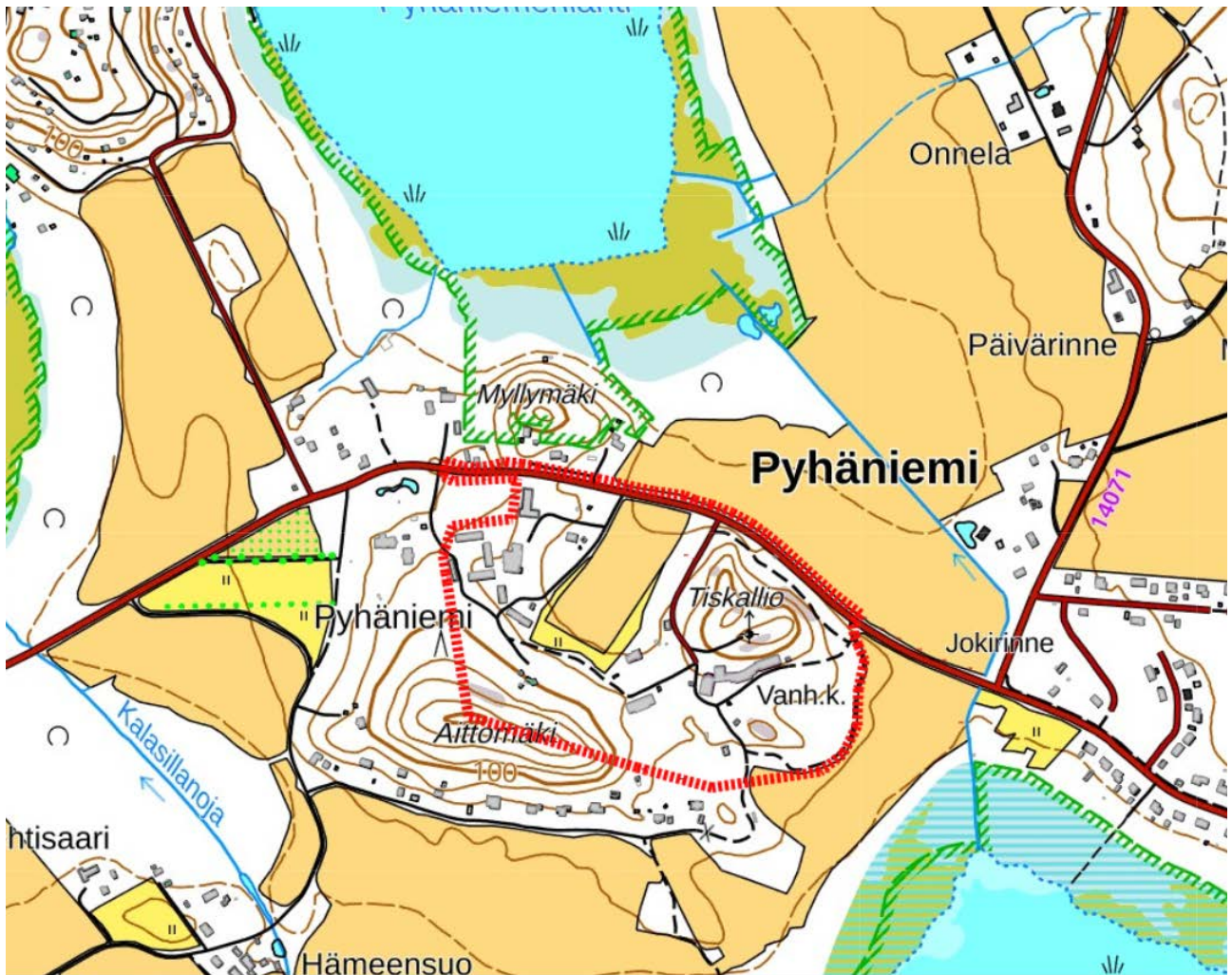


ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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.

