

23-275 NOROLANPELTO, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.11.2022, päivitetty 5.6.2023, 3.4.2024, 16.5.2025

Kukkilan (23) kunnanosa, kortteleita 63, 65-68, 71, 77-78 ja maa- ja metsätalousaluetta sekä niihin liittyviä katu- ja lähivirkistysalueita sekä luonnonsuojelualuetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty kartalle punaisella.

Suunnittelualue

Alue sijoittuu Kukkilaan, Lahden kaupungin rajalle, Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteysalueen ympäristöön. Alueeseen sisältyy vesialue, joka on luonnonsuojelualuetta. Alueella on omakotiasutusta sekä hoitamattomaa peltoa, jonka taustalla maasto nousee jyrkästi kallioiselle mäenlaelle. Suunnittelualueen koko on noin 45 ha.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Tavoitteena on asemakaavoittaa maa- ja metsätalouskäytössä olevalle alueelle pientaloasutusta Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien idänpuoleiselle alueelle. Itä-länsisuuntainen viheryhteys säilytetään. Lisäksi 21.11.2022 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen tavoitteena on osoittaa omakotirakentamista Karjusaarenkadun ja rannan väliin yksityisten omistamalle ranta-alueelle.

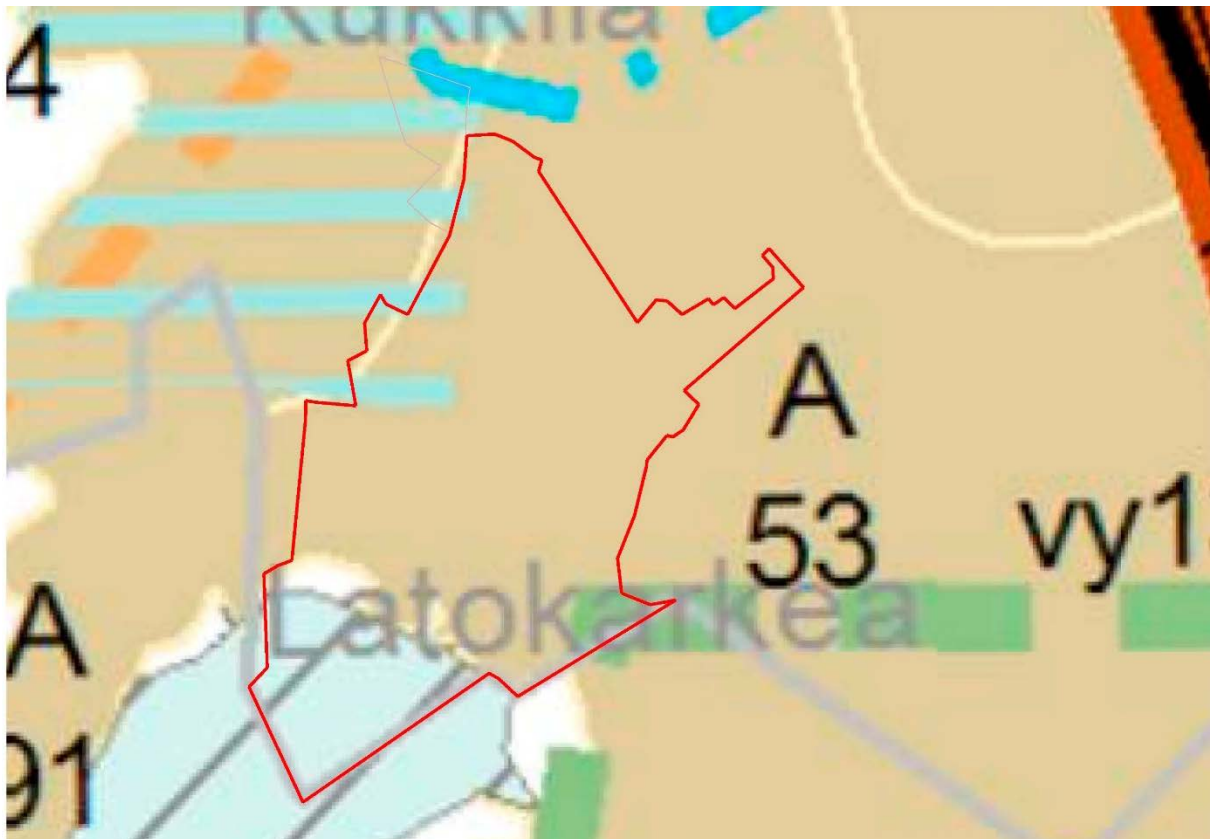
Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Voimassa olevassa Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 alue on osoitettu Kukkilan taajamatoimintojen alueeksi (A53), joka on osin toteutunut pientaloalue, jolla on virkistyskäytön ja virkistysyhteystarpeiden kannalta tärkeä merkitys. Alue sisältyy Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka3, oranssi katkoviiva). Vesialue on Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualuetta (SL343, harmaa vinorasteri), joka on suurimmaksi osaksi rauhoitettu muutto- ja pesimälintujen suosima alue. Alueen etelärajalla länteen on osoitettu viheryhteys Salpausselkä-Kilpiäinen-Pesäkallio (vy13, vihreä katkoviivanuoli), joka on virkistyskäytön kannalta tärkeä viheryhteys Salpausselältä Lahden keskustan kautta Kilpiäisiin, josta Tervämäen ja Pesäkallion virkistysalueille. Toisenmäentietä pohjoiseen alkaa Vesivehmaan kulttuurimaisema-alue (ma, vaaleansininen vaakarasteri).

