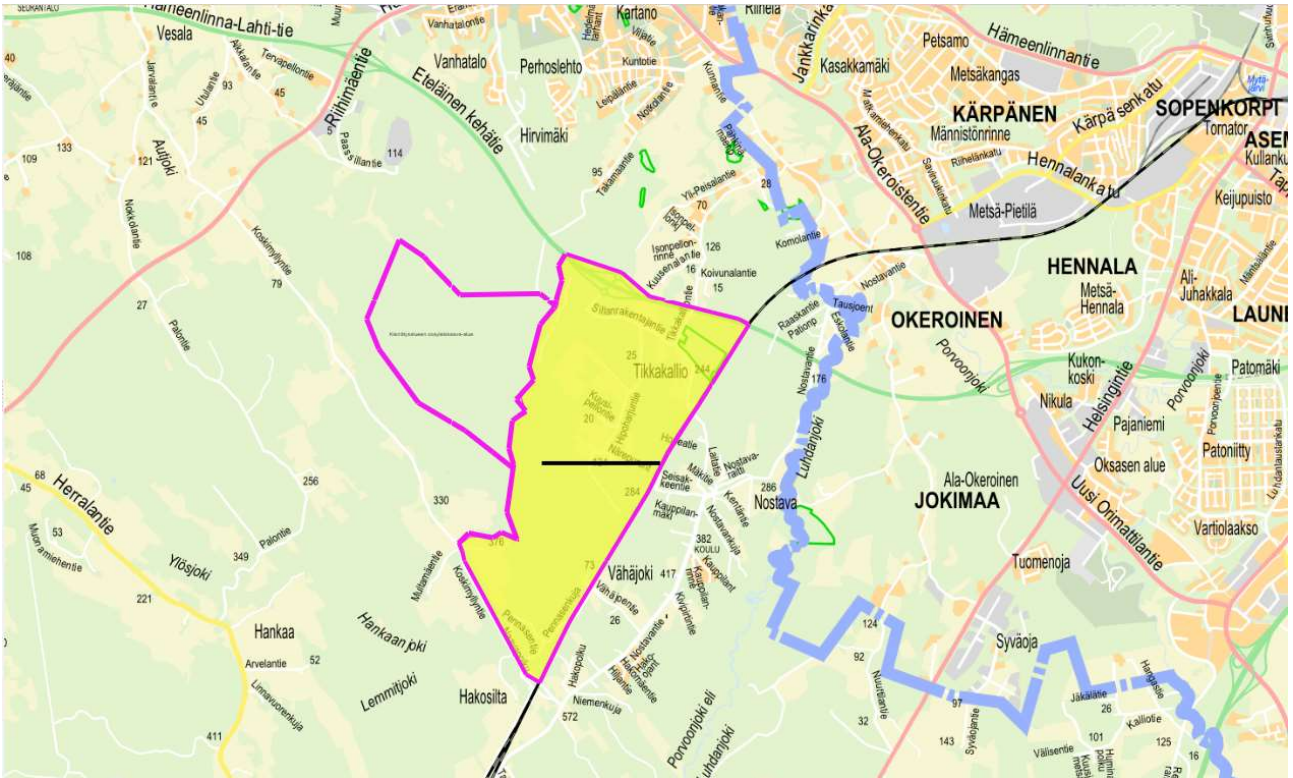


Hollola

NOSTAVAN-TIKKAKALLION ALUEEN OSAYLEISKAAVA nro 098 Y23

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4.9. 2024

Hollolan kunnan Nostavan kunnanosaa koskeva osayleiskaavahanke,. johon sisältyy kaupunkiseudun multimodaaliterminaali.



Nostava-Tikkakallion osayleiskaava-alueen raja-
us on merkitty opaskartalle keltaisella täytöllä.
Purppurajaukset esittävät kahta samanaikaisesti valmisteilla olevaa osayleiskaavaa, kierrätysalueen
osayleiskaavaa ja Nostavan-Tikkakallion osayleiskaavaa.

1. Suunnitteluvaihe



Osayleiskaavan alue rajautuu Nostavan kylällä kaakossa Lahti-Kerava rataan, koillisessa VT12:een, lännessä Koivusillanjokeen ja lounaassa Koskimyllyntiehen. Alue on nykyisin osin yksityisten omistamaa maa- ja metsätalousaluetta, jossa on asuintaloja. Alueen eteläosassa on kunnan omistusta ja siellä on vuonna 2008 vahvistunut logistiikkayritysalueen asemakaava. Yritysalue ei ole vielä rakentunut eikä sinne vielä ole tyehteyttä.

Hollola

2. Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavoitusta ohjaavat yleiskaavan sisältövaatimukset, MRL 39§:

”Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.”

Kaavan aluerajauksesta ja vireille tulemisesta on päätetty Hollolan kunnan v 2024 kaavoitusohjelmaa hyväksyttäessä, kunnanhallituksen esityksestä valtuustossa (51§, 30.10. 2023).

Osayleiskaavan suunnittelutavoitteista on tehty kunnanhallituksen esityksestä Hollolan kunnanvaltuuston päätös 27§ 10.6. 2024. Ote päätösesittelyn tekstistä kuuluu seuraavasti:

”Alueen kaavoitustyötä ohjaavat maakuntakaava, MAL-sopimukseen perustuva hyväksytty kaupunkiseutusuunnitelma ja vahvistunut Hollolan strateginen yleiskaava 2020. Alue on Salpakankaan taajamalle päätetty laajentumissuunta. Suunnittelutavoitteet määrittyvät osin ylempien kaavatasojen suunnittelumääräyksistä ja MAL-yhteistyösopimuksista. Kaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle henkilöjunaseisake, tiivis asemataajama, Lahden kaupunkiseutusuunnitelman mukainen tavaratarapiha ja TEN-T asetuksen edellyttämä Lahden kaupunkiseudun ns. multimodaaliterminaali (raide-rekkaterminaali).