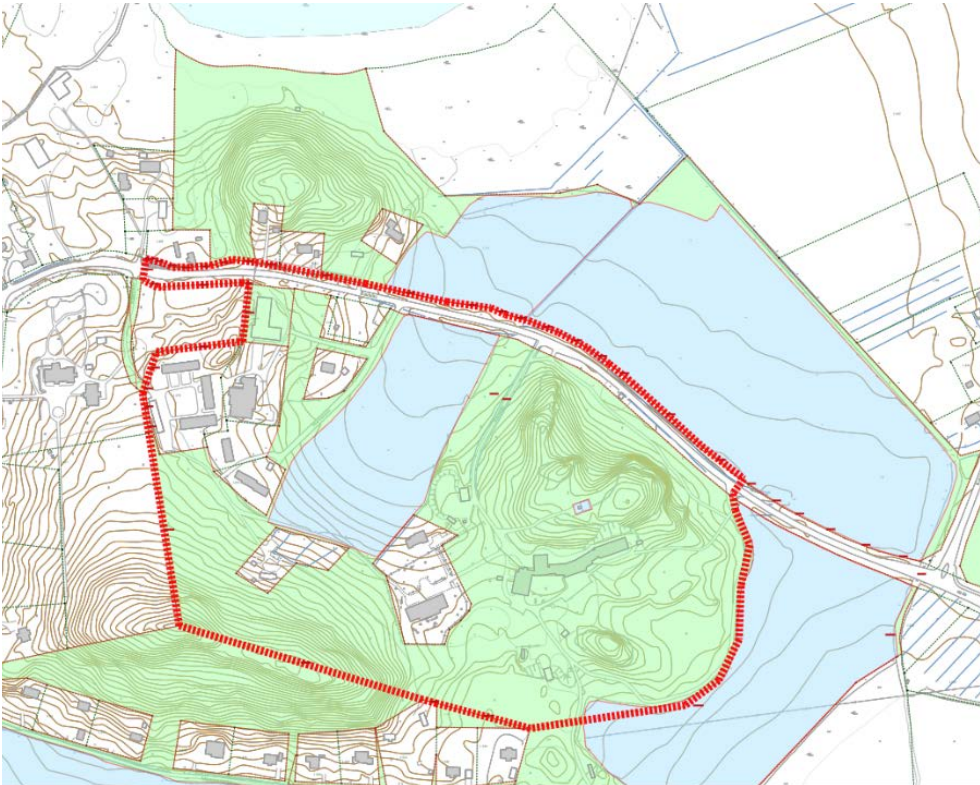
Alueen tiestö kulkee avoimissa maisematiloissa peltojen ja metsien reunavyöhykkeellä. Suunnittelualueen sisään jäävä peltoaukea on säilynyt viljelykäytössä ainakin 1700-luvun puolivälistä lähtien.

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 määritellä 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

