

Hollola

Hollolan keskuskorttelien asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

06.10.2023

Salpakankaan (01) kunnanosa, kortteleita 201 (osa), 203, 205 ja 206 sekä asemakaavan tori- ja katualueita koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

Suunnittelualue

Alue sijaitsee kantatie 54:n (Hämeenlinnantie) pohjoispuolella Hollolan kuntakeskuksessa. Alueella sijaitsee nykyisin Hollolan käytöstä poistunut kunnanvirasto, Hollolan tori ja pysäköintialue. Pysäköintialueelle on sijoitettu alueen ulkopuolella sijaitsevien asuinrakennusten pysäköintipaikkoja. Alueelta, kunnanviraston eteläpuolelta on purettu vuonna 2023 yksikerroksinen liikekiinteistö. Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 3,5 ha.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

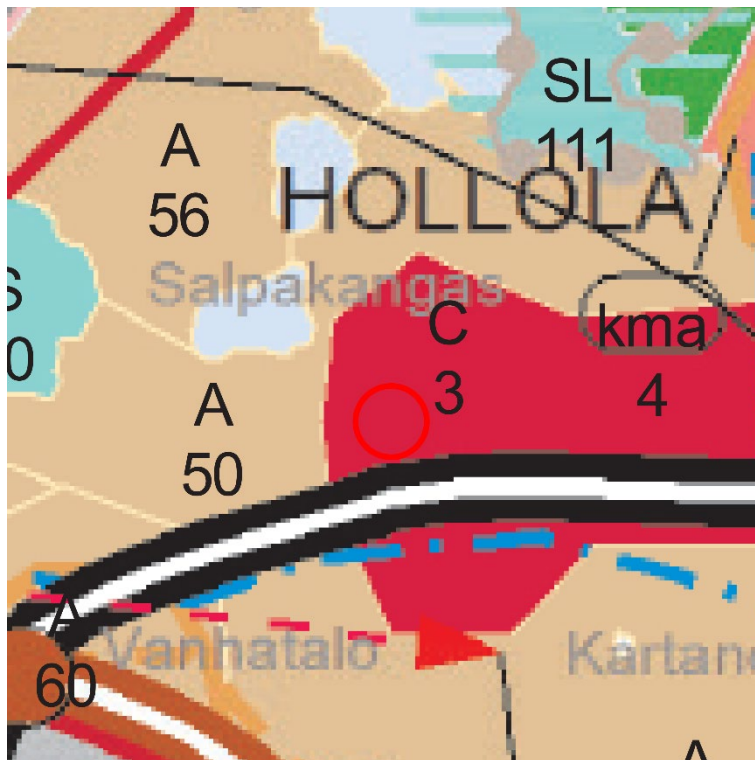
Alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Alue järjestellään uudelleen siten, että alueelle muodostuu neljä korttelia. Asuin- ja liiketilojen korttelin tilalle osoitetaan sekoittuneiden toimintojen kortteli, jolle sijoittuu tulevaisuudessa kunnanvirasto sekä asuin- ja liikerakentamista. Pysäköintialueen eteläosa varataan palveluasumisen kortteliksi. Nykyisen kunnanviraston tilalle osoitetaan asuinrakentamista. Asemakaava laaditaan alueelle tehdyn kehittämissuunnitelman pohjalta.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on Hollolan seutukeskus ja keskustatoimintojen alue (C3). Alue sijaitsee tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueen läheisyydessä, eteläpuolella sijaitsee kantatie 54, joka on merkitty kaksiajorataiseksi päätieksi.

Päijät-Hämeeseen on hyväksytty jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava 28.1.2021, jossa Hollolaan on osoitettu jätteenkäsittelyalue kierrätyspuiston toimintaa varten. Keskuskorttelien alueelta jätteenkäsittelyalueelle on matkaa noin 4 km.



Ote maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaava

Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2020.

