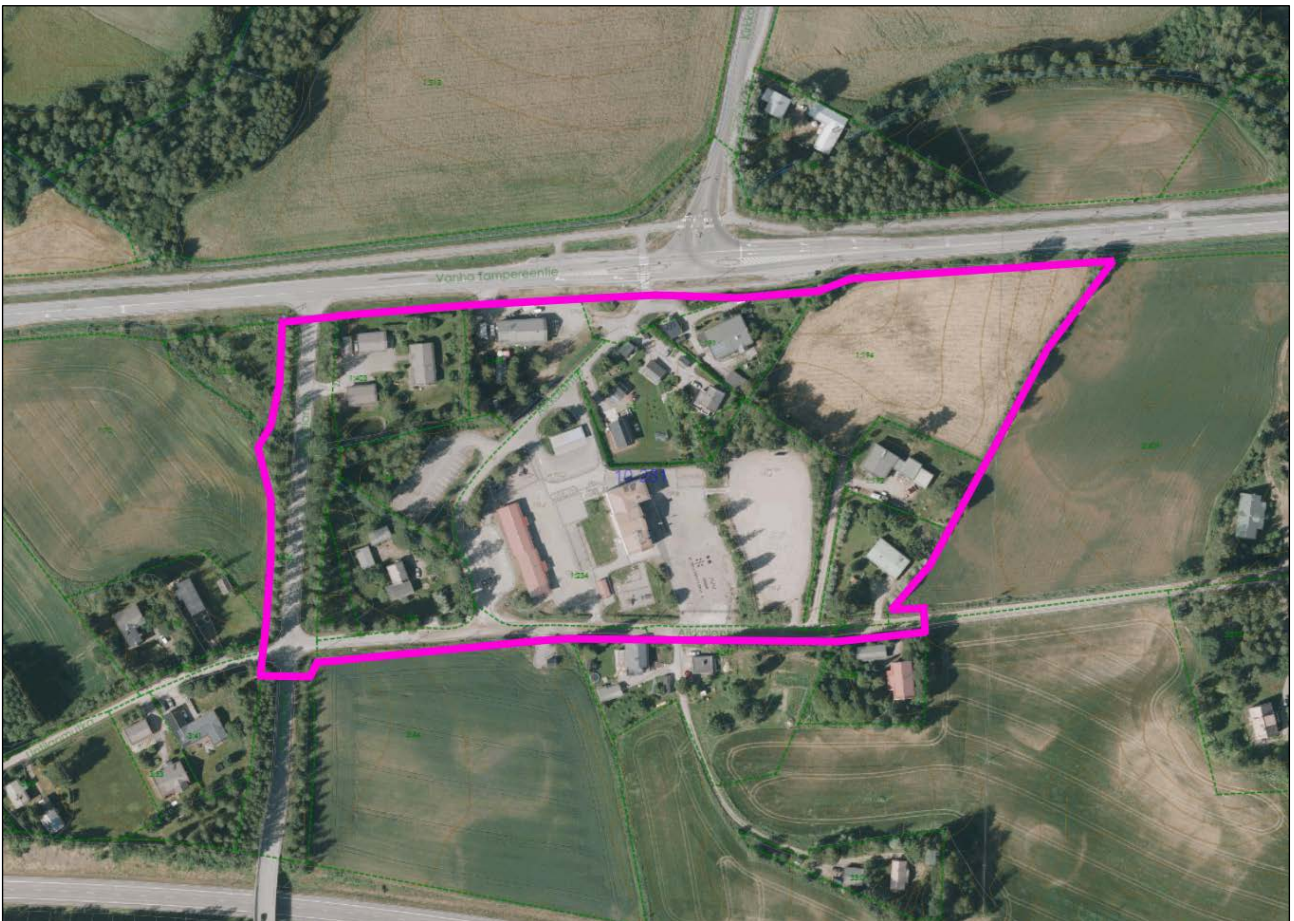


10-281 Hälvälän koulun alueen asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

