

# MESSILÄN ASEMAKAAVA RANTA-ALUE OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tiirismaan kunnanosan kiinteistöjä Alastalo 98-447-1-120, Yht. vesialue ja rauhoituspiiri 98-447-876-1 ja Yleinen tie 98-895-2-9 koskeva asemakaava.



Kaava-alueen alustava rajaus on merkitty opaskartalle punaisella rajauksella.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Messilän matkailukeskukseen. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Rantatiehen ja Jalkarannantiehen ja pohjoisessa Vesijärveen. Suunnittelualueella sijaitsee venesatama ja leirintäalue. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 43 hehtaaria, josta maa- aluetta on n. 22 ha.

## Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

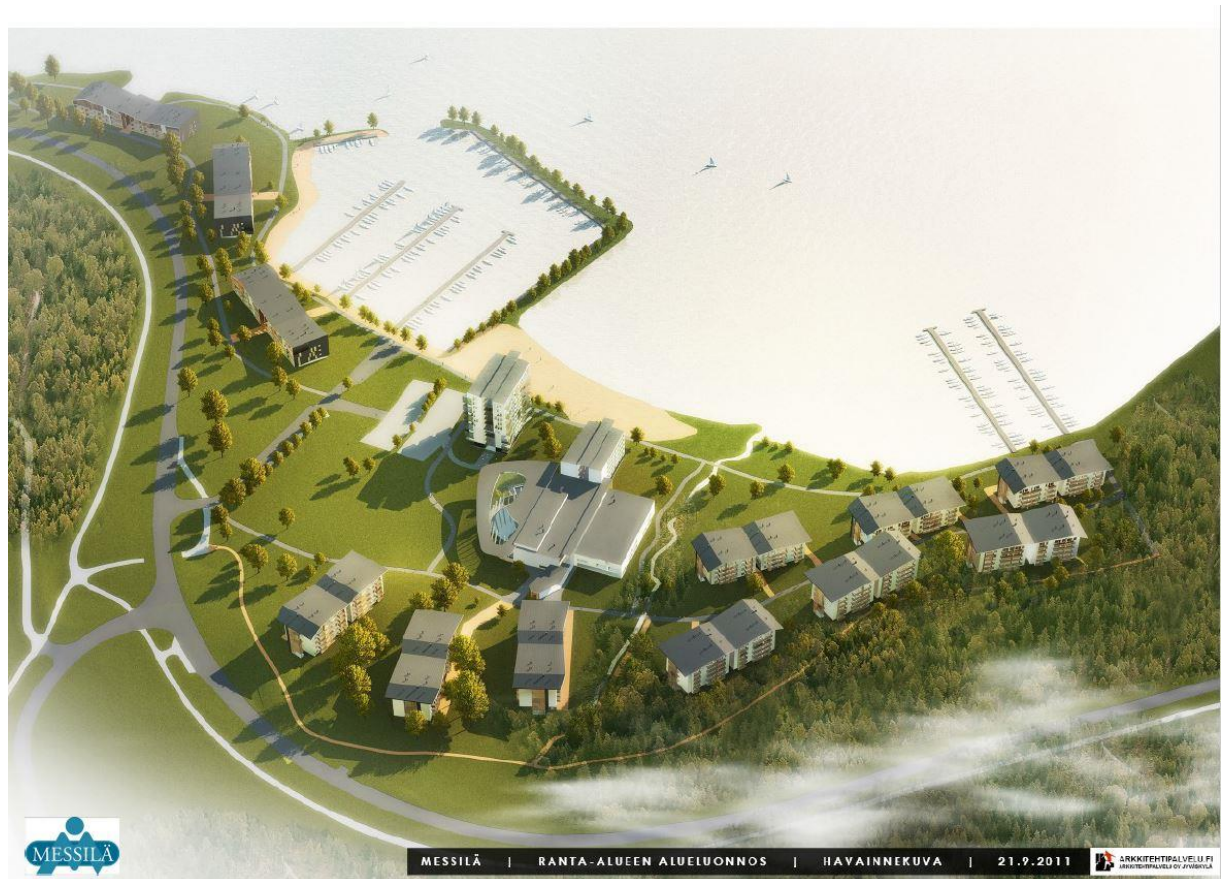
Asemakaavan laatimisella maanomistajan tavoitteena on, että Messilä kehittyä nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Tavoitteena on tehdä Messilästä monipuoliset palvelut tarjoava loma- ja hyvinvointikeskus. Osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee pitkällä aikavälillä. Ensimmäinen, tämän asemakaavahankkeen toteutuessaan mahdollistama, rakentamisvaihe käsittäisi noin 1 100 majoitusyksikköä. Kylpylähotellissa, kokonaiskerrosaltaan ~20 000 m<sup>2</sup>, josta olisi ~10 000 m<sup>2</sup> / 200 kpl 2 hengen hotellihuoneita sekä ~10 000 m<sup>2</sup> ravintola-, neuvottelu-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja. Loput, kerrosaltaan ~65 000 m<sup>2</sup>, ~900 majoitusyksikköä (keskipinta-alaltaan ~60 m<sup>2</sup>) olisivat joko vuokrakäyttöön tai loma-asunnoiksi myytäviä huoneistoja.

