

23-277 Vähäselänojan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
3.9.2025

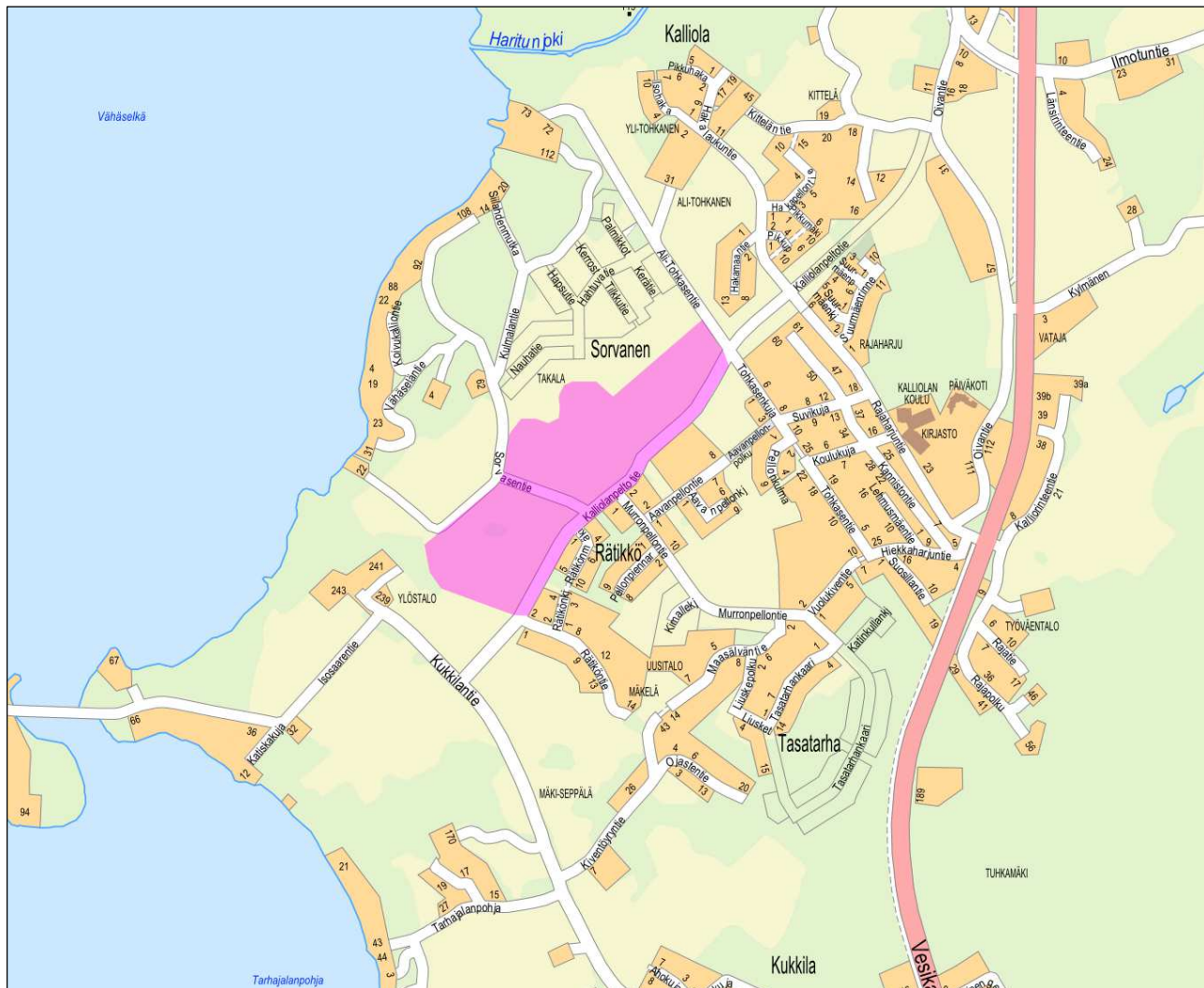
Kukkilan (23) kunnanosa, tilojen 98-414-1-1056 ETELÄ-TAKALA, 98-414-1-929 Kalliolan peltotie ja 98-414-1-714 KYTÖLUHTA osia koskeva asemakaava.