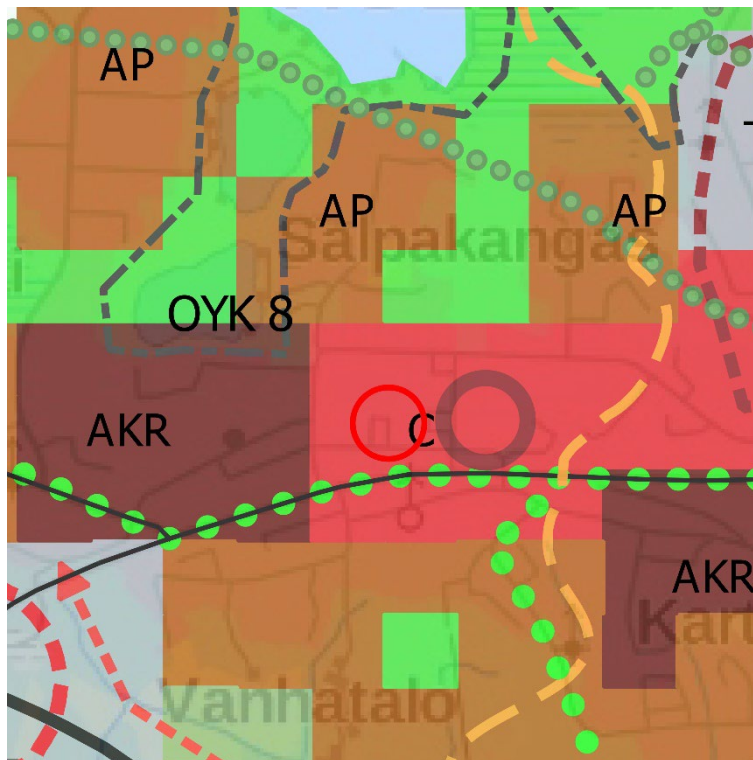
Hollolan strategisessa yleiskaavassa alue on:

Keskustatoimintojen alue (C, punainen), joille on osoitettu seuraavat määräykset:

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuisia taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysten tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueen täydennysrakentamisen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaava. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaava karttojen 2–5 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset

2020: Yleiskaavojen pääkartoilla merkintä; Kuntakeskus. Kuntakeskusta kehitetään asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena kunnan keskustaajamana. Kuntakeskus on päivittäistavarakaupan ja pienmyymälöiden ensisijainen alue.



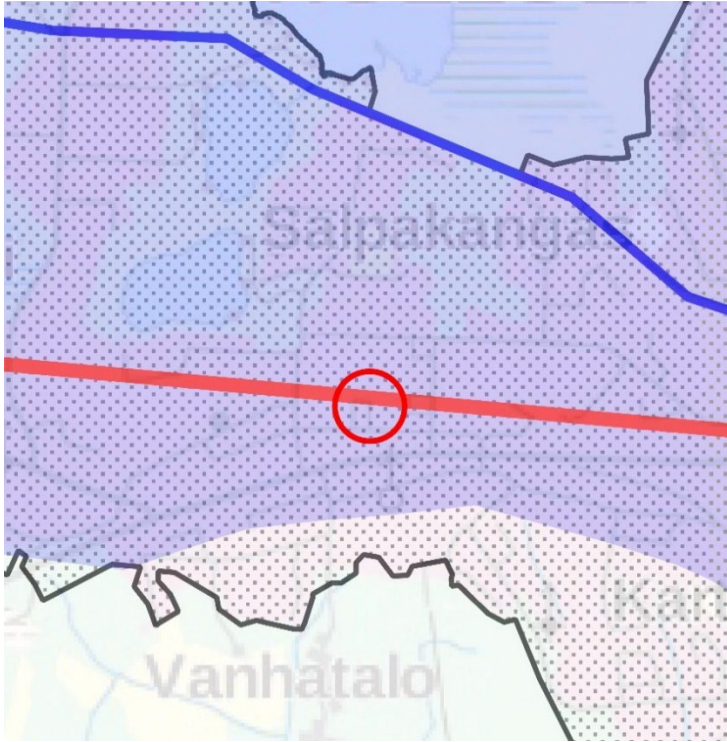
Ote strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Kaava-alue on ympyröity punaisella viivalla.

Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 3 on alueen keskellä merkinnät; Mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue ja Mahdollinen rakennusperintökohte. Merkinnöillä osoitetaan nykyinen virastotalo ja Kuntakeskus. Alueen sekä mahdollisen rakennusperintökohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos- , korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 3. Kaava-alue on ympäröity punaisella viivalla.