Kunnan tavoitteena on, että asemakaava toteuttaa osayleiskaavassa alueiden suunnittelulle asetetut kehittämistavoitteet. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Messilän alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskuksiksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Alueella kaavasuunnittelussa huomioidaan sataman kehittäminen.

Ilma- ja havainnekuvat hakijan esittämästä tavoitetilasta rakennuksineen ja toimintoineen on ohessa



*Kuva alustavasta rakennusten ja muiden toimintojen sijoittumisesta*



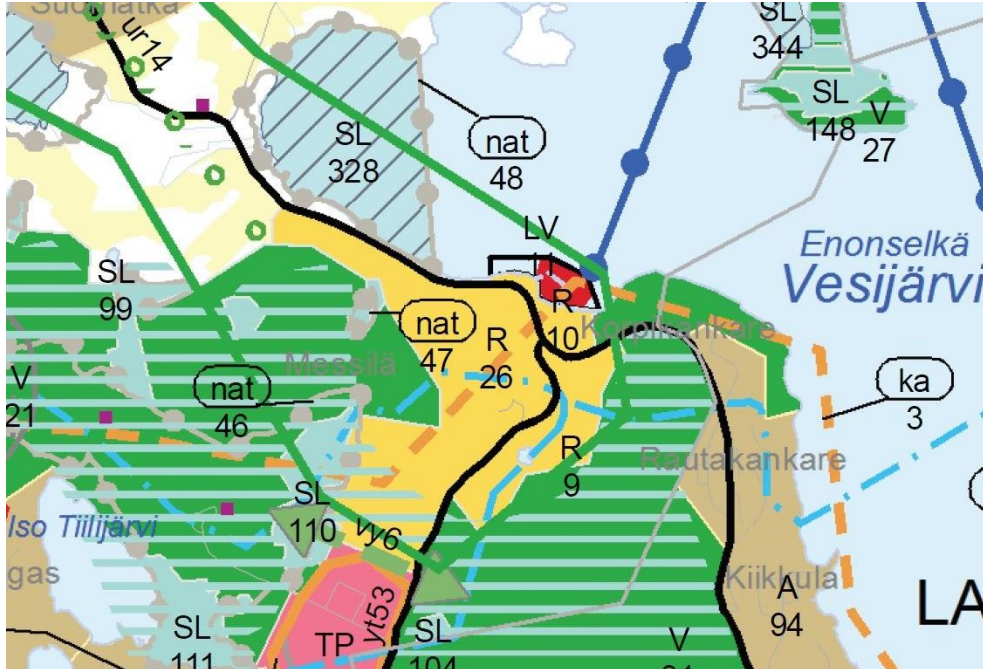
*Havainnekuva rakennusten ja toimintojen massoittelusta*



## Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

### Maakuntakaava

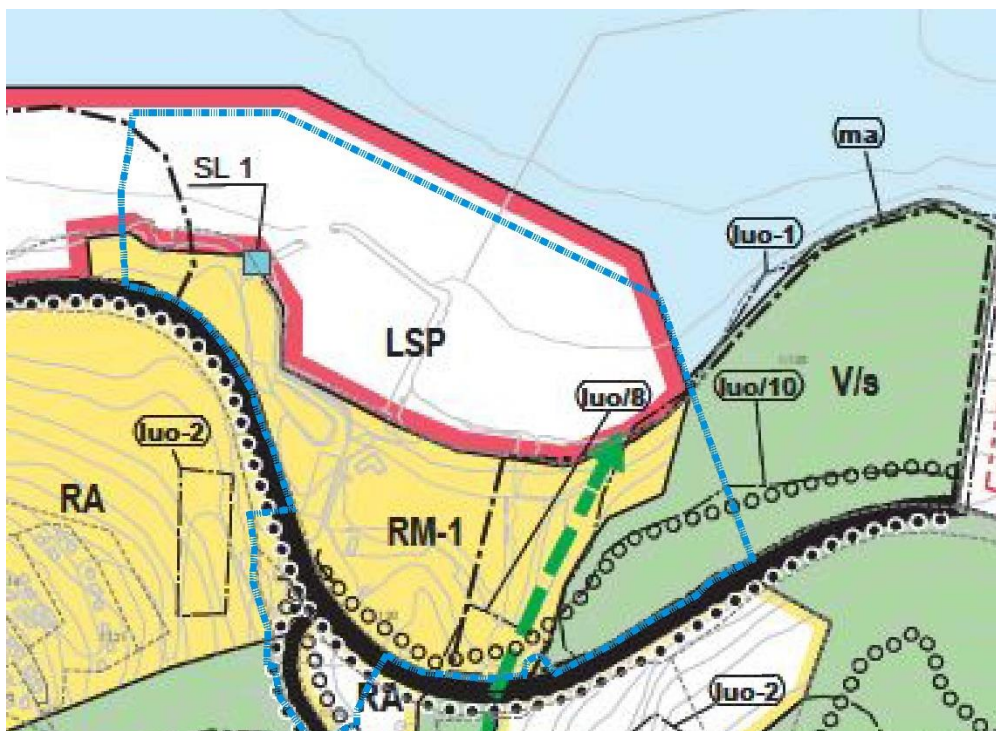
Vuonna 2017 voimaantulleessa maakuntakaavassa alue on merkitty pääosin loma- ja matkailu- (R10) ja osin virkistysalueeksi (V). Alue on matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealuetta (mv13), itäosaltaan se on kaupunki- ja taajama-alueetta (ka3). Kaava-alue rajoittuu pohjoisosiltaan Messilän satama-alueeseen (LV11), eteläreunallaan kulkevaan Rantatiehen (yt27) tarkoittaen yhdystietä 2956. ja tien eteläpuolisiin matkailupalvelujen- (R9 ja R26) ja viheralueisiin (V). Ote kaavasta on oheassa.



Ote maakuntakaavasta 2014

### Osayleiskaava

Messilän-Tiirismaan Osayleiskaavassa (lainvoimainen 28.9.2016) suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) viheryhteystarpeineen ja virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (V/s). Alueen pohjoisosassa rajoittuu satama-alueeseen (LSP), Vesijärven rannalla on Martan siirtolohkare (SL 1). Rantatien ja Jalkarannantien vierellä on kevyen liikenteen reitti (umpinainen palloviiva) ja ulkoilureitti (avonainen palloviiva). RM-1 -alueen sisällä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde (luo/8) ja V/s -alueella osaksi kohde (luo/10). Linnustollisesti arvokasta aluetta on alueen itäreunassa (luo-1). Maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) on sekä alueen itä- että länsireunassa.



Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä katkoviivalla.

## Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa. Länsipuolella on Messilän ranta-asemakaava, joka on saanut lainvoiman 1.11.1989.