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto on 1.12.2023 päättänyt käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan.

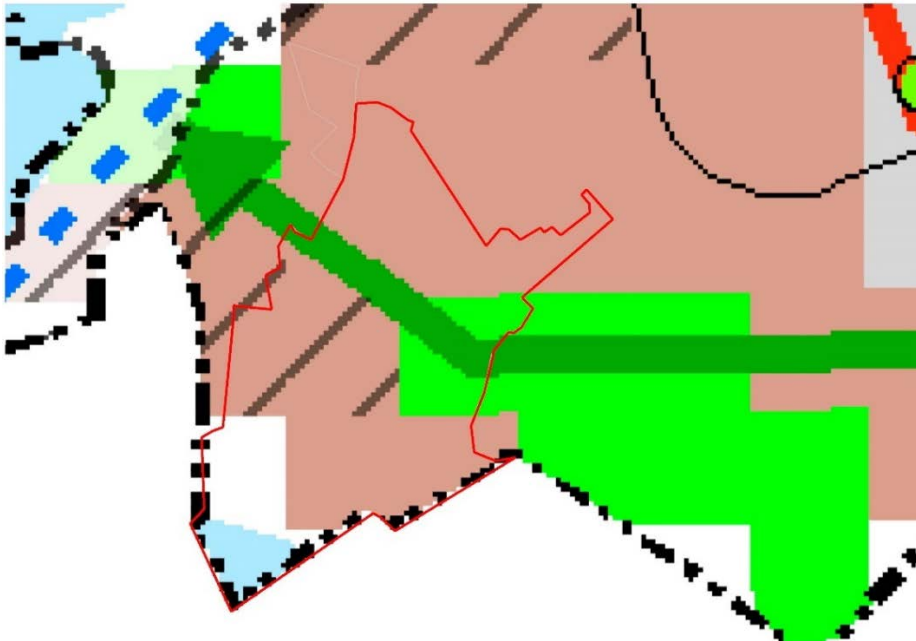
Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa, joka ei koske tätä kaavamuutosaluetta.



Kaava-alueen rajaus maakuntakaavassa 2014 punaisella.