Hankkeessa tavoitellaan yritysalueille yritystoimintaa mahdollistavaa kaavaratkaisua. Koska tulevasta raide-rekkaterminaalin operaattorista ei toistaiseksi ole sopimusta, ei voida edetä kumppanuuskaavoituksena. Kaavoitustyössä teetetään konsulttiselvitykset tavaralogistiikkaterminaalin liiketoimintaedellytyksistä. Selvityksissä käsitellään sekä konttilogistiikan että säiliö- ja irtotavaralogistiikan tarpeita. Niissä selvitetään alan yritystoimijan kanssa tavaralogistiikan taloudellisia edellytyksiä ja niiden heijastumista kaava-alueen maankäyttöön. Myös mahdollisten muiden kohdealueesta kiinnostuneiden merkittävien toimijoiden kanssa neuvotellaan yritystoimintaa mahdollistavasta kaavaratkaisusta.

Strategisen yleiskaavan ja Nostavan alueen maankäyttöselvityksen 2021 osoittamia suunnittelutavoitteita kohdealueella ovat tiiviisti henkilöjunaseisakkeeseen tukeutuen rakentuva noin 7000 asukkaan asemataajama, kestävä liikkuminen, riittävät siniviheryhteydet ja virkistysalueet sekä asukkaille riittävät kaupalliset palvelut. Kumipyöräliikenne alueelle ohjataan nykyisen Nostavan eritasoliittymän kautta. Varautuminen suuronnettomuuksiin edellyttää myös vaihtoehtoisen reitin selvittämistä. Nostavan maankäyttöselvityksen 2021 tavoitteita käytetään yleiskaavatyön tavoitteina soveltuvin osin.

Toimintojen vaikutusten arviointi suoritetaan kaavatyössä MRL:n ja MRA:n edellyttämillä tavoilla ja laajuudessa. Ympäristöhaittaselvitykset ja suojaa-alueiden tarpeen määrittäminen kuuluvat kaavoitustyöhön ja niillä pohjustetaan vaikutusten arviointia ja tulevia kaavamääräyksiä. Ympäristöselvityksissä huomioidaan myös alueen perustamisen aikaiset maa- ja kiviainesten otto- ja täyttötöyt noin 15 vuoden aikana. Lisäksi selvitetään onnettomuusriskejä. Selvityksissä tutkitaan myös alueelle sallittavan toiminnan mahdollista vaikutusta lähistön nykyisiin asuinalueisiin.

Osayleiskaavahankkeen alustava etenemisaikataulu on 2,5 vuotta 2024-2026. Osayleiskaavatyöhön osallistuu Nostavan osayleiskaavahankkeiden yhteinen luottamushenkilöistä ja viranhaltijoista koottu ohjausryhmä, joka on perustettu kunnanhallituksen päätöksellä 11§ 22.1. 2024. Kuntalaisia, maanomistajia ja muita osallisia osallistetaan MRL ja MRA säädösten mukaisesti kaavahankkeen aikana ja lisäksi järjestetään yleisölle suunnattuja vuorovaikutteisia tilaisuuksia. Alueelle tullaan laatimaan myöhemmin myös asemakaava.”

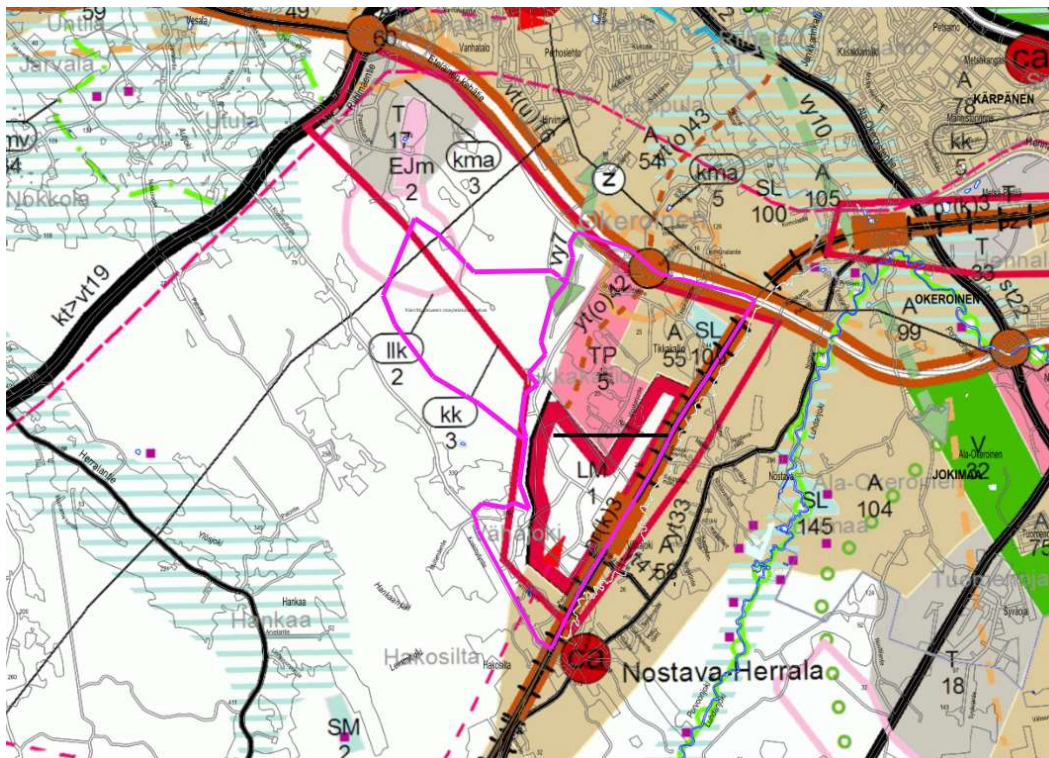
MRL:n mukaisesti kuntakaavoitusta ohjaavia tavoitteita ovat myös Vnp päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12. 2017 tavoitelinjaukset:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Hollola

3. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

3.1 Maakuntakaava: Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, lainvoimainen 14.5. 2019.



Maakuntakaava ei ohjaa suunnittelua jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavan rajauksen sisällä.