Ote Messilän ranta-asemakaavasta suunnittelualueeseen rajoittuvalla osalla

## Alueelle laaditut selvitykset

Tehdyt selvitykset sisältävät mm. seuraavia asiakirjoja:

- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan luonto- ja ympäristöselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 15.2.2010
- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan ja Koneharjun-Likolammen alueen pesimälinnustoselvitys, Enviro, 1.10.2010
- Messilän Tiirismaan osayleiskaava, liikenteelliset vaikutukset, Strafica, Muistio Niinikoski 9.6.2011
- Rakennusinventointi, Messilän kartano, Hollola, 20.6.2011
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, Hämeen ely -keskus 2011
- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan hulevesiselvitys (1510001723), Ramboll 21.12.2012
- Messilän vesihuollon yleissuunnitelma (1510001723), Ramboll 19.3.2013
- Meluselvitys (1510014919), Ramboll 10.12.2014
- Messilän rakennettavuusselvitys (1510014919), Ramboll 19.12.2014
- Liikenneselvitys (1510014919), Ramboll 19.12.2014
- Messilän suunnittelualueen luontoarvot (1510014919-005), Ramboll 23.1.2015

## Selvitystarpeet

Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan laatimisen sekä ”Vetovoimaa alueelle – Messilän alueen selvitykset” -EAKR-projektin yhteydessä on tehty em. kattavat liikenne-, melu-, rakennettavuus-, muinaismuisto-, luonto- ym. selvitykset sekä kadun, vesihuollon ja hulevesien selvitykset alustavine yleissuunnitelmineen (ks. luettelo edellä). Nämä selvitykset riittänevät pääsääntöisesti myös asemakaavan laatimiseen. Tarvittaessa niitä täydennetään ja ajantasaistetaan. Päivitettäviä selvityksiä ovat ainakin jossain muodossa:

- liikenneselvitys
- meluselvitys
- hulevesiselvitys
- luontoselvitys
- rakennusinventointi

## Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Maisemaan ja luonnonympäristöön
- Rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Natura -alueisiin lähellä

## Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja vuokralaiset, matkailukeskuksen yritykset ja asiakkaat, sataman venepaikan haltijat sekä muut vesistöissä liikkujat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan merkitys ja rakentamisen määrä tulee olemaan varsin iso, joten osallisia on laajalla alueella.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus
- Uudenmaan Ely-keskus (liikenne)
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden kaupunki
- Hollolan kunta
  - rakennustarkastaja
  - ympäristöviranomais
  - kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (Ympäristöterveyskeskus)
- Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuriyksikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi, Elisa Oyj, Telia Finland Oy
- Lahti Energia Oy
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen yrittäjät, Hollolan yrittäjät
- Tiirismaan osakaskunta

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa, Etelä-Suomen Sanomissa, Uusi Lahti -lehdessä, sähköisellä ilmoitustaululla ja internetissä Hollolan kunnan kotisivuilla osoitteessa [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä kunnan kotisivuilla ([www.hollola.fi](http://www.hollola.fi)) nähtävilläoloaikana.

## Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Elinvoimavaliokunta päättää asemakaavan vireilletulosta.

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.

Vireilletulovaiheessa pidettiin viranomaisneuvottelu 30.1.2019.

### Asemakaavaluonnos

Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. Yleisötilaisuus hankkeen esittelemiseksi yleisölle

### 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 nähtävilläoloaikana. 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.

Asemakaavan hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, tieto kaavan hyväksymisestä lähetetään vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	02 / 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	02 / 2019 alkaen
Asemakaavaluonnos nähtävillä	09 / 2019
Asemakaavaehdotus nähtävillä	02-03 / 2020
Hyväksymiskäsittely	11-12 / 2020

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Tarvittaessa pidetään kaava- tai viranomaisneuvottelu vireilletulon yhteydessä ja ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

### Yhteystiedot

HOLLOLAN KUNTA

KIMMO-KAAVA

Katariina Tuloisela

Kimmo Mustonen

vs. kehitys- ja kaavoituspäällikkö

DI(maanmittaus)

044 780 1359

0400 703 521

Henna Kurosawa

Hankekaavoittaja

044 780 1358

[www.hollola.fi](http://www.hollola.fi)

[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)


PL 66, 15871 Hollolan kunta

Kitkantie 34 F 40, 93600 Kuusamo

etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

etunimi.sukunimi(at)kimmokaava.fi

Kuusamossa, 11.2.2019

  
Kimmo Mustonen  
kaavan laatija