Suunnittelualan rajausta ortokuva.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maatalouskäytössä olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kaava-alueen likimääräinen raja-alue opaskartalla.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

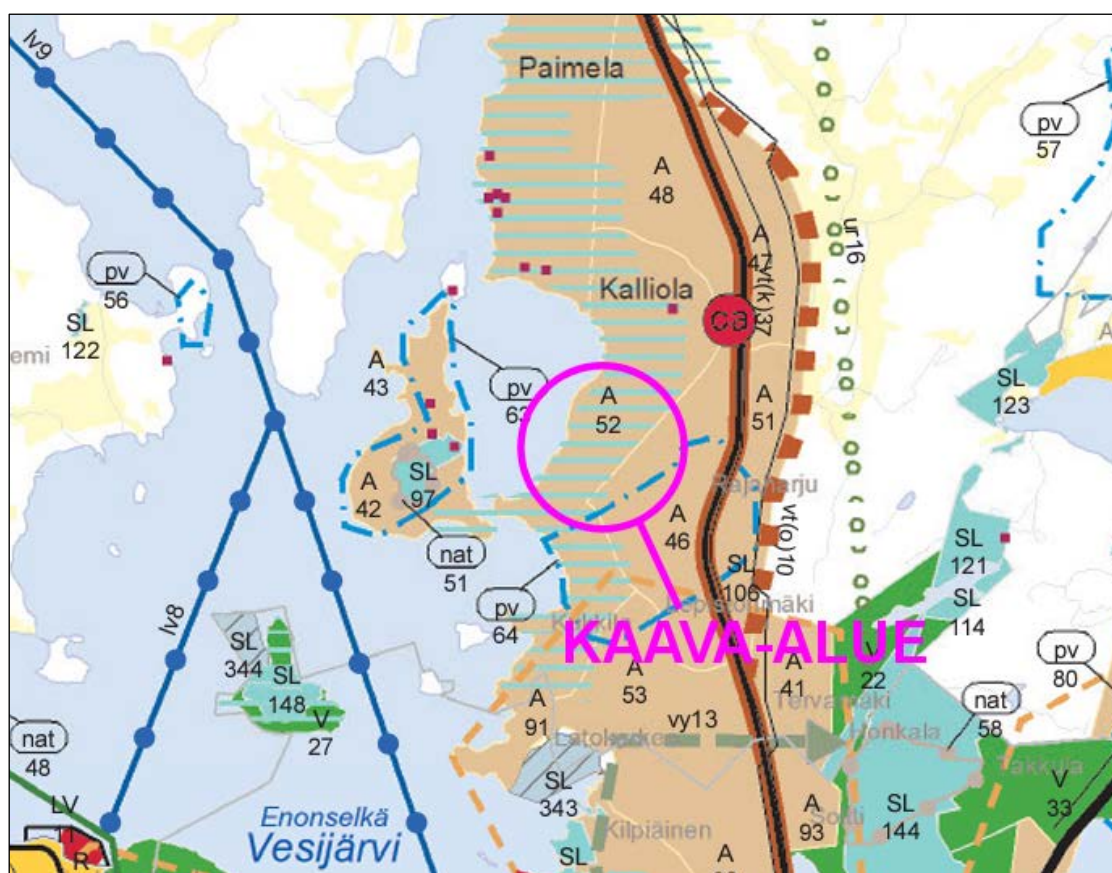
Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueen täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue sijoittuu maakuntakaavan Kukkila–Kalliolan taajamatoimintojen alueen länsiosaan (A 52), joka on osin toteutunut pientaloalue. Alueella on maakunnallisia maisema-arvoja ja eteläosassa pohjavesialuetta. Alue kuuluu Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenrumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus.

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. Maakuntahallitus hyväksyi maakuntakaavan tavoitteet kokouksessaan 12.8.2024, ja kaavaluonnoksen laadinta käynnistyi. Maakuntakaavan viitesuunnitelmana käytetään Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa ja Päijät-Hämeen rakennemallia, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.6.2023.