- A Taajamatoimintojen alue.
- SL Luonnonsuojelualue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja.
- LM Merkittävä tavaraliikenteen alue. Alueen suunnittelussa tulee varautua riittäviin oheisalueisiin erilaisille kuljetukseen ja jatkojalostukseen liittyville toiminnoille.
- TP Työpaikka-alue. Merkinällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, asumista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille voivat olla merkittäviä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen liikenteen toimivuuteen ja toteuttamisjärjestykseen.
- yt vaihtoehtoinen tai ohjeellinen yhdystie tai kokoojakuu
- vy viiheryhteystarve
- kma5 Nostavan risteysalue: 0 kem päivittäistavarakauppaa / 30 000 kem erikoistavarakauppaa, joka voi sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa / 10 000 kem muuta erikoistavarakauppaa.
- Alueen toteuttamisen ajoittaminen on suunniteltava siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää toteuteta ennen kuin viereiselle moottoriväylälle suunniteltu eritasoliittymä on rakennettu.
- kk3 Nostava – VT12 eteläpuoli, kehittämisen kohdealue. Alueen tarkemmassa suunnittelussa otetaan huomioon Nostavan maaliikennealueen liikennejärjestelyt ja logistiikkatoimintojen edellyttämät raideliikenteen lisätarpeet, rinnakkaisväylän toteuttaminen valtatielle 12 sekä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittaminen.
- Alueen toteuttamisen edellytys on valtatie 12 eteläisen kehätien ja Nostavan liittymän toteuttaminen. Raideliikenteen uuteen liikennepaikkaa tukeutuvalle alueelle ei tule suunnitella sellaista alueiden käyttöä, joka estää tai merkittävästi haittaa myöhemmin tulevaisuudessa toteutettavan liikennepaikan ympäristön kehittämistä. Liikennepaikkaan tukeutuva maankäyttö tulee ajoittaa niin, että liikennepaikan toteuttaminen on varmistettu.

Hollola



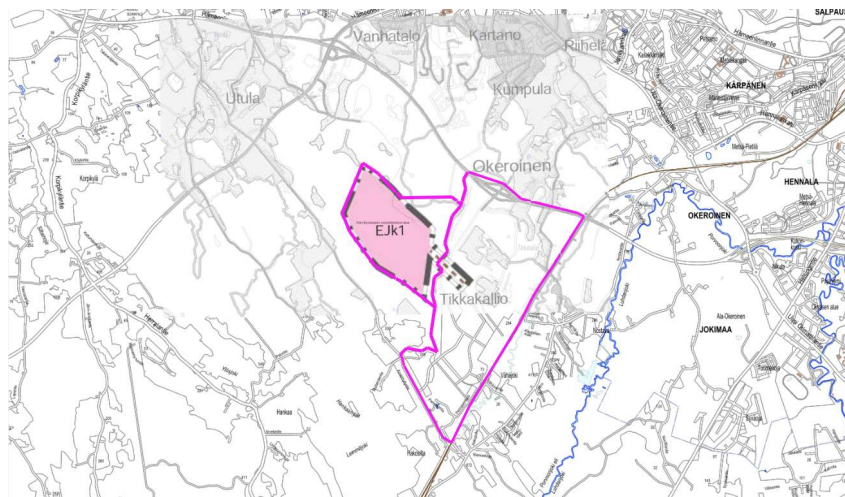
Merkittävästi parannettava rataosa. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon lisäraiteiden aluetarve. Rataa suunniteltaessa on otettava huomioon junaliikenteen melu ja värinävaikutus.

vt/kt/st



Uusi **kaksiajorata**inen päätie tai -katu. Merkintää käytetään osoittamaan uusia kaksiajorataisia teitä tai katuja.

3.2 Seudullisen jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava, lainvoimainen 22.8. 2023.



Vaihemaakuntakaavan suunnittelumääräykset:

Ejkt1

Alue on varattu seudulliselle kierrätyspuistolle. Alueella ei saa käsitellä tai varastoida biojätteitä. Alueella sallitaan metsäteollisuuden puuperäisten jätteiden ja sivutuotteiden käsittely ja varastointi. Alueelle voidaan osoittaa jäteraaka-aineen uusiokäyttöön, hyödyntämiseen ja jalostamiseen liittyvää yritys- ja teollisuustoimintaa. Jätteenkäsittelyalueelle on jätettävä riittävä suoja-alue ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ehkäistä merkittävät ympäristöhäiriöt riittävin suoja-aluein ja keskitetyin teknisin ratkaisuin. Melu- ja pölyvaikutusten osalta vaikutusarvioita ja lievennystoimia tulee täsmentää yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Pohjavesiolosuhteet tulee kartoittaa ja arvioida vaikutukset pohjavesiin.

Vesienhallinnan suunnittelussa tulee huomioida purkuvesistön pintavesien ekologiseen ja kemialliseen tilaan sekä taimenten elinolosuhteisiin kohdistuvien heikentävien vaikutusten ehkäiseminen ja lieventäminen. Lievennystoimet tulee huomioida sekä rakentamisen että toiminnan aikana. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee huomioida myös sään ääri-ilmiöt. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata Koivusillanjoen varteen sijoittuvan ekologisen yhteyden jatkuvuus.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee huomioida toimivat ja turvalliset liikenneyhteydet sekä alueen saavutettavuus kestävien liikkumismuotojen näkökulmasta.