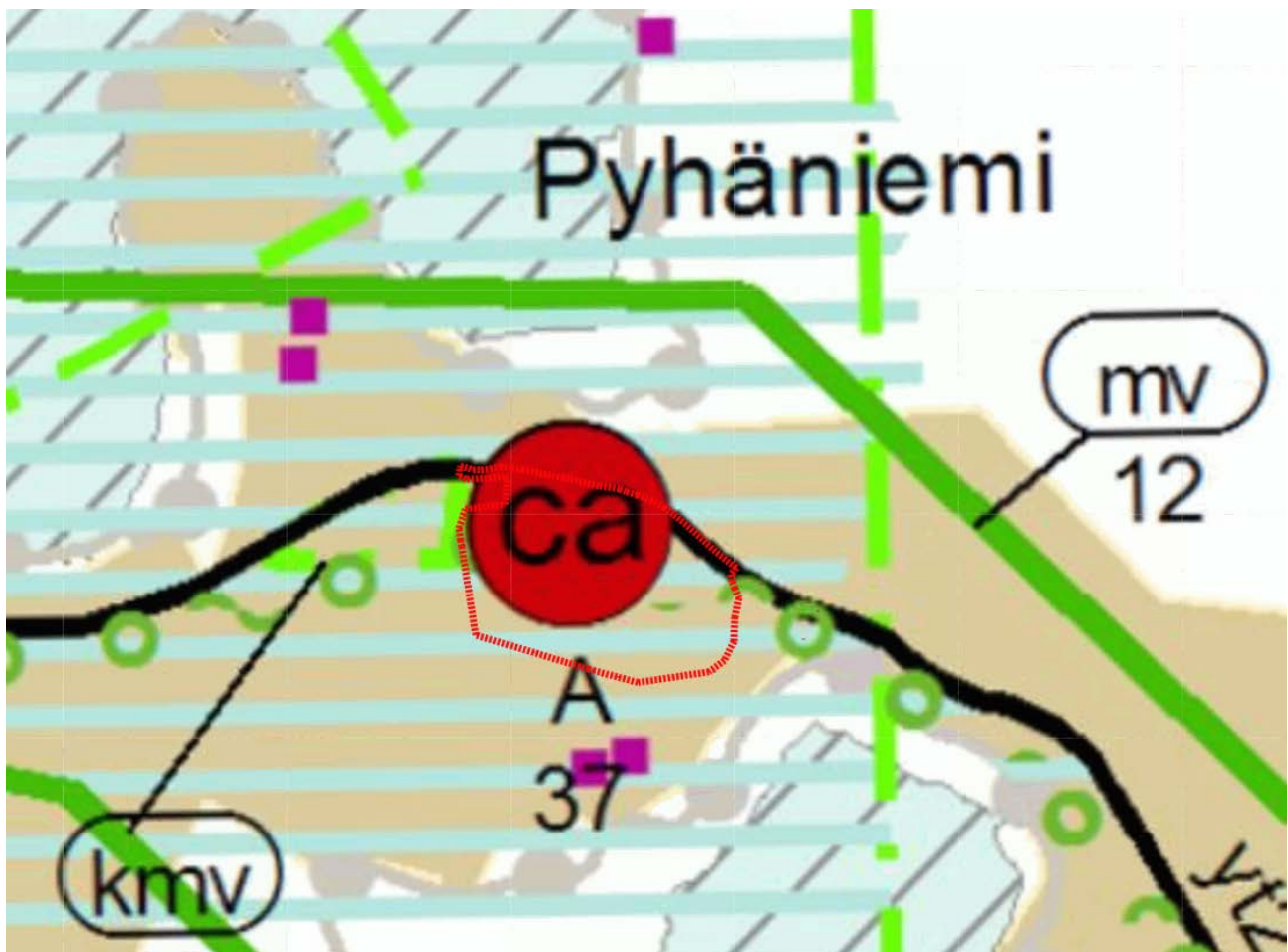
Maakuntakaava

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 kaksoisalakemus (ca4 Pyhäniemi-Kirkonseutu), jossa julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen ratkaistaan kunnan tarkemmalla suunnittelulla.