6.9.2024

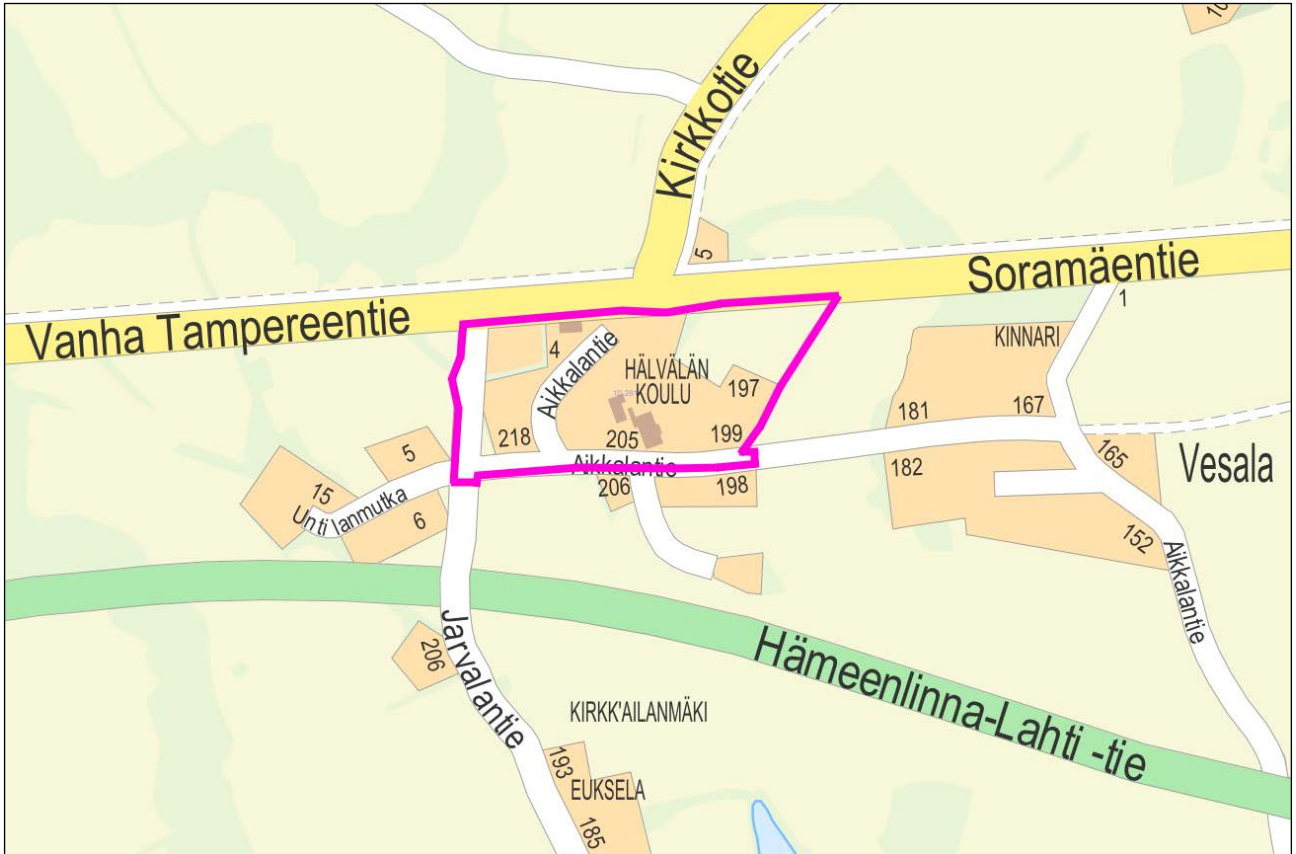
Kukonkoivun (10) kunnanosa, tiloja 98-408-1-5, 98-408-1-76, 98-408-1-86, 98-408-1-148, 98-408-1-191, 98-408-1-192, 98-408-1-193, 98-408-1-194, 98-408-1-234, 98-408-1-403, 98-449-1-32, 98-449-1-70, 98-449-2-44, 98-449-3-250, 98-449-3-317, 98-455-2-409, 98-895-2-2 ja 98-895-2-36 koskeva asemakaava.



Suunnittelualan alustava rajausta ortoilmakuvalla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Hälvälän koulun alueelle ja sen lähiympäristöön. Suunnittelualue on osittain Hollolan kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kaava-alueen likimääräinen raja on opaskartalla.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

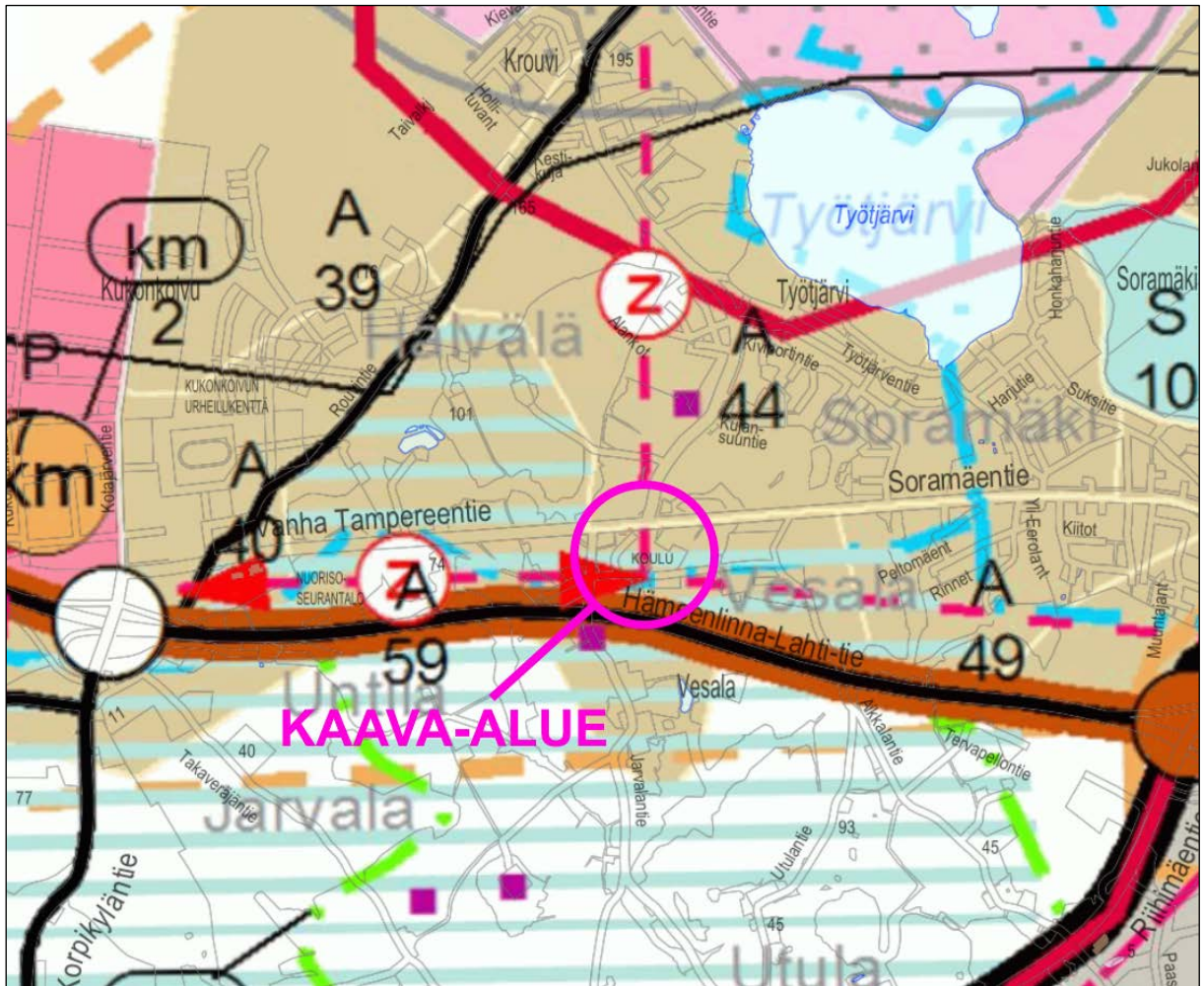
Hälvälän koulun toiminnan päättyttyä keväällä 2023 rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Koulurakennuksesta on maaliskuussa 2023 laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavaa laadittaessa. Kaavassa tutkitaan myös lisärakennusoikeuden osoittamista koulun alueelle, uusien pientalotonttien osoittamista Hollolan kunnan omistamille maa-alueille koulun länsi-, itä- ja koillispuolelle sekä alueen kulkuyhteyksien järjestämisestä. Suunnittelualueella sijaitsevien yksityisten asuinkiinteistöjen osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A, 59), kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta, tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv, 48) sekä uusi voimalinja.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