Alueelle tai sen läheisyyteen ei tule osoittaa asumista tai muuta alueelle soveltumatonta toimintaa. Rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöön tavalla, joka ottaa mahdollisimman hyvin huomioon alueen maisemalliset ominaispiirteet ja läheisyydessä sijaitsevat muinaisjäännökset.

yt(o)1

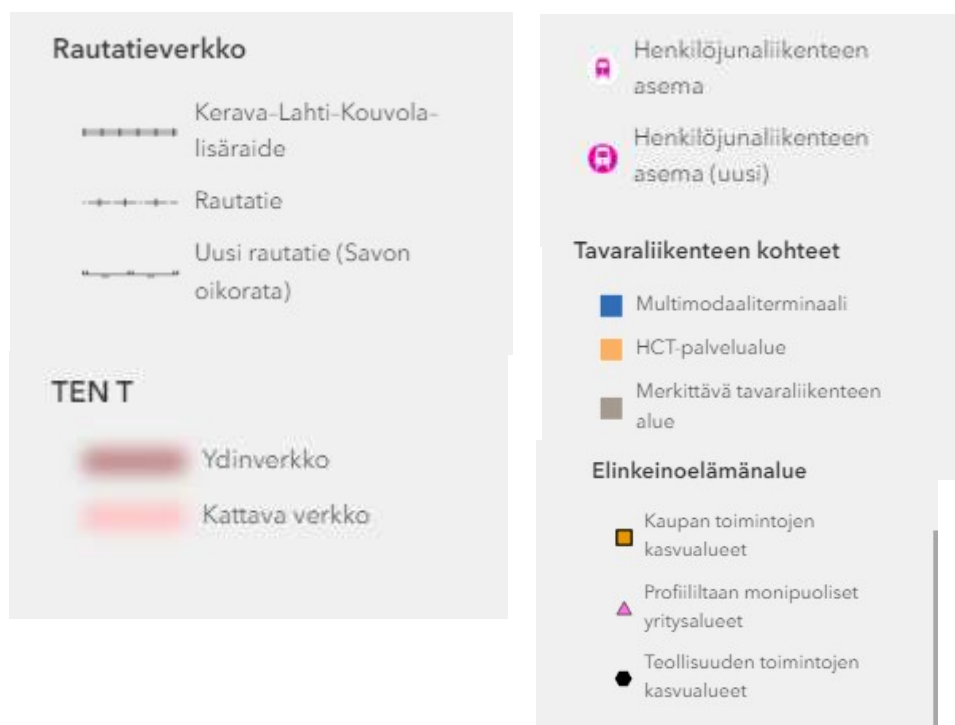
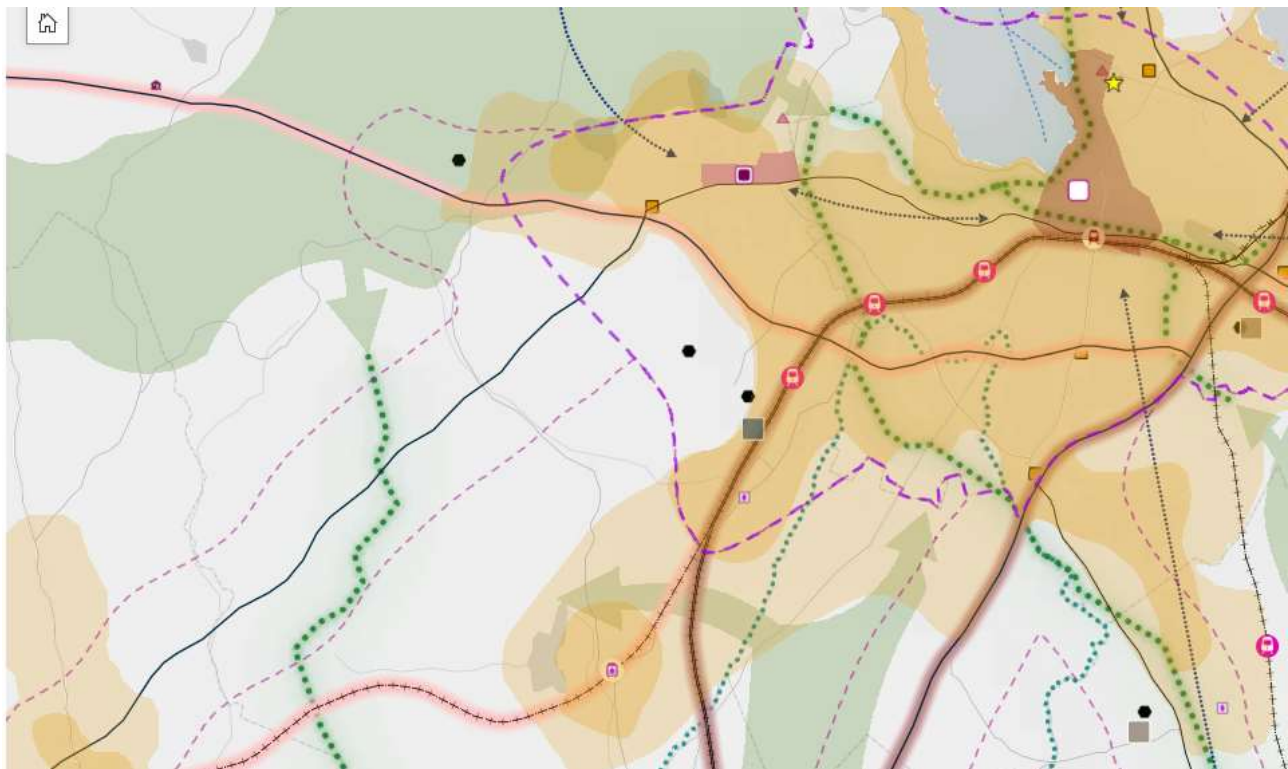
Ohjeellisen tieyhteyden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida ekologisen yhteyden säilyminen ja luonnon monimuotoisuusarvot Koivusillanjoen varressa (saukkojen ja muun eläimistön kulkuyhteydet jokivarressa). Koivusillanjokeen kohdistuvan

Hollola

kiintoainekuormituksen vähentämiseksi vesistövaikutusten lieventämiseen tulee kiinnittää etenkin rakentamisvaiheessa erityistä huomiota.

3.3 Hollolan kunnanvaltuuston hyväksymä Lahden kaupunkiseutusuunnitelma 2023

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt Lahden kaupunkiseutusuunnitelman 12.6. 2023. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole virallinen kaava, mutta sen suositukset huomioidaan kunnan maankäytön suunnittelussa MAL-sopimuksen perusteella. Alla ote 2023 kaupunkiseutusuunnitelman kartasta Nostavan ympäristöstä.



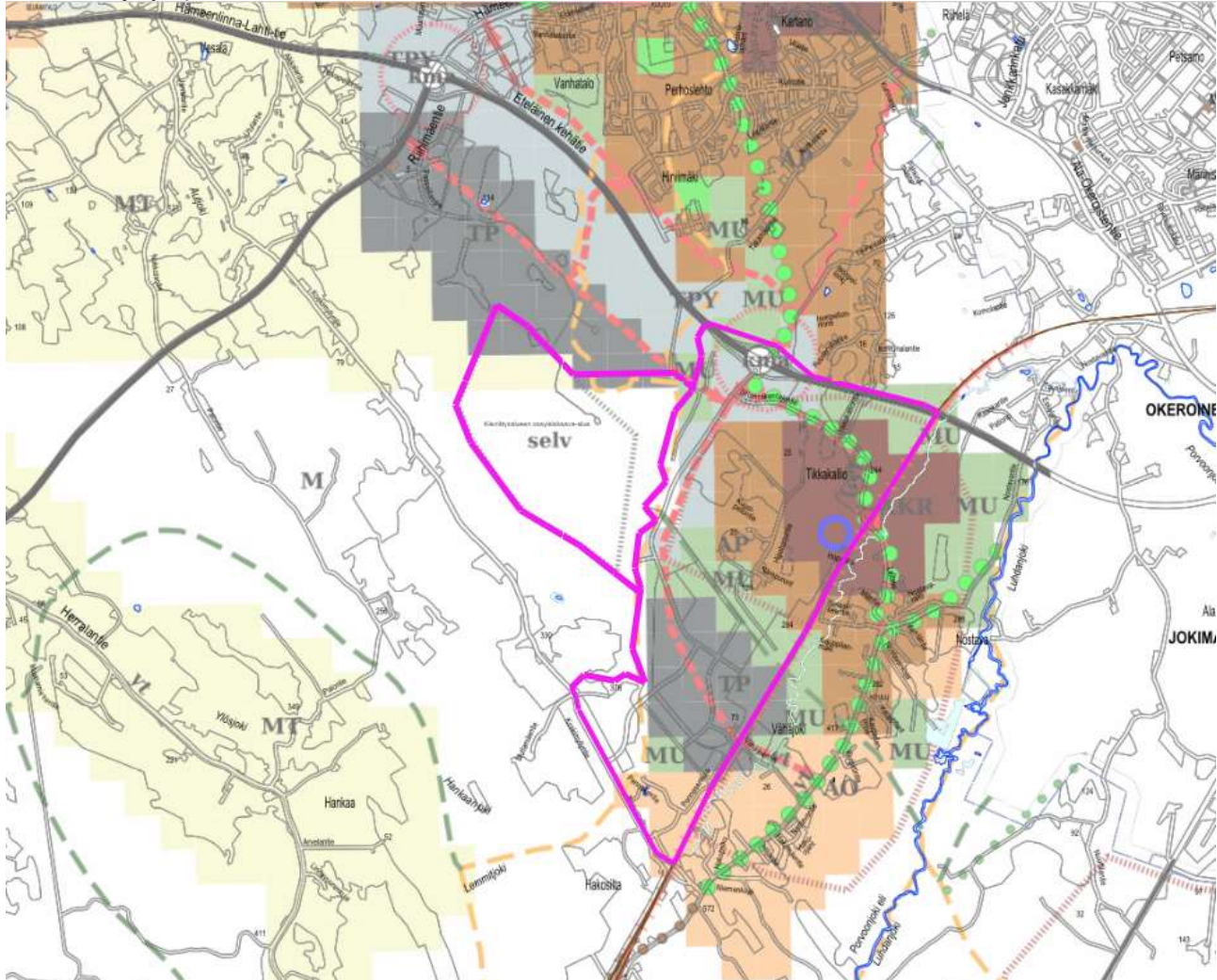
Hollola

3.4 Hollolan strateginen yleiskaava 2020

Yleiskaava on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuuston päätöksellä 27§, 10.5. 2021.

Kaava on saanut lainvoiman Hämeenlinnan hallinto-oikeuden päätöksellä 1131/2023 ja valituslupa-anomuksen hylänneellä Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6. 2023.

Strategisen yleiskaavan pääkarttaan liittyy neljä muuta teemakarttaa: kulttuuriympäristö, luontoarvot, vesitalous ja ympäristövaikutukset.



Ote stryk 2020 pääkartasta ja lyhyt merkintäselvitys stryk 2020 suunnittelumääräyksistä osayleiskaava-alueella:

AKR

Tiivis taajama-asutus

Kerrostalovaltaisena kehitettävä taajamarakenteen osa, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuisia taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysten tarpeet sekä viheryhteysien jatkuminen.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Hollola

AP

Pientalotaajama

Pientalovaltaisena kehitettävä taajamarakenteen osa, 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.

AO

Pientaloasutuksen alue

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.

TP

Tilaa vaativat elinkeinoalueet

Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, jotka edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä, paljon pinta-alaa rakentamiselle tai aiheuttavat lähialueella mahdollisia melu-, värinä- tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Aluekohtaiset määräykset:

Paassilta alueen teollisuus- ja työpaikka-alueelle voidaan muun toiminnan ohella sijoittaa seudullisesti tärkeitä ja ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä luonnonvara- tai muun logistiikan tai jätteen käsittelyn tai kierrätyksen yritystoimintaa.

Nostavan alueen kehittämisessä on huomioitava alueen merkitys seudullisesti tärkeänä tarvaliikenneterminaalina ja teollisen jatkojalostuksen alueena.

Ojastenmäen alueen kehittämisessä tulee ottaa huomioon alueen sijainti osittain pohjavesialueella.

TPY

Työpaikat ja palvelut, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia

Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovittamiseen.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

MU

Metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta



Kehitettävä rata

Hakosilta – Lahti rataosuudella tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä.



Uusi raideliikennepaikka

Liikennepaikan toteuttamismahdollisuus ja mahdollisten lisäraiteiden tarve on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa liikenteellisin selvityksin. Raideliikennepaikan toteutuminen kytkeytyy riittävästi asukasmäärään ja toimiviin liikenneyhteyksiin Salpakankaalle.

Hollola



Uuden katuyhteyden yhteystarve

Kaupunkiseudun tai kunnan sisäisen liikenteen välityskyvyn ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta keskeinen uusi tai vaihtoehtoinen liikenneyhteys.

Kohteet:

Uuden kehätien rinnakkaiset yhteydet
VT 24 suuntainen yhteys välillä Kukkila-Paimela



Valtatien eritasoliittymä



Pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet

Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävänä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua.

Yhteydet:

Kuntakeskus-Lahti
Kuntakeskus-Nostava
Kuntakeskus-Messilä
Kuntakeskus- Kukonkangas-Kirkonkylä
Messilä-Lahti
Herrala-Nostava
Nostava-Lahti
Kalliola-Kukkila-Lahti
Hämeenkosken keskusta

Koivusillanjoen vartta kulkee seuraava siniviheryhteys:



Ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Erityistä huomioita tulee kiinnittää taajaman läpi kulkevien yhteyksien turvaamiseen. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Haja-asutusalueella yhteys on sijainniltaan viitteellinen. Pääväylien ylitykset ja sijoittuminen taajamassa osoittaa reitin tarkempaa sijoittumista. Toteutuksessa ekologinen yhteys ja virkistysyhteys saattavat poiketa sijainniltaan toisistaan.



Ohjeellinen ekologinen yhteys

Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida reitin yhdistävät ja sille osuvat arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy yhtenäisenä, mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Eliöiden liikkuminen estevaikutusten, kuten pääväylien yli, tulee turvata. Haja-asutusalueella yhteys on sijainniltaan viitteellinen. Pääväylien ylitykset ja sijoittuminen taajamassa osoittaa reitin tarkempaa sijoittumista.

Hollolan kunta | Virastotie 3 | PL 66, 15871 Hollola | **hollola.fi**

3.7 Tehdyt osin relevantit kaavaselvitykset ja muut osayleiskaava-aluetta koskevat suunnitelmat:

Ikäjärjestyksessä tuoreimmista lähtien:

- Koivusillanjoen vesistö tutkimukset 2022-2023, Kymijoen vesiensuojeluyhdistys ry tutkimusraportti nro 628. ISSN 2670–2185. Perusteellinen nykytilaselvitys Koivusillanjoen vesihabitaaateista.
- Hollolan valtuuston v 2023 hyväksymä Lahden kaupunkiseutusuunnitelma, multimodaaliterminaalia ja yritysalueita koskevat kirjaukset. Voimassa olevan MAL-sopimuksen kirjaukset.
- Päijät-Hämeen liitto ja Västana: Kerava-Lahti-Kouvola [lisäraiteiden] aluevaraus selvitys 16.9. 2022. Sisältää Kerava-Lahti radan raidelaajennuksen puolisuustarkasteluja.
- Päijät-Hämeen liitto, Ramboll Finland: Lahden seudun kierrätyspuiston toimeenpanosuunnitelma, 21.12. 2021. (selvitys)
- Ramboll Finland: Lahden ja Hollolan teollisuusraideyhteyksien selvitys 30.11. 2021. Sisältää alustavia ehdotuksia ja kustannusarvion Nostavan tavaratapihan raidejärjestelystä sekä selvityksen Nostavan logistiikka-alueelta louhittavan kiviaineksen hyötykäyttömahdollisuuksista. TEN-T tason multimodaaliterminaalille asetettavien tavoitteiden osalta selvityksessä on päivittämistarpeita, joita tehdään osana osayleiskaavatyötä.
- Nostavan-Tikkakallion maankäyttöselvitys 30.3. 2021, osayleiskaavatyön tavoiteasiakirja soveltuvin osin. Sisältää relevantteja tavoitemääritelmiä asumiselle, kaupallisille palveluille ja liikenteelle. Kaava-aluetta koskeva asukasmäärätavoite N-T maankäyttöselvityksessä on noin 7000 asukasta.
- Nostavan henkilöjunaseisakkeen sijoittaminen ja liikennevaihtoehdot, ehdotus 2020.
- VT12, Lahden eteläinen kehätie, v 2020 toteutunut ohitustiehanke. Liittyviä, yhä osin relevantteja selvityksiä mm: Keskeiset luontokohteet tiesuunnitelman alueella 2014.
- Nostavan katuyhteyden asemakaava, lainvoimaistunut 23.11. 2019. Sisältää Pukkomäentien katulinjauksen. Selvitysasiakirjoja: Pukkomäentien yleissuunnitelma ja liito-oravaselvitys 14.5. 2018.
- Nostavan logistiikka-alueen maa-ainesten oton yhteislupahakemuksen selvitykset, mm vesien nykytilaselvitys ja kalastus selvitys 2015.
- Vt12 Lahden eteläisen kehätien yleissuunnitelma, 2008, 2012
- Nostavan logistiikka-alueen asemakaava, 2008, yva-selvityksineen.
- Nostavan logistiikka-alueen asemakaavan selvitykset 2000-kymmenluku: mm alueen kallion laatuselvitys 2005, maaperätutkimukset 2006, pohjavesiselvitys 2007.

3.8 Tunnistetut selvitystarpeet, toukokuu 2024:

Osayleiskaavan tavoitteista päätettäessä Hollolan kunnanvaltuusto hyväksyi asuinalueen tavoitteiksi Nostava-Tikkakallion maankäyttöselvityksen 2021 soveltuvin osin sekä yritysalueen osalta yritystoimintaa mahdollistavan suunnittelun. Seudullisen raide-rekkaterminaalin operaattoriksi on tarkoitus etsiä tai perustaa yritys ja muutenkin edistää yritystoiminnan sijoittumista logistiikkasolmun ja kiertotalouskohteen lähetyville. Aiempien selvitysten tietoja hyödynnetään kaavavalmistelussa soveltuville relevanteilta osiltaan. Ladec on v 2024 käynnistämässä kaava-aluetta koskevaa kehittämishanketta 'Green Logistics & Technology park'. Kehittämishankkeessa tuotetaan aineistoa alla olevan selvityslistan kohtiin 1 ja osin myös 2-3.

1. Selvitys logistiikkayritystoiminnan liiketoimintaedellytyksistä (yhteistyössä Ladecin kanssa).
Selvityksen tietoja käytetään yleissuunnittelun ja ympäristövaikutusten arvioinnin lähtötietoina. Vaikutusten arviointi voi muuttaa liiketoimintatavoitteita. Selvityksellä pohjustetaan myös mahdollisen logistiikkaterminaaliyhteyksien perustamista.
2. Alustava ratarakentamisen yleissuunnitelman ehdotus. Lähtötietoina 2022 lisäraideselvitys, 2021 teollisuusraideselvitys, 2020 henkilöseisake-ehdotus sekä kohdan 1 logistiikkaterminaalin selvitys. Yleissuunnitelmaehdotusta käytetään rataväylien aluevarausten, rinnemaaston tasausten sekä ratahankkeiden kustannustason selvittämiseen Nostavan osalta.
3. Alustava osayleiskaava-alueen yleissuunnitelma liikennereittien, kaavamääräysten ja muiden vaikutusten arviointien lähtötiedoksi. Pohjautuu kohdan 1 liiketoimintaselvitykseen ja 31.3. 2021 Nostavan maankäyttöselvitykseen. Asukasmäärätavoitteiden, eri liikennereittien, viheryhteyksien ja kaupallisten palveluiden tavoitteiden päivitys.

Hollola

4. Alustava hulevesisuunnitelma. Pohjautuu yleissuunnitelmaan. Huomioidaan kaikki operoitavat alueet ja tutkitaan ympäristön kannalta vastuulliset hulevesiratkaisut.
5. Liikenneselvitys. Rakentamisen aikainen ja alueen käytön aikainen raskas autoajoneuvoliikenne, liittymätarkastelut, yksi muiden ympäristövaikutusten arvioinnin lähtötieto.
6. Vesihuolto- ja sähkötarveselvitys: osayleiskaava-alueen käyttöveden, viemärin ja sähköntarpeen arviointi, järjestäminen ja mahdolliset runkoreitit. Puhdistamovaikutukset.
7. Onnettomuusvaaraselvitys: tulipalon sammuttaminen paljon palokuormaa sisältävällä terminaali-alueella, alueelle pääsy, sammutusvesien otto ja vaikutus.
8. Luontoselvitys ja luontovaikutusten arviointi: suojelualueet, kaava-alueen luontotyytit, luontoarvot (direktiivilajit), ekologiset verkostot ja suositukset luontoarvojen ja ekologisten verkostojen turvaamiseksi.
9. Vesiluontoselvitys ja vesiluontovaikutusten arviointi: Koivusillanjoen-Vähäjoen jokiekosysteemien vesiluontoarvot (luontotyytit ja direktiivilajit, mm taimen) ja pintavesipäästöjen vaikutusten arviointi jokiluontoon. Suositukset vastuullisista kaavamääräyksistä.
10. Ilmastaselvitys: Alueen rakentamisen ilmastovaikutukset, kompensatiotoimet ja ennallistamishdotukset.
11. Ilmanlaatuselvitys: pölyvaikutusten arviointi suhteessa asuinalueisiin. Rakentamisvaihe ja käytön aikainen vaihe. Suojaus ja suoja-alue-suositukset.
12. Melumallinnus: Louhinnan aikainen ja toiminnan aikainen ympäristömelumallinnus, suojaussuositukset ja suojausten vaikutusten arviointi, tarkastellaan suhteessa ympäröivään nykyiseen ja sijoitettavaan uuteen asutukseen. Ratamelumallinnus, tärinätarkastelu.
13. Yritys- ja liikennealueiden massatasapainoselvitys ja rakennettavuusselvitys: Kattavat kairaustutkimustiedot v 2004 asemakaavakohteen maaperästä ja kallioperästä ovat jo saatavissa kunnalta. Selvitys laaditaan yleissuunnitelmien (1-3) pohjalta, tavoitteena sortumaturvallinen maanrakentaminen, edullinen massatalous, myös ilmastönäkökulma. Lisäksi päivitetään täsmällinen arvio alueen hyödyntämiskelpoisista kiviainesvaroista yleissuunnitelmien ratkaisujen pohjalta.
14. Maaperätutkimus ja kevyt rakennettavuustutkimus: Pääosin paikkatietokantapohjainen arviointi asuinalueiden osuudelta. Tarvittaessa arviointia täydennetään muutamien kairaus- ja pohjavesitutkimuksin.
15. Maisemaselvitys: Laaja-alainen 3D-maastomalli (yleissuunnitelma+ympäristöä) josta voidaan todeta maisemavaikutukset myös ympäristön peitteisyyden muuttuessa ja alueen rakentuessa.
16. Arkeologinen inventointi: Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuhje, Museovirasto 2020, inventoinnin vaatimustason mukaisesti yleiskaavatasolla.
17. Kulttuuriympäristöselvitys: kaava-alueen nykyisen rakennuskannan yleispiirteinen inventointi ja mahdollisen arvokohteen tarkempi rakennushistoriallinen arvottaminen tarvittaessa. Kaavan vaikutusten arviointi.
18. Kiinteistöselvitys: Raportoidaan osayleiskaavakohteen nykyinen maanomistustilanne ja esitetään tarvittavilta osin alustava maanhankintasuunnitelma.

4. Vaikutusten arviointi (MRA1§)

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään kaavan liitteissä ja tiivistetysti kaavaselostuksessa. Tutkitaan vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Lisäksi MRA 17 §:ssä mainitaan yleiskaavaan selostuksessa esitettävät kaavan vaikutukset seuraaviin:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- luontoon, maisemaan
- liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen järjestämiseen
- teknisen huollon järjestämiseen
- talouteen
- terveyteen
- sosiaalisiin oloihin
- kulttuuriin
- muut kaavan merkittävät vaikutukset

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin ja tehtäviin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Kaavan vaikutukset selvitetään sekä kaavan toteutusvaiheeseen liittyvästä useita vuosia kestävästä rakentamisvaiheesta että kaavan pääasiallisen toteutumisen jälkeisestä käyttötilanteesta. Kaava-alueelle sijoittuva, Hollolan kunnan hakema maa-aines- ja ympäristöluvan yhteiskäsittely on vireillä kunnan ympäristövalvonnassa kesällä 2024. Louhintatöillä tullaan tasoittamaan yritystontteja tulevan multimodaaliterminaalin läheisyyteen.

5. Osalliset

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

5.1 Viranomaisosalliset:

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (muut liikenneasiat)
- Väylä (rataliikenneasiat)
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden kaupunginmuseo/Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö /rakennuskulttuuriyksikkö/
- Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö /arkeologia
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hollolan kunnan organisaatiossa:
 - Ympäristönsuojelu
 - Rakennusvalvonta
 - Vesihuoltolaitos
 - Kuntatekniikka

Hollola

- Hyvinvointi
- seudullisen yritysaluehankkeen perusteella Lahden Kaupunki ja Ladec
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (Ympäristöterveyskeskus)
- Lahti Aqua oy

5.2 Muut osalliset

- alueen maanomistajat
- alueen yrittäjät (Hollolan yrittäjähdistyksen kautta)
- alueella toimivat sähköverkkoyhtiöt
- Hollolan kunnan asukkaat
- paikallisyhdistykset
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys
- Kaava-alueen rajanaapurit (maanomistajat)

Listaa voidaan täydentää prosessin aikana.

6. Kaavan valmistelusta tiedottaminen

Osayleiskaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa

<https://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 > Kunnan ilmoitukset

Lain edellyttämät viranomaisneuvottelut pidetään kaavan käynnistämisvaiheessa ja ehdotusvaiheessa sekä lisäksi tarvittavia työneuvotteluita.

Luonnosvaiheessa pidetään myös avoimia yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä.

7. Kaavan vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen:

Osayleiskaavan käynnistämisestä on päätetty Hollolan kunnan kaavoitusohjelmassa 2024.

(elinvoimavaliokunta 102§, 10.10. 2023, kunnanhallitus 241§, 23.10. 2023, valtuusto 51§, 30.10.2023).

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. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

8. Osayleiskaavaprosessin kulku ja osallistumismahdollisuudet

VAIHE 1: Kaavatyön aloitus ja kaavan vireilletulo

- Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Hollolan Sanomissa, Uusi Lahti-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 60 vuorokauden ajan Hollolan sähköisellä ilmoitustaululla sekä kunnanverkkosivuilla.
- Suunnittelun alkuvaiheessa pidetään viranomaisneuvottelu.
- Osallisilla on mahdollisuus ottaa kantaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön. He voivat esittää suunnitelmasta mielipiteitään kirjallisesti tai suullisesti.

VAIHE 2: Kaavaluonnosvaihe

- Alustavan kaavaluonnoksen laadintavaiheessa työtä esitellään kunnanhallituksen nimittämälle ohjausryhmälle ja pidetään yleisötilaisuus, joista kerätään palautteet.
- Palautteet huomioidaan kaavaluonnoksen jatkotyöstämisessä.
- Varsinainen kaavaluonnos laaditaan ja sen nähtäville asettamisesta tehdään päätös kunnanhallituksessa. Ennen luonnoksen nähtäville laittamista pidetään toinen yleisötilaisuus.
- Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Hollolan Sanomissa, Uusi Lahti-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla.
- Osayleiskaavaluonnos (kaavaluonnoskarta sekä alustava kaavaselostus) ovat nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla 30 päivän ajan.
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisosallisilta ja kunnan hallintokunnilta.
- Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kirjeellä.
- Osalliset voivat määräaikana esittää kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Mielipiteisiin laaditaan vastineet.

VAIHE 3: Kaavaehdotus

- Luonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta laaditaan virallinen kaavaehdotus, jota esitellään kunnanhallituksen nimittämässä ohjausryhmässä.
- Tarvittaessa pidetään työneuvotteluja viranomaisten ja muiden osallisten kanssa.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tehdään päätös kunnanhallituksessa.
- Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan Hollolan Sanomissa, Uusi Lahti-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla. Kaava-alueen ulkopaikkakuntalaisille maanomistajille ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä.
- Osayleiskaavaehdotus on nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla 30 päivän ajan.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja kunnan eri hallintokunnilta.
- Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille ilmoitetaan kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kirjeellä.
- Osalliset voivat nähtävilläoloaikana jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksiin laaditaan vastineet.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa ehdotuspalautteen jälkeen.

VAIHE 4: Kaavan hyväksyminen

- Suunnittelutyön tuloksena saadaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen osayleiskaavakartta ja -selostus, jotka pohjautuvat tehtyihin selvityksiin. Elinvoimavaliokunta esittää yleiskaavan kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.
- Hyväksymispäätöksestä voidaan valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden ratkaisusta on mahdollisuus pyytää valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Hollola

9. Tavoitteellinen aikataulu, tilanne elokuussa 2024:

Vireillekuulutus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	syys-lokakuussa 2024.
osayleiskaavaluonnos nähtävillä	kesäkuu 2025
osayleiskaavaehdotus nähtävillä	maaliskuu 2026
Hyväksymiskäsittelyssä	marraskuu 2026

10. Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:

Kaavoitusarkkitehti Pentti Klemetti, 044 – 780 1455

Sähköposti: kirjaamo(at)hollola.fi, otsikkoon osayleiskaavan nimi.

Hollolassa 30.8. 2024

Pentti Klemetti
kaavoitusarkkitehti
Hollolan kunta