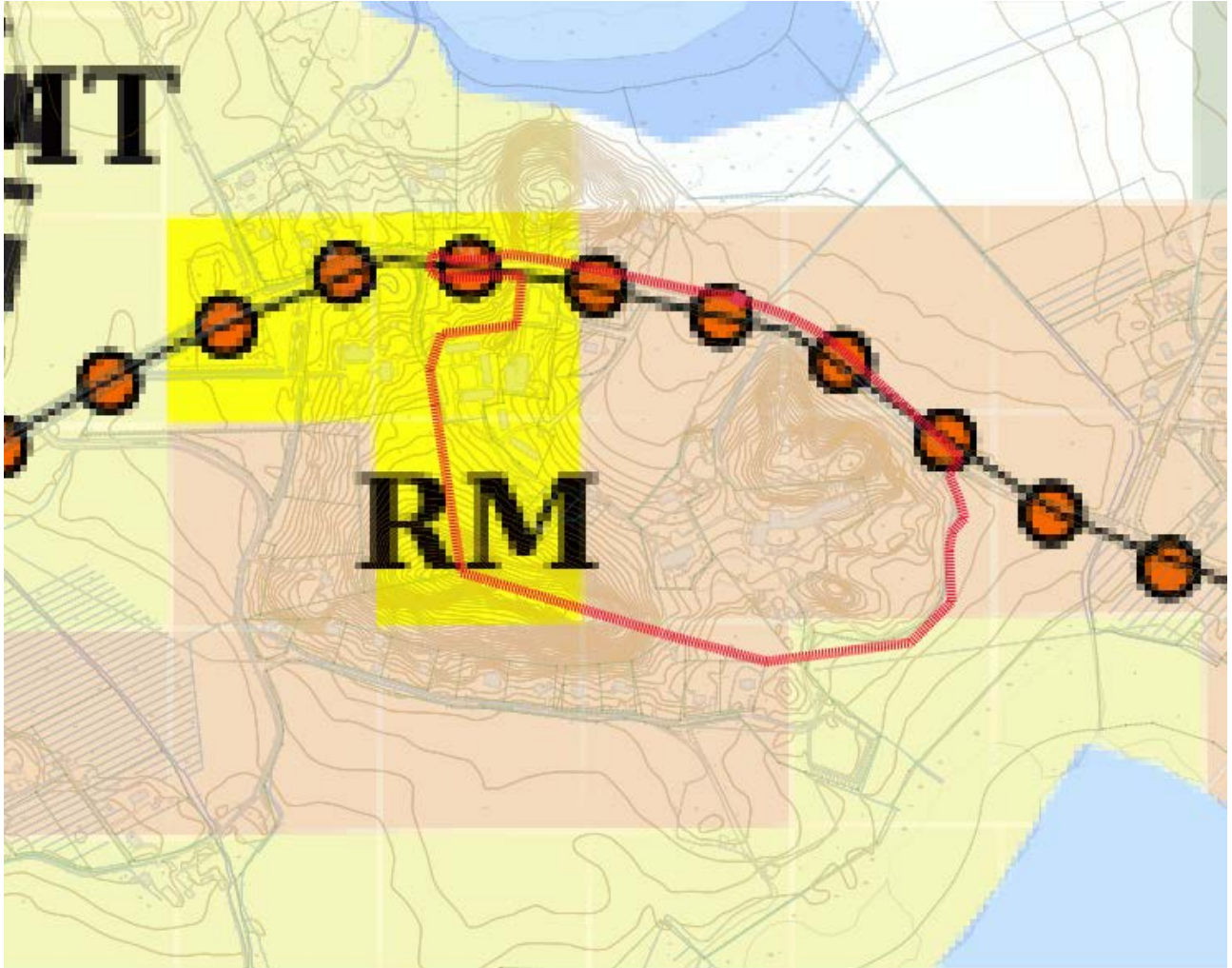
Suunnittelualueella kulkee maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti Hollola-Lahdenpohja (ur14), joka on osa Vesijärveä kiertävää ulkoilun yhteystarvetta Hollolan kirkonkylän ja Lahdenpohjan välillä.

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 2020. Strategisessa yleiskaavassa aluetta koskee merkinnät "Matkailun kehittämisen alue" ja Kyläalue.



Matkailun kehittämisen alue on kartalla keltaisella värillä (RM) ja kyläalue on merkitty vaalean ruskealla ja laajat maisemallisesti. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.

Matkailun kehittämiskohdealueella (RM) alueita kehitetään seudullisesti merkittävänä, toisiaan tukevana matkailualueina tai -kohteina. Aluekohtaiset määräykset: Messilän aluetta kehitetään monipuolisena ulkoiluun ja virkistykseen tukeutuvana matkailualueena. Kehittäminen tulee sovitaa alueen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin maisema-, luonto-, ja yleisiin virkistysarvoihin. Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueita kehitetään monipuolisena kulttuurimatkailun alueena. Rakentamisen määrä ja laatu tulee sovitaa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvioihin

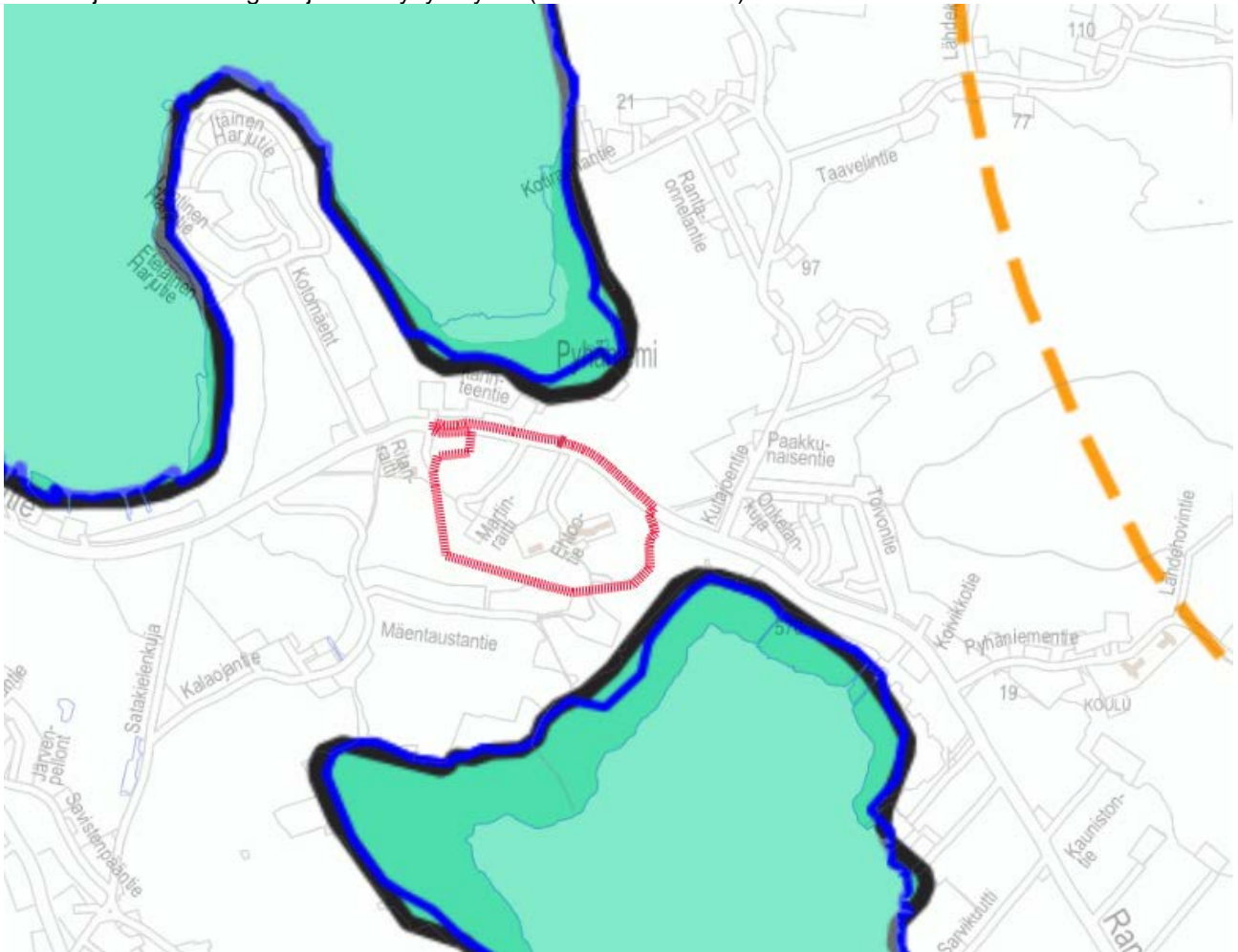
Kyläalue on kylämäisenä kehitettävää aluetta (vaalean ruskea), jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yrityksiä, palvelu- ja työtiloja. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maankäytön alueellista suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhäisempää kaavoitusta. Uudet rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon, jos se sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella.