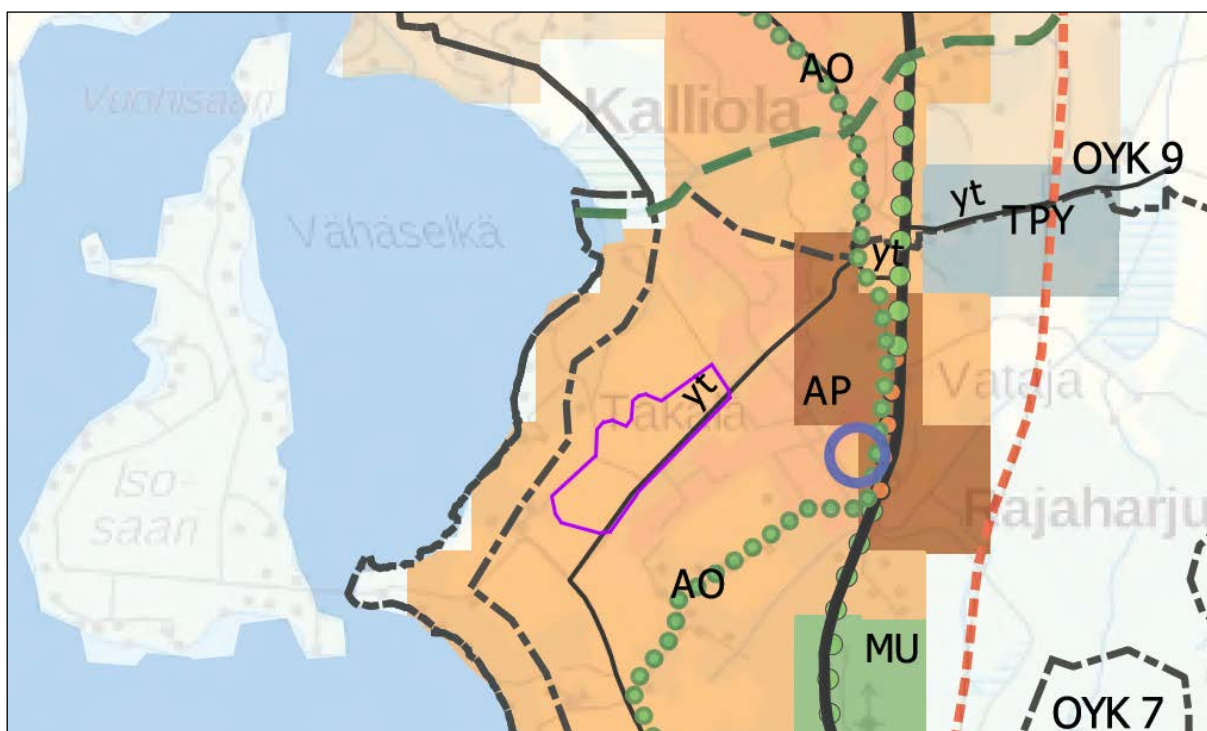
Yleiskaavat

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 pientaloasutuksen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaisesti pientaloasutuksen alue on väljänä pientaloalueena kehitettävä asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Lisäksi suunnittelualue rajautuu yhdystiehen (yt).

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.