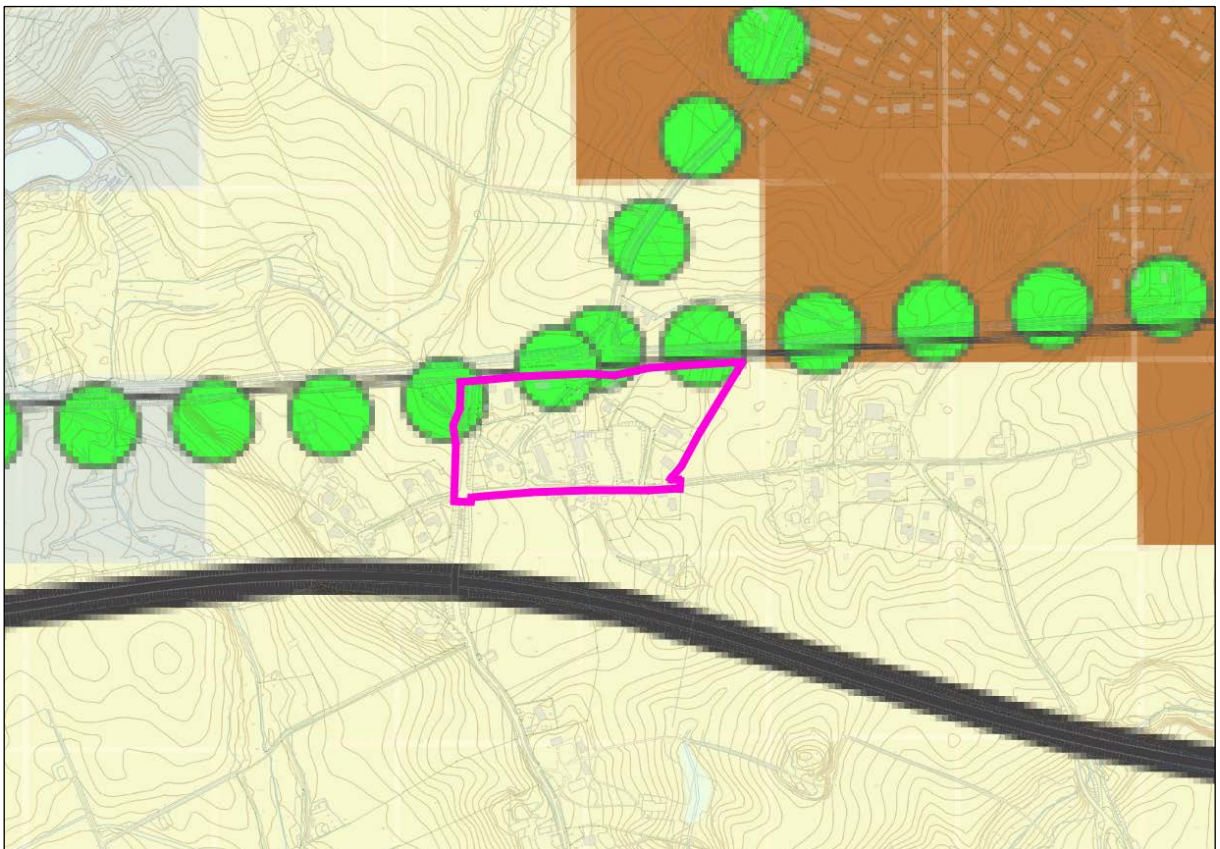
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060:n laatimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

Yleiskaavat

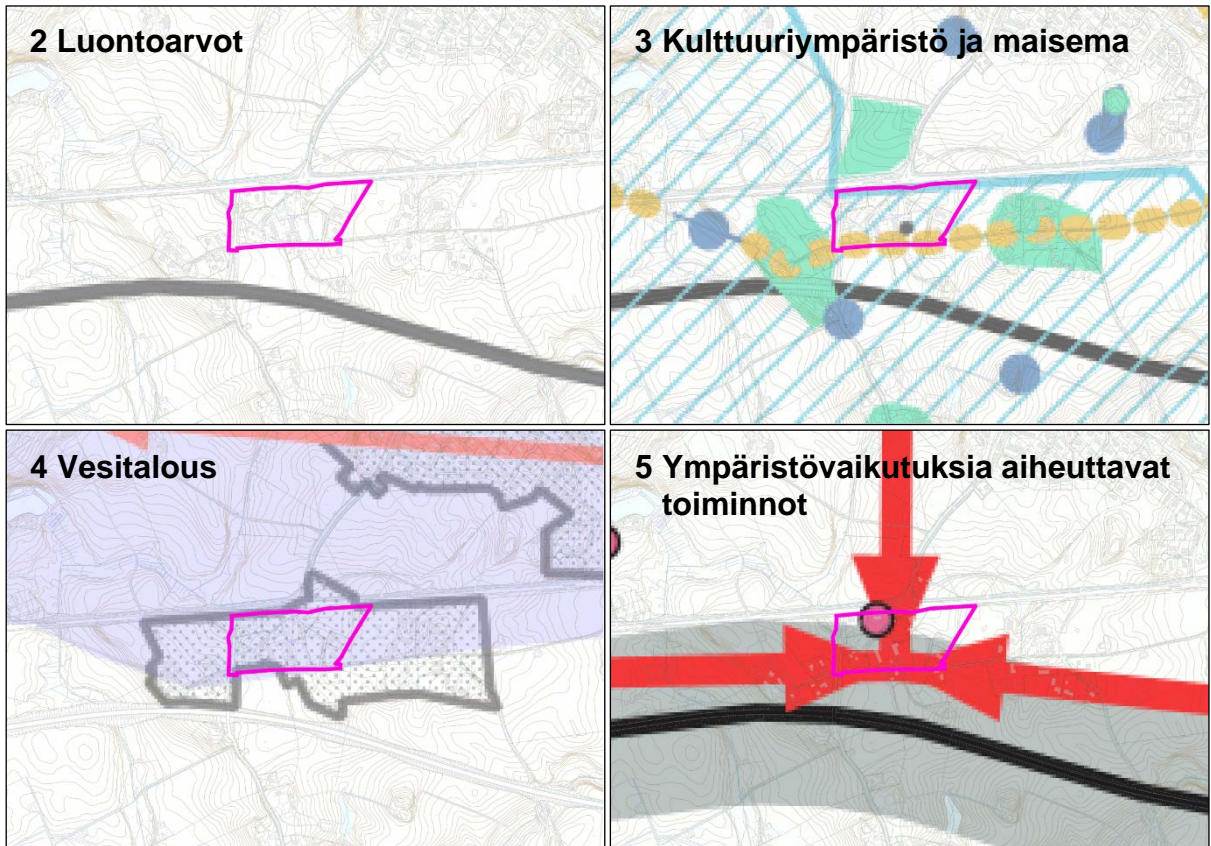
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain.

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on linjata kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunta ja maankäytön tarkoituksenmukainen kehittäminen, sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakennetta, joka mahdollistaa mahdollisimman sujuvan arjen kunnan asukkaille. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja voimassa olevat osayleiskaavat ovat voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla, ellei toisin mainita. Strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi laajaan maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävään maatalousvyöhykkeeseen (MT). Lisäksi alue rajautuu yhdistiehen (yt) ja pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävään ohjeelliseen pääyhteyteen. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue, historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie) sekä mahdollinen rakennusperintökohde. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueelle on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 5 (ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot) suunnittelualueelle on osoitettu voimalinjan yhteystarve, liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue sekä pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa ja teemakartoissa on esitetty seuraavissa kuvissa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Asemakaava

Suunnittelualueella (tai sen läheisyydessä) ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
- Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuu-
tosalue, Ramboll 2023
- Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuu-
tosalue, Maanala 2023
- Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuus selvitys, Ramboll 2024
- Hälvälän koulun rakennusinventointi 2024
- Hälvälän koulun arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024

Selvitystarpeet

- nykytilanneanalyysi
- hulevesiselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavaselostuksessa esitettävät vaikutukset:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen
- luonnonympäristöön ja ilmastoon
- pohja- ja pintavesiin
- rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan
- arkeologisiin kohteisiin

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, Liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- sivistyksen ja hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

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

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävilläoloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2023.

Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan 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 kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. 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 nähtävilläoloaikana. 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 valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	10/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	11/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	09/2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	12/2024
Hyväksymiskäsittely	02/2025

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.9.2023. Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

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:
Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja, puh 044 780 1387
Sähköposti: jussi.jaaoja(at)hollola.fi

Hollolassa 6.9.2024

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja