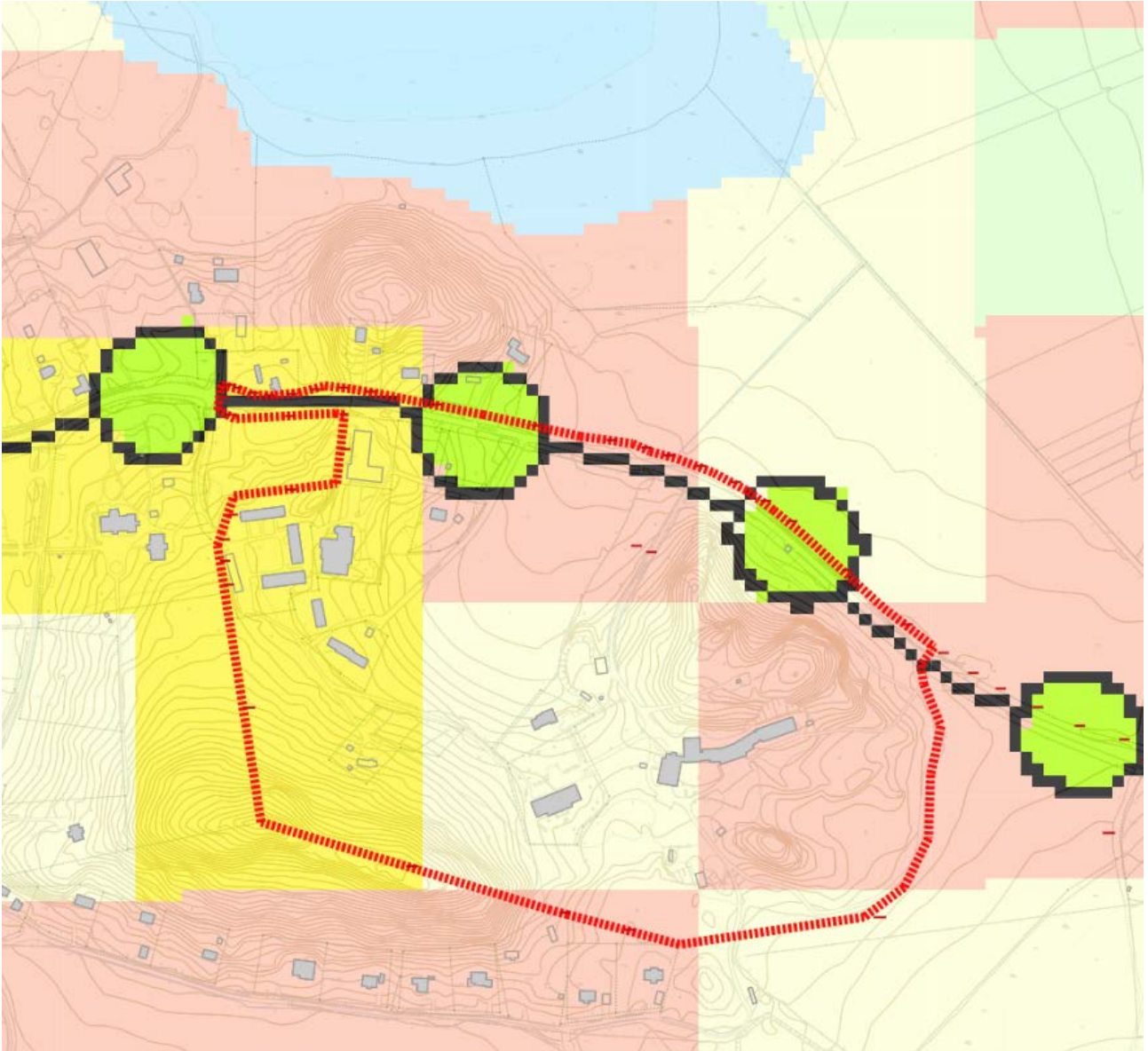
Suunnittelualueella kulkee maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti Hollola-Lahdenpohja (ur14), joka on osa Vesijärveä kiertävää ulkoilun yhteystarvetta Hollolan kirkonkylän ja Lahdenpohjan välillä.

Maakuntakaavaan on merkitty aluetta koskeva Kastari-Hatsina-Kutajoen valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (kmv36). Alueella on myös maakunnallisesti arvokas Pyhäniemen kylän ja kartanon kulttuuriympäristö. Alue lukeutuu myös Kirkonkylän kulttuurimaisema-alueeseen, joka edustaa Vesijärven maisematyyppiä. Lisäksi alueelle ulottuu Länsi-Hollolan kulttuurimaisemat-rajaus (uudet valtakunnallisesti arvokkaan maisemat ehdotus 2012).



## Yleiskaava

Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava. Strategisessa yleiskaavassa aluetta koskee merkinnät ”Matkailun kehittämisen alue”, Kyläalue ja laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet.



Matkailun kehittämisen alue on kartalla keltaisella värillä, kyläalue on merkitty vaalean ruskealla ja laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet vaalean kellertävällä värillä. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.

Matkailun kehittämiskohdealueella (keltainen) alueita kehitetään seudullisesti merkittävänä, toisiaan tukevana matkailualueena tai -kohteina. Alueita kehitettäessä tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkintöjä ja määräyksiä. Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueita kehitetään monipuolisena kulttuurimatkailun alueena. Rakentamisen määrä ja laatu tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Kyläalue on kylämäisenä kehitettävää aluetta (vaalean ruskea), jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yritys-, palvelu- ja työtiloja.

Kyläalue on MRL 16§:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maakäytönsuunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhempiä kaavoitusta. Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon, jos se sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Täydennysrakentamisen edellytyksiä harkitessa tulee pääkartan lisäksi ottaa huomioon yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja määräykset.

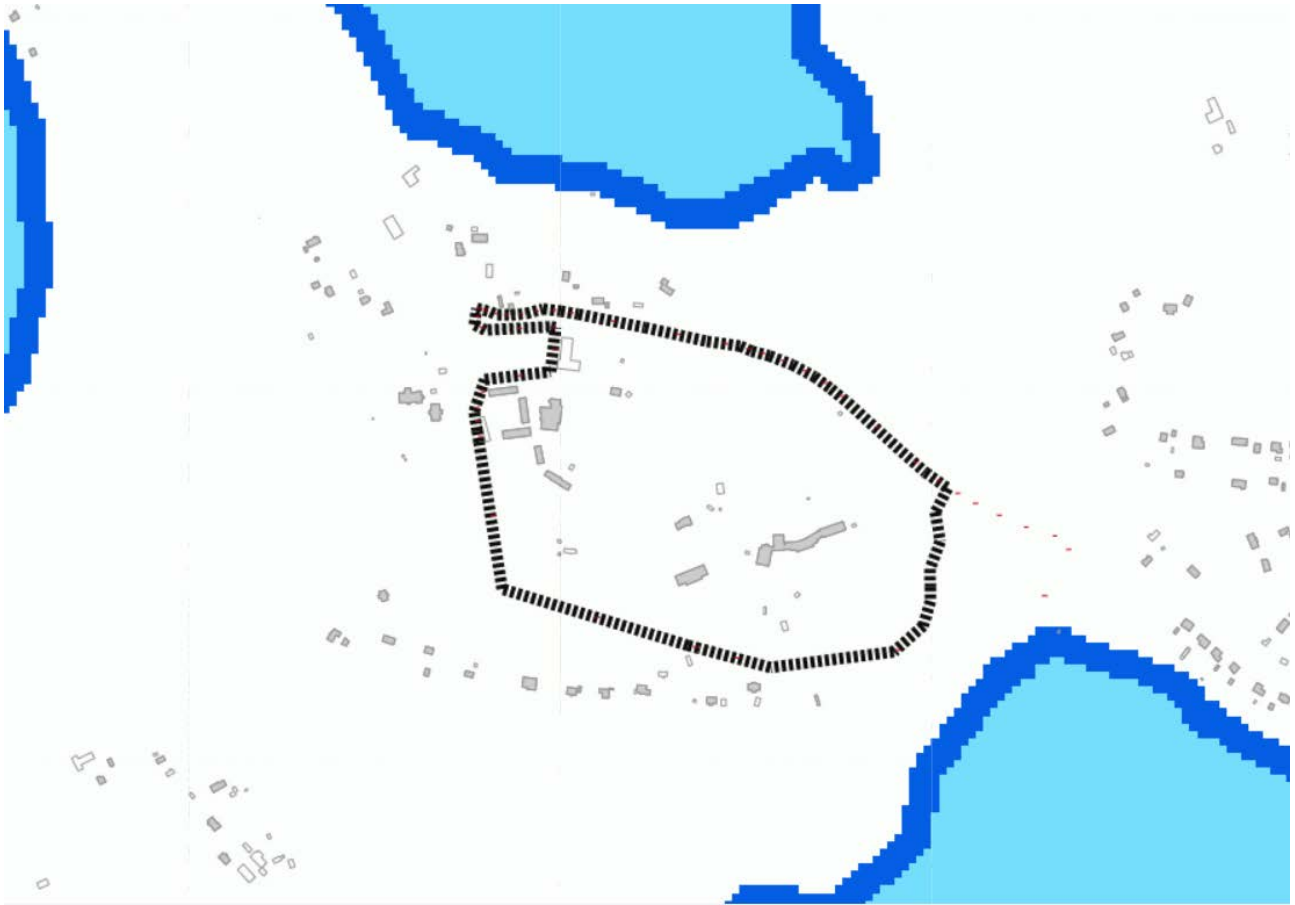
Aluekohtaisissa määräyksissä Pyhäniemen osalta todetaan: kyläalueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön ja tieyhteyksien suunnittelua ja selvitystä vesihuoltoverkoston kapasiteetin riittävydestä. Uusien rakennuspaikkojen on liityttävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Laajoja maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet varataan ensisijaisesti maatalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää maatalouden toimintamahdollisuuksia. Peltoalueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan avoimina ja rakentaminen ja muut toiminnot sijoittaa mahdollisuuksien mukaan niiden ulkopuolelle.

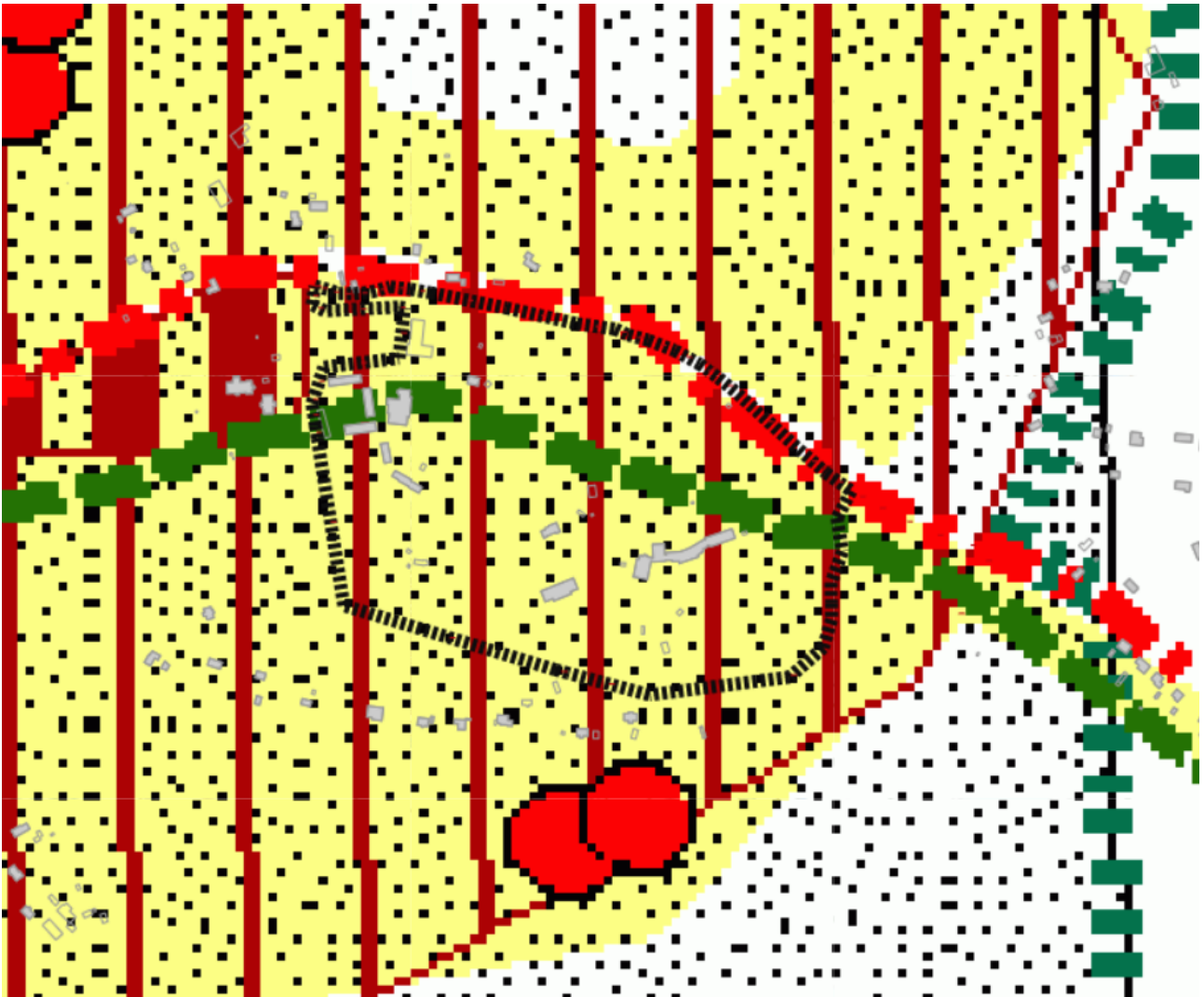
Rakentamisen määrä ja sijainti tulee lupaharkinnassa suhteuttaa ympäristön rakennettuun tilanteeseen. Uudisrakentamisen sijoittamisessa tulee ottaa huomioon maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamisesta mahdollisesti aiheutuvat häiriöt.

Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla.

**Yleiskaavan kartalla 2/5 Luontoarvot** on esitetty kaava-alueen lähistöllä olevat luonnonsuojelulain perusteella suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet (vaalean sininen) sekä Natura2000-alueet (sininen rajaus).



**Yleiskaavan kartalla 3/5 Maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys** alueelle kohdistuu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä (musta pisterasteri), maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen merkintä (keltainen väri), maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkintä (kapea pystyviivoitus). Alue rajautuu Pyhäniemen kartanon valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (paksu pystyviivoitus). Lisäksi kartalla on pyörämatkailureitti (punainen katkoviiva) ja ohjeellinen ulkoilureitti (vihreä katkoviiva).



**Yleiskaavan kartalla 4/5 "Vesitalous"** merkitty vesihuoltolaitoksen toiminta-alue ulottuu kaava-alueelle.

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuustossa 22.2.2021. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

#### Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu Pyhäniemen kartanon ympäristön asemakaava-alueeseen.

#### Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Pyhäniemen kartanon luontoselvitykset 2013, Ramboll Finland Oy
  - o liito-oravat
  - o linnusto
  - o kasvillisuus
  - o viitasammakot
- Hollolan Pyhäniemen lepakkoselvitys 2013, BatHouse
- Hollola, Pyhäniemen kartano, Arkeologisten kohteiden selvitys ja arvottaminen, Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen maankuntamuseo, 2014
- Pyhäniemi, Kulttuuriympäristöselvitys 2013, Teija Ahola

- Tiesuunnitelman muutos: Maantien 2956 parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä välille Kirkkotie-Pyhäniementie
- Rantatien kevyen liikenteen väylän katusuunnitelma

## Selvitystarpeet

- Arkeologinen selvitys
- tarkentuu asemakaavaprosessin yhteydessä



## Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Kulttuuriympäristöön ja maisemaan
- luonnonoloihin

## Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, liikennevastuualue
- Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennuskulttuuriyksikkö ja arkeologia
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) > Kunnan ilmoitukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi) > Kunnan ilmoitukset

## Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Elinvoimavaliokunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

## Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetetaan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

## Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan asemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Jos kaavaehdotuksesta on tehty muistutuksia, lähetetään niihin annetut vastineet tiedoksi muistutuksen tekijälle elinvoimavaliokunnan käsittelyn jälkeen, ennen kaavan etenemistä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	9/2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	10/2020
Asemakaavaluonnos nähtävillä	10/2022
Asemakaavaehdotus nähtävillä	1/2023
Hyväksymiskäsittely	3/2023

## Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Asemakaavan selvityksistä ja lähtökohdista on keskusteltu 17.8.2020 pidetyssä viranomaistyöneuvottelussa. Työneuvottelussa on sovittu, että kaavan lähtökohdista käydään valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu.

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

## Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:  
Hankekaavoittaja Henna Kurosawa, puh 044-780 1358  
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

## Hollolassa 14.10.2022

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa

(14.10.2022 päivitetty: yleiskaavatilanne s. 7, Kaavan valmistelu s. 9, Tavoitteellinen aikataulu s. 10)