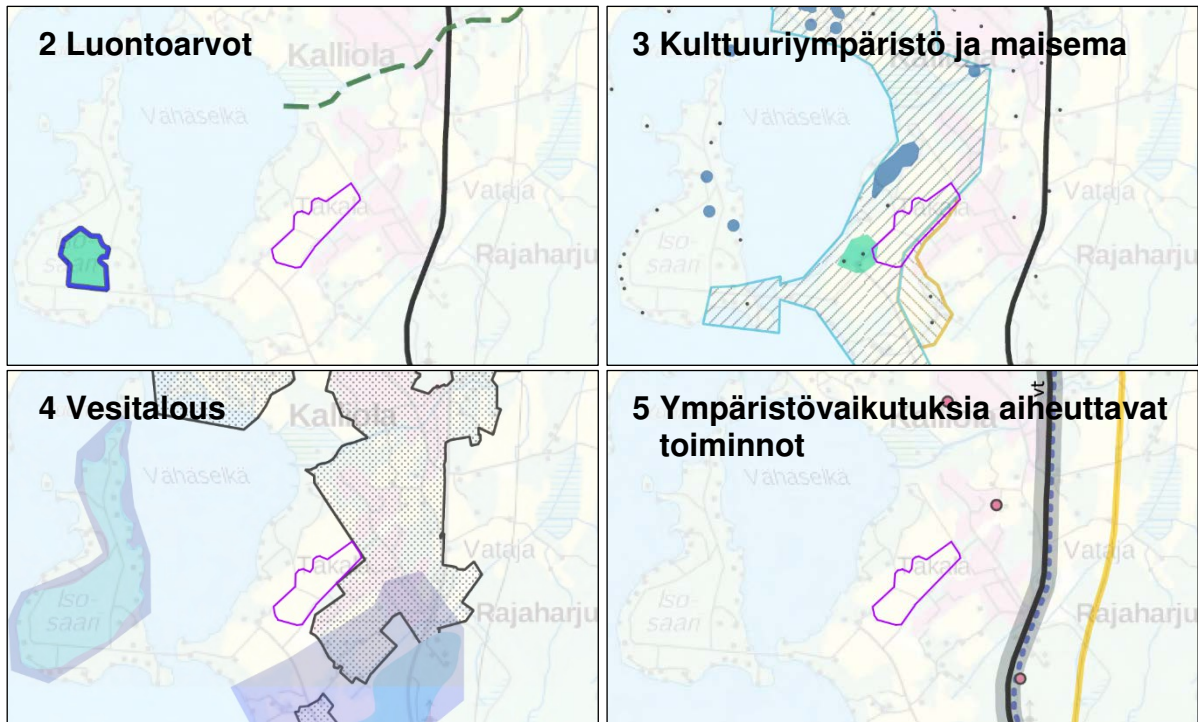
Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2–5 merkintöjä ja määräyksiä. Lisäksi Kukkilan ja Kalliolan alueella tulee tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkistaa voimaan jääneen Vesijärven rantaosayleiskaavan ranta-alueen rajautuminen ja suunnitella aluetta yhdyskuntarakenteen kannalta kokonaisuutena tarkoituksenmukaisella suunnittelualueen rajauksella.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaavamääräyksen mukaisesti aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa. Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen on

osoitettu muinaismuistoalue, muu arkeologinen kulttuuriperintöalue, mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue sekä mahdollisia rakennusperintökohteita.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan teemakartoissa 2–5 on esitetty seuraavissa kuvissa.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Sorvasen alueen asemakaavaan (hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.5.2022, lainvoimainen 15.6.2022) ja idässä Rätikön alueen asemakaavaan (hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.2.2010, lainvoimainen 9.4.2010).

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Sorvasen lisäalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 10.12.2021
- Sorvasen alueen hulevesirakenteiden rakennussuunnitelma, Ramboll 30.6.2023
- Sorvasen ja Kalliolan alueen kaavarunko, Ramboll 2019 (sisältää luontoselvityksen, palveluverkkoselvityksen, asuinalueiden mitoituksen sekä viherverkostoselvityksen)

Selvitystarpeet

- nykytilanneanalyysi
- rakennettavuusselvityksen täydennys
- meluselvitys (liikennemeluselvitys ja viljakuivurin meluselvitys)
- liikenneselvitys
- hulevesiselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavaselostuksessa esitettävät vaikutukset:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen
- luonnonympäristöön
- maisemaan

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)
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

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

Kaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023–2025.
Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (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 nähtävillä oloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan asemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain (AKL) 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 valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	06/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	06/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	09/2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	03/2025
Hyväksymiskäsittely	09/2025

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta 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.jaaaja(at)hollola.fi

Hollolassa 3.9.2025

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja