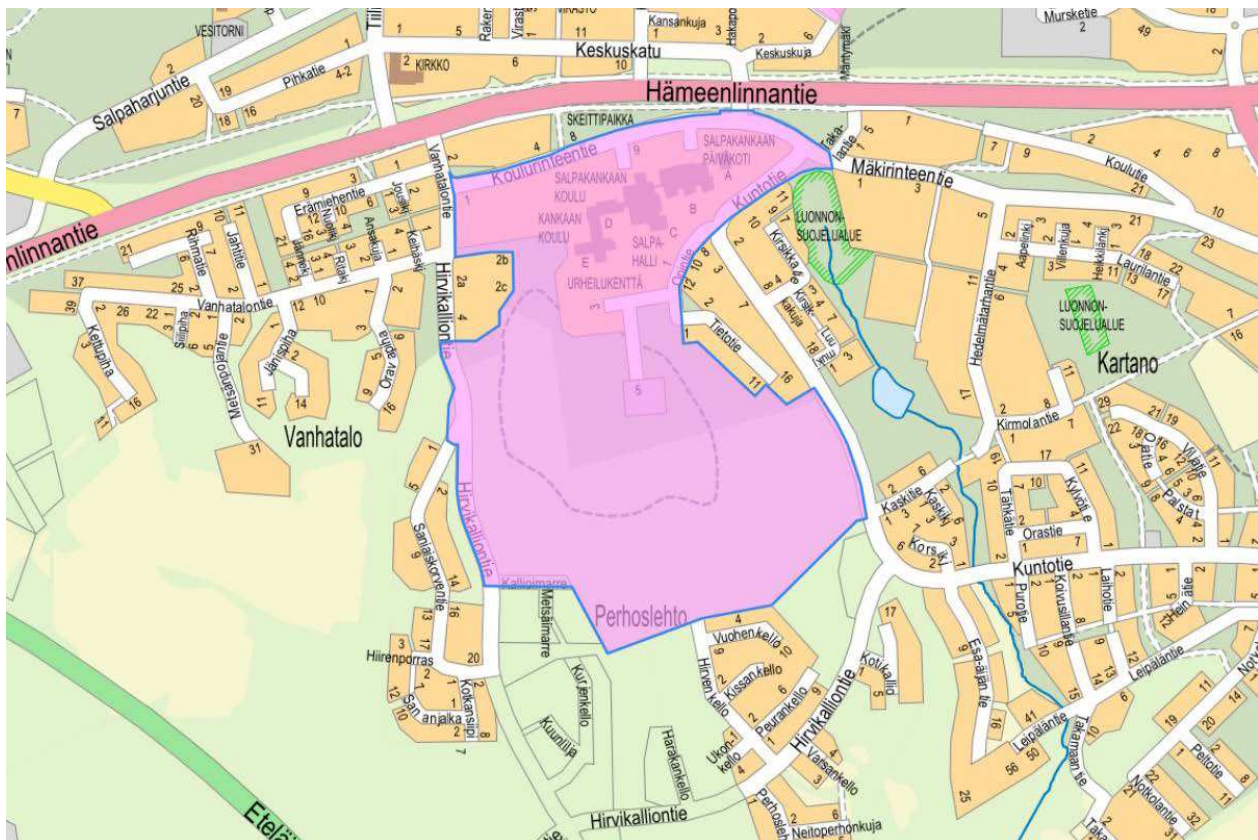


06-273 Salpakankaan koulun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

19.5.2022

Kartanon (06) kunnanosa, kortteleita 124 ja 125 sekä katu-, virkistys- ja muuntaja-alueita koskeva asemakaavan muutos ja tiloja 98-435-21-48, 98-435-21-14 ja tilojen 98-435-7-808, 98-455-24-77, 98-435-51-11, 98-435-21-64, 98-435-21-66 ja 98-435-18-142 osia koskeva asemakaava.



Kaava-alueen rajausta on merkitty opaskartalle.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Koulurinteentien eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Salpakankaan koulu, Kankaan koulu ja Salpakankaan päiväkoti, Koulurinteentien varressa olevat kunnan vuokratyökalut sekä koulun eteläpuolelle sijoittuva laaja virkistysalue ja Salpakankaan sähköasema. Suunnittelualueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta. Salpakankaan koulun tontin rakennusoikeus päivitetään vastaamaan poikkeamispäätöksillä toteutunutta tilannetta sekä osoitetaan yhteydet kevyelle liikenteelle. Koulurinteentien ja Vanhatalontien kulmaukseen rivitalojen paikalle tavoitteena on osoittaa tiiviimpää asuinrakentamista mahdollistamalla alueelle kerrostalorakentaminen. Hirvikalliontie varteen Kallioimarteen pohjoispuolelle tutkitaan mahdollisuutta pienelle asuinalueen laajennukselle. Koulun eteläpuolen virkistysalue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistyskäyttöön huomioiden alueella olevat ulkoilutarpeet sekä sähköasema sähkölinjoineen.

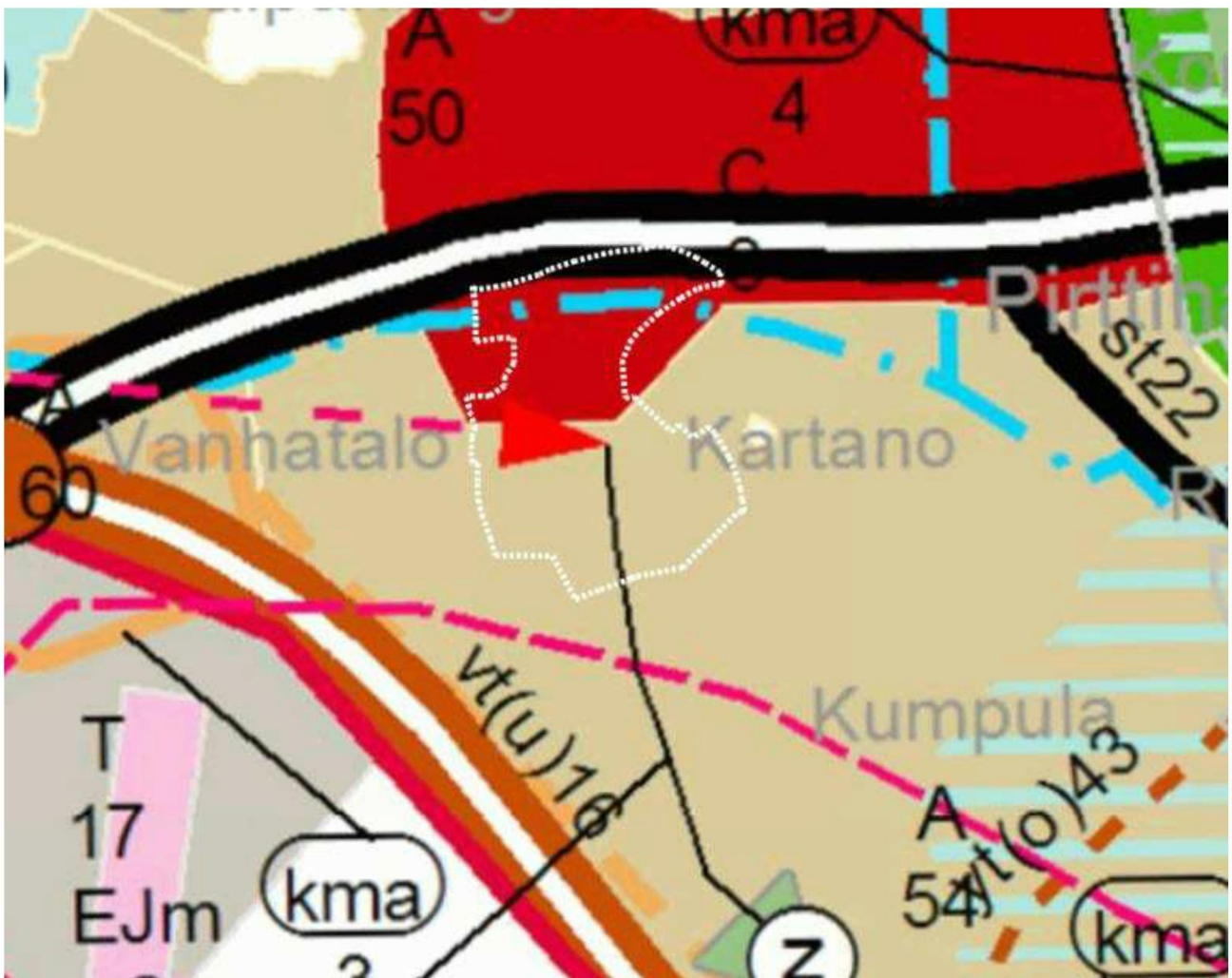
Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava 2014

Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee merkintä Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, eteläosa on Kartanon-Okeroisten taajamatoimintojen alue (A54), joka on osittain toteutunut eteläinen taajamanosa, alueen itäpuolen keskiosa sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelualueen pohjoisosaa on pohjavesialueella.

Alue kuuluu myös Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka 3), yhdyskuntarakenteeltaan tiiviiseen kaupunkiseudun alueeseen, jota eheytetään ja joka mahdollistaa poikkeavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan.

Suunnittelualueella kulkee 110 kV voimajohto (Lahti – Salpakangas) ja itä-länsisuuntainen voimajohdon yhteystarve 110 kV.

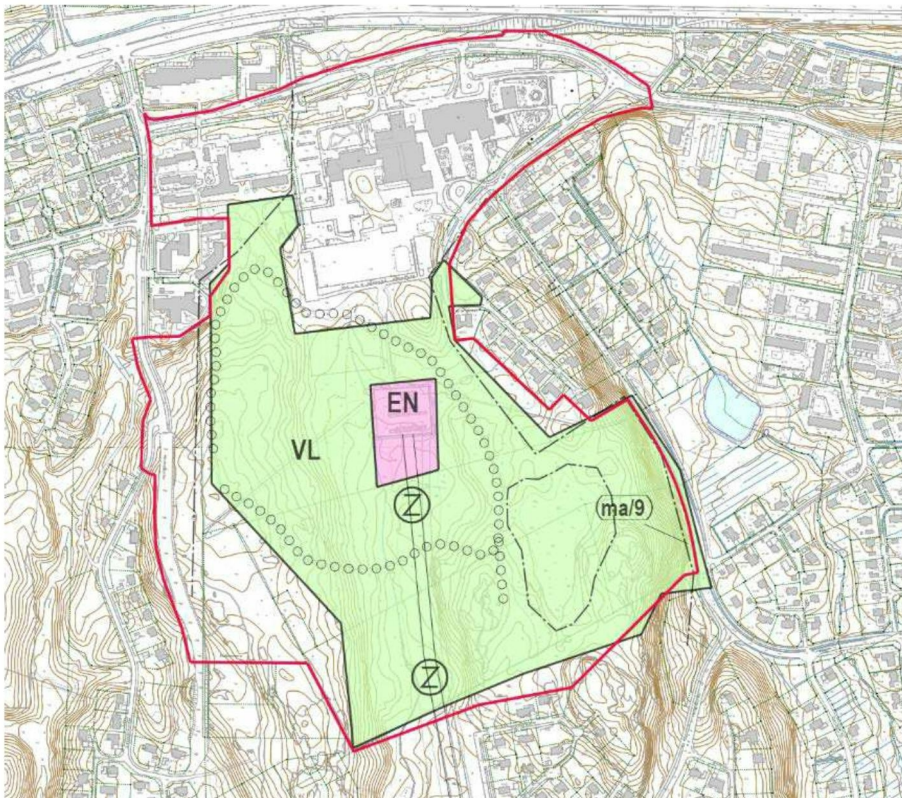


Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue kartalla valkoisella katkoviivalla.

Yleiskaavat:

Salpakankaan koulun eteläpuolen virkistysalueilla on voimassa Kuntakeskuksen osayleiskaava, jossa osoitetaan alueita virkistyskäyttöön (VL). Alueen käytön suunnittelussa tulee huomioida koulujen biologian ja maantieteen opetustoimintaan liittyvien kohteiden säilyminen (alueet merkitty katkoviivalla). Sähköasema on merkitty kaavan energiahuollon alueeksi (EN). Kaavaan on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit.

Virkistysalueelle on osoitettu kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma/9 = Hollolan lukion ja Salpakankaan koulun virkistysalue). Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueella on kielletty teleliikennemastojen rakentaminen.



Ote Kuntakeskuksen osayleiskaavasta. Kaavoitettava alue on rajattu karttaan punaisella viivalla.

Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2017

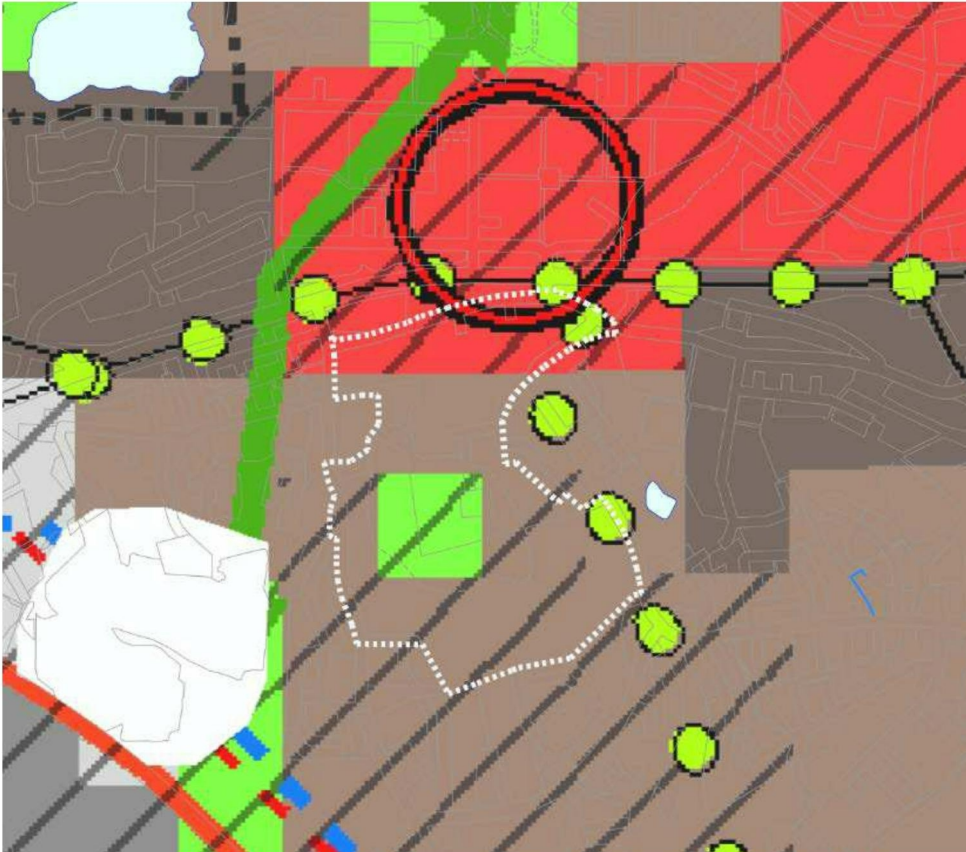
Kaavoitettavan alueen pohjoisosa on keskustatoimintojen aluetta (punainen väri), jolla osoitetaan monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen.

Alueen täydennysrakentamisessa 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 asemakaavaa.

Eteläosa on pientalotaajaman aluetta (ruskea väri), jota kehitetään pientalovaltaisena taajamarakenteen osana. Alueella voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

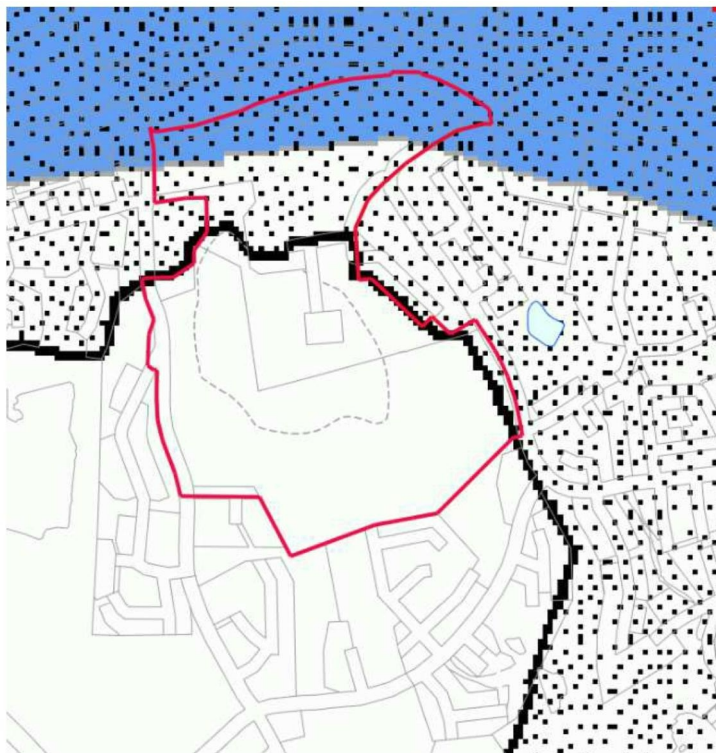


Ote strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta. Suunnittelualue on esitetty kartalla valkoisella katkoviivalla.

Kaavoitettavan alueen keskellä on virkistykseen varattu alue (vihreä alue kartalla). Alue on ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, joka toimii myös ekologisen verkoston osana. Alue voi olla myös ulkoiluun soveltuvaa maa - ja metsätalousaluetta. Alueelle voi sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset verkostot.

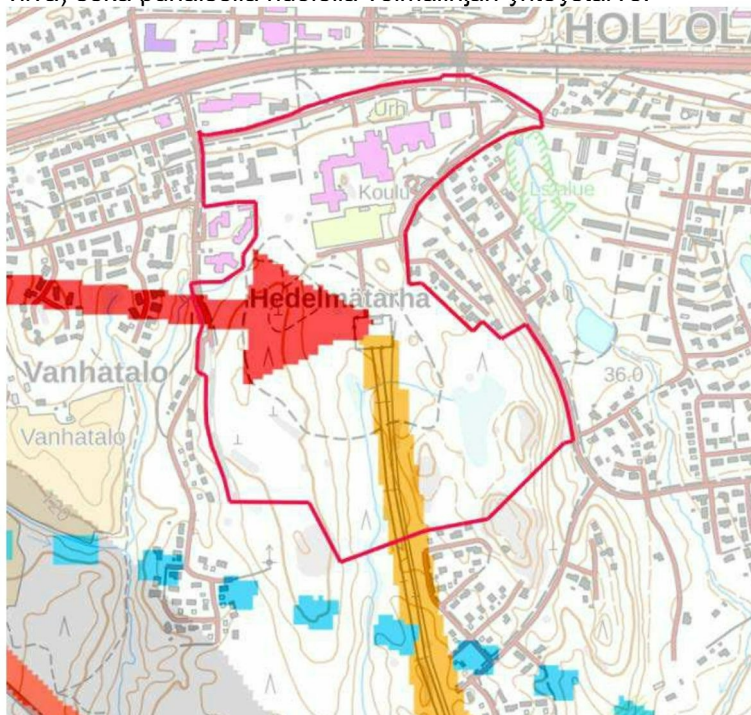
Vinoviivoituksella osoitettu alue on tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä tulevan maankäytön liittyminen ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen osana taajamarakennetta. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjaksi asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempiä kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennusten korjaus ja rakennuspaikkojen täydennysrakentaminen.

Teemakartalla 4 Vesitalous on kaava-alueita koskien esitetty Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alue (musta pisterasteri) ja vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (sininen alue).



Ote strategisen yleiskaavan 2017 kartasta vesitalous.

Teemakartalla 5 ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot, on aluetta koskien esitetty voimalinjan alue (oranssi viiva) sekä punaisella nuolella voimalinjan yhteystarve.



Ote strategisen yleiskaavan 2017 teemakartasta 5

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt strategisen yleiskaavan 2020, mutta kaavasta on valitettu.

C Keskustatoimintojen alue:

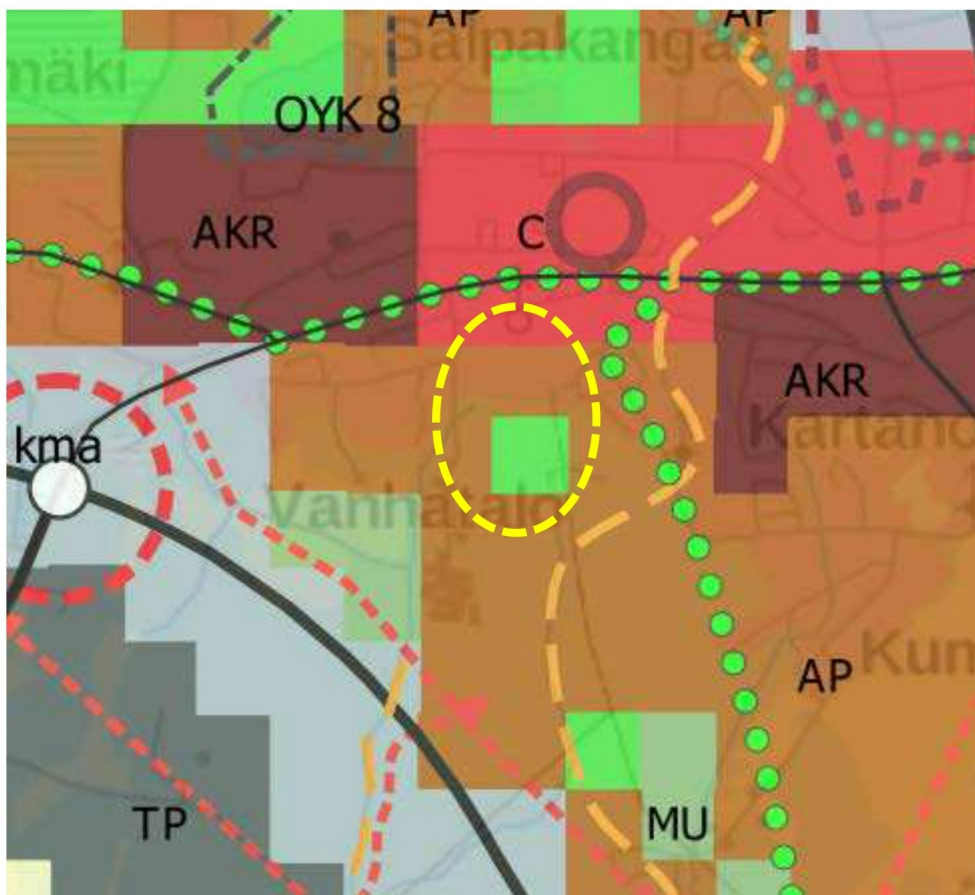
Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen 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 asemakaavaa.

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 joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

VL viheralue:

Ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, joka toimii myös ekologisen verkoston osana. Alueelle voi sijoittua virkistysreitit ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset verkostot. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien verkoston jatkuvuus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluun ja esim. valtateiden estevaikutusten ehkäisemiseen.



Ote strategisesta yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella katkoviivalla.

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 huomiota 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.

Pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet:

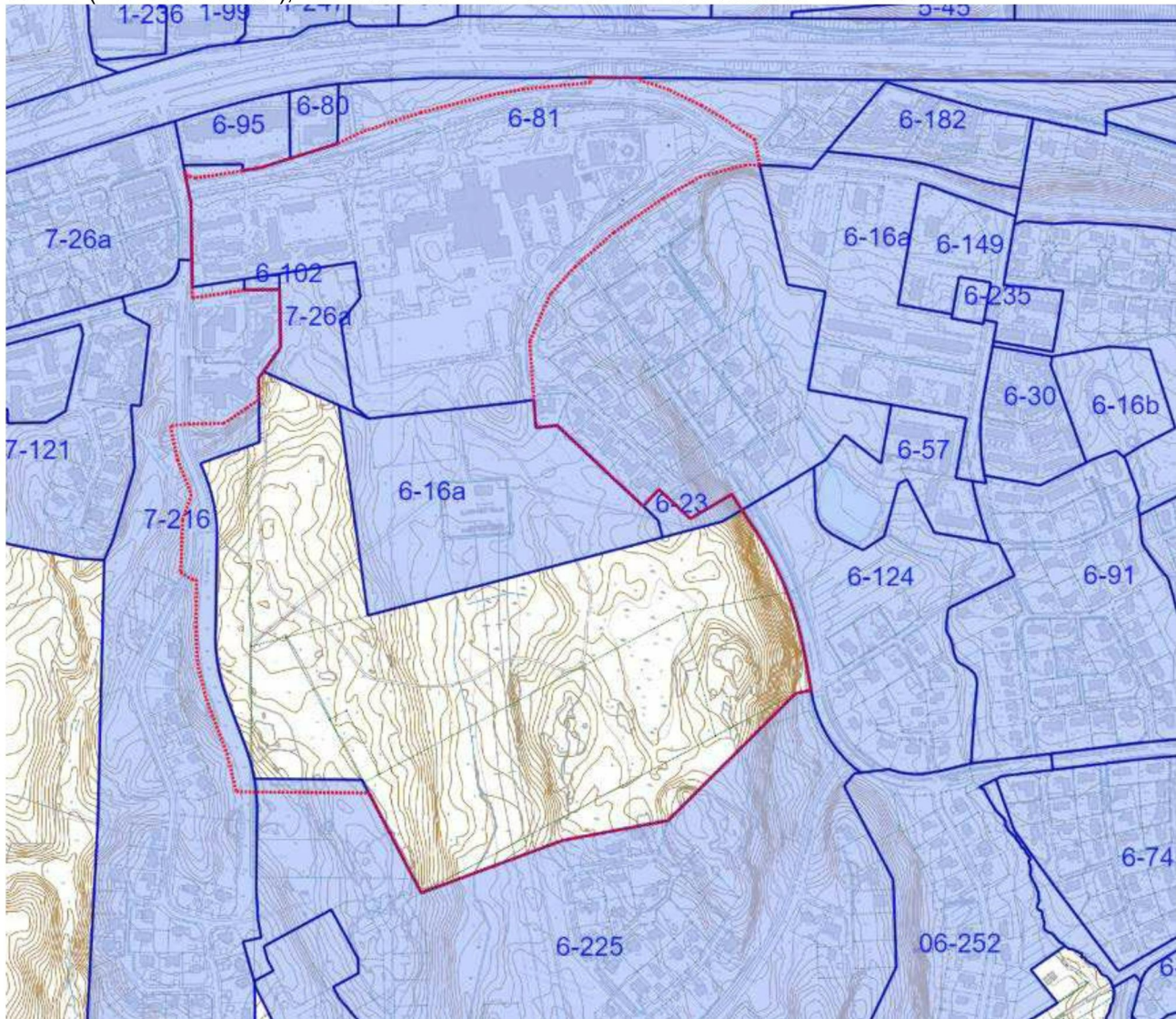
Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävänä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua. Yhteydet: Kuntakeskus-Lahti Kuntakeskus-Nostava Kuntakeskus-Messilä Kuntakeskus- Kukonkangas-Kirkonkylä Messilä-Lahti Herrala-Nostava Nostava-Lahti Kalliola-Kukkila-Lahti Hämeenkosken keskusta

Asemakaavat:

- 06-16, lainvoimainen 17.8.1976, koskee sähköasemaa ja sitä ympäröiviä suoja- ja virkistysalueita
- 06-23, lainvoimainen 9.5.1979, koskee viheraluetta Tietotien päässä
- 07-26a, lainvoimainen 20.9.1979, koskee viheraluetta koulun länsipuolella
- 06-81, lainvoimainen 2.3.1987, Koskee koulun tonttia, vuokratervitalojen tonttia sekä Koulurinteentien ja Opintien katualueita.
- 06-102, lainvoimainen 14.6.1989, koskee viheraluetta kaistaletta vuokratervitalojen eteläpuolella

07-216 (Vanhatalonrinteen ak), lainvoimainen 1.4.2011. Koskee Hirvikalliontien katualuetta sekä kahta Hirvikalliontien rajautuvaa virkistysaluetta

06-225 (Perhoslehdon ak), lainvoimainen 22.3.2012 koskee Kallioimarteen katualuetta



Ote Hollolan asemakaavan hakemistokartasta. Siniset alueet ovat asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Selvitystarpeet

- luontoselvitys
- kunnallistekniikan yleissuunnitelmat (kadut, vesihuolto)
- hulevesiselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyys, viihtyisyyteen

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
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Lahti Energia /lämpöliikelaitos
- Hollolan ympäristöyhdistys ry

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

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 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	5/2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	5-6/2022
Asemakaavaluonnos nähtävillä	10/2022
Asemakaavaehdotus nähtävillä	3/2023
Hyväksymiskäsittely	5-6/2023

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:
hankekaavoittaja Henna Kurosawa, puh 044-780 1358
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 19.5.2022

Henna Kurosawa
hankekaavoittaja