Kyläalue on MRL 16§:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista

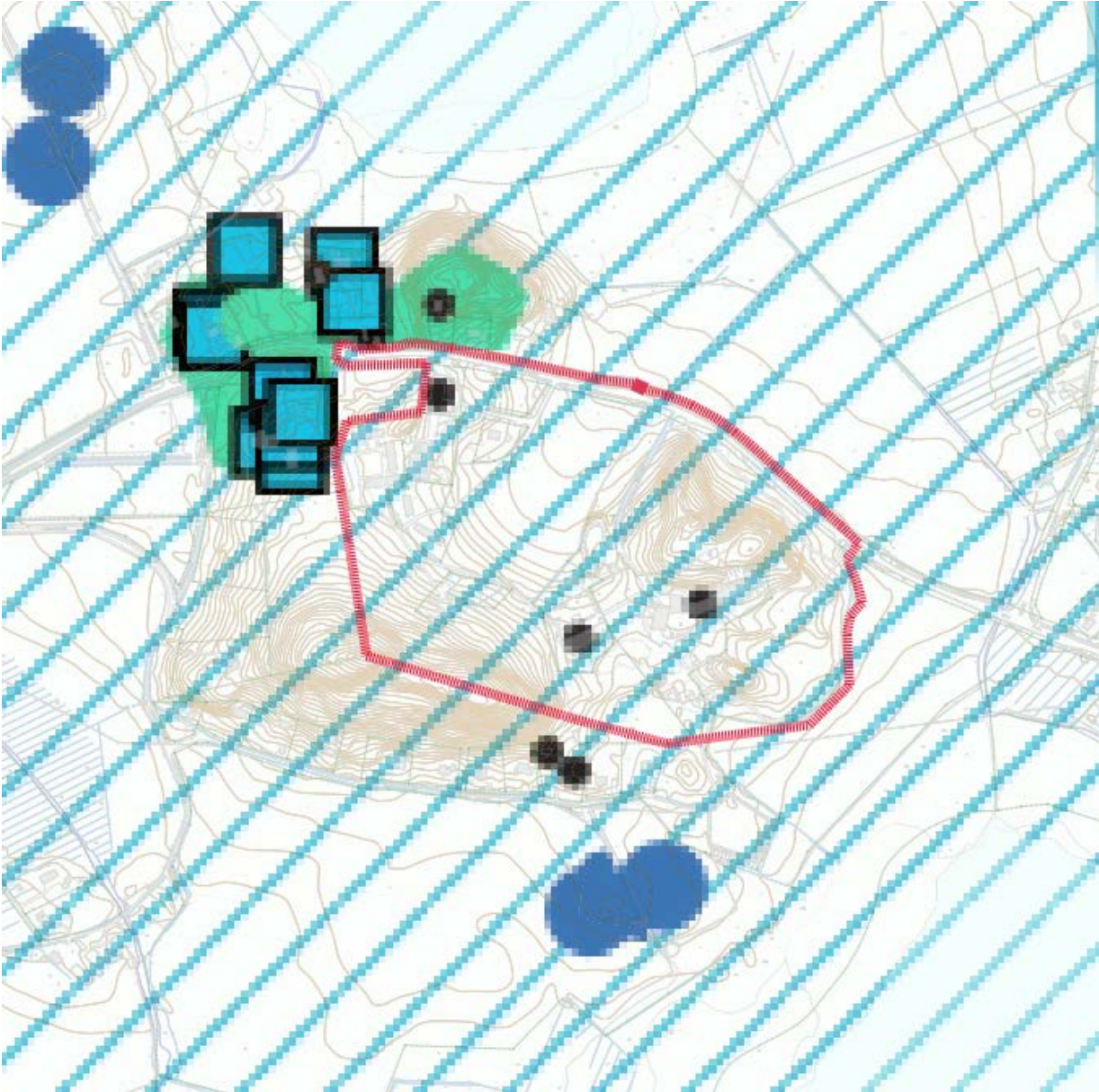
maakäytönsuunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhempiä kaavoitusta. Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkkoon, jos se sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

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

Yleiskaavan kartalla 2/5 Luontoarvot on esitetty kaava-alueen lähistöllä olevat luonnonsuojelulain perusteella suojellut tai suojeltaviksi tarkoitetut alueet (turkoosi alue), Natura2000-alueet (sininen raja) sekä ohjeelliset ekologiset ja virkistysyhteydet (oranssi katkoviiva).



Yleiskaavan kartalla 3/5 Maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys alueelle kohdistuu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue (vinoviivitus). Kaava-alueella on kolme mahdollista rakennusperintökohdetta (musta piste: Vanhainkoti, B-mielisairaala ja vanha puimala). Kaava-alueen läheisyydessä on rakennusperintökohteita (sininen neliö) sekä muinaismuistokohteita (sininen ympyrä) ja muita arkeologisia kulttuuriperintöalueita (vihreä alue).



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

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 ympäristöterveys
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- 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 > 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 > 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	6/2024
Hyväksymiskäsittely	9/2024

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 25.4.2024

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa

(14.10.2022 päivitetty: yleiskaavatilanne, Kaavan valmistelu, Tavoitteellinen aikataulu)
(25.4.2024 päivitetty: yleiskaavatilanne, tavoitteellinen aikataulu)