Teemakartalla 4 alue on Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja vedenjakelun sekä jätevesiviemäröinnin piirissä. Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueen poikki kulkee varayhteystarve vesirunkolinjalle.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 4. Kaava-alue on ympyröity punaisella viivalla.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- 1-51 (Asuinkorttelit, lainvoimainen 03.08.1983)
- 1-103 (LPA-alue, lainvoimainen 25.10.1989)
- 1-204 (Toimintapuisto, lainvoimainen 17.04.2008)
- 1-227 (Kuntakeskus liikekorttelit, lainvoimainen 20.03.2013)

Alueen viimeisin asemakaava on vuodelta 2013 (Kuntakeskuksen asemakaavan muutos).

Asemakaavat ovat mahdollistaneet Kuntakeskuksen monipuoliset palvelut, kuten päivittäistavarakaupan, kulttuuripalvelut, asuntorakentamisen ja kunnanviraston sekä niihin liittyvät katu- ja pysäköintialueet. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Toimintapuisto.



Aluerajaus, ote ajantasa-asemakaavasta.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Kunnan alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma (Afy, 09.03.2022).

Keskusta-alueelle on laadittu kehittämissuunnitelma keväällä 2023 (WasaGroup Oy, Muuan Oy, WSP Finland Oy). Kehittämissuunnitelma toimii asemakaavamuutoksen pohjana.

Kunnanvirastosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Ramboll 1.11.2017).

Kunnanvirastosta on tehty kuntotutkimukset:

- Kunnanviraston peruskorjattavuus (Ramboll 14.09.2017)
- Kunnanviraston toimistotilojen vuotoilmaselvitys (Sisäilmakeskus 01.07.2017)
- Kunnanviraston tilojen vauriokartoitus homekoiran avulla (Homekoirat Tara, 25.02.2018)
- Kunnanviraston sisäilman kuitunäytetutkimus (Ramboll 18.01.2018)
- Kunnanviraston julkisivujen kuntotutkimus (Suoraa, 30.05.2022)

Kunnanvirastosta on laadittu uusiokäyttöselvitys, jossa on selvitetty virastorakennuksen soveltuvuutta asuinkäyttöön (Muuan Oy, 2023).

Selvitystarpeet

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueesta seuraavat selvitykset

- Rakennettavuusselvitys
- Liikenne- ja pysäköintiselvitys
- Meluselvitys sisältäen melumallinnuksen
- Hulevesiselvitys
- Taajamakuvan tarkastelun edellyttämä 3D-havainnekuva-aineisto
- Vesihuoltoselvitykset
- Rakentamistapaohje

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa (MRL 9 §) :

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen, pintavesiin ja Salpamattilan vedenottamoon
- Arkeologisiin kohteisiin
- Kauppaan
- Ilmatoon
- Luontoon
- Rakennettuun kulttuuriympäristöön

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 alueellinen vastuumuseo (Lahden museot)
- Päijät-Hämeen liitto
- Hollolan yrittäjät ry
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan tilapalvelut
- kunnan rakennustarkastaja

- kunnan ympäristöviranomainen
- elinkeinopäällikkö
- kunnan kuntatekniikan päällikkö

Osallisten listaa täydennetään myöhemmässä vaiheessa.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavan muutosluonnoksen sekä asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Ajankohtaista > 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 > Ajankohtaista > Ilmoitukset

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavamuutoksesta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2022. Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asetetaan nähtäville MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS on nähtävillä 03.07.–23.08.2023, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittavia muutoksia ja täydennyksiä. Ajantasainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavaprosessin ajan Hollolan kunnan verkkosivulla.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnos on MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

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

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavamuutoksen kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Jos kaavamutosehdotuksesta 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

Täydennetään myöhemmässä vaiheessa.

Vireilletulo	16.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	07-08/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	10–11/2023
Asemakaavaehdotus nähtävillä	02–03/2024
Hyväksymiskäsittely	04–05/2024

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 14.06.2023. Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta käydään työneuvottelu. Asemakaavaehdotuksesta 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:
Kaavanlaatija Aura Pajamo, puh 050-66481
aura.pajamo@muuan.fi

Hollolassa 19.06.2023

Pentti Klemetti
Kaavoitusarkkitehti