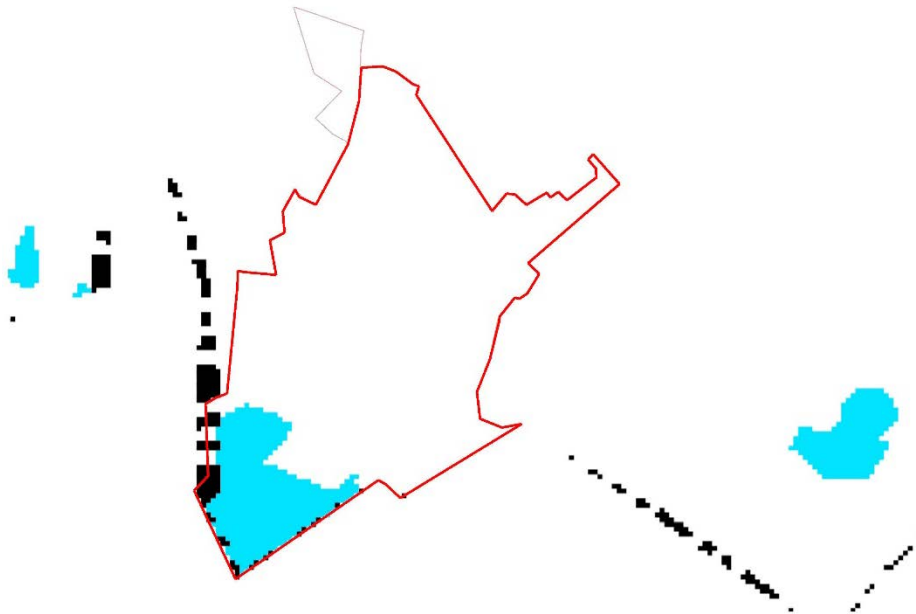
Yleiskaava

Alueella on ollut voimassa kaavan vireille tullessa Hollolan strateginen yleiskaava 2017. Kaavamuutosalue on strategisessa yleiskaavassa 2017 pientaloasutuksen aluetta (ruskea alue), jossa osittain on oleellisesti muuttuvia alueita (vinorasteri). Alueen itäosassa on viheraluetta (vihreä alue). Viheralueelta luoteeseen ja itään on viheryhteystarve (vihreä nuoli). Alue on taajama-aluetta (sininen katkoviiva).



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 vesialueella on luonnonsuojelulain perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue (sininen alue).



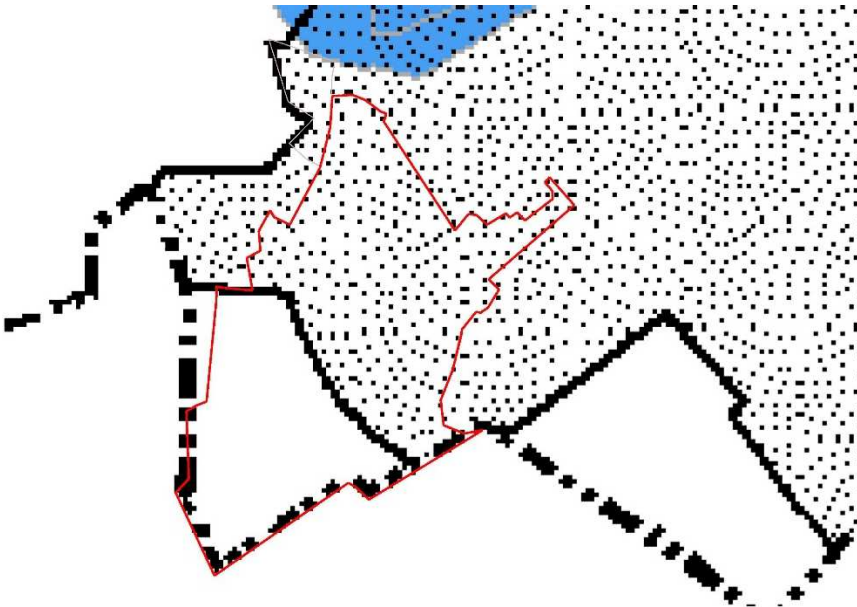
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 luontoarvot-kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Hollolan strategisen yleiskaavassa 2017 Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteyksestä pohjoiseen alkaa maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen läpi kulkee pyörämatkailureitti (punainen katkoviiva). Alueelta itään on viheryhteystarve (vihreä nuoli).



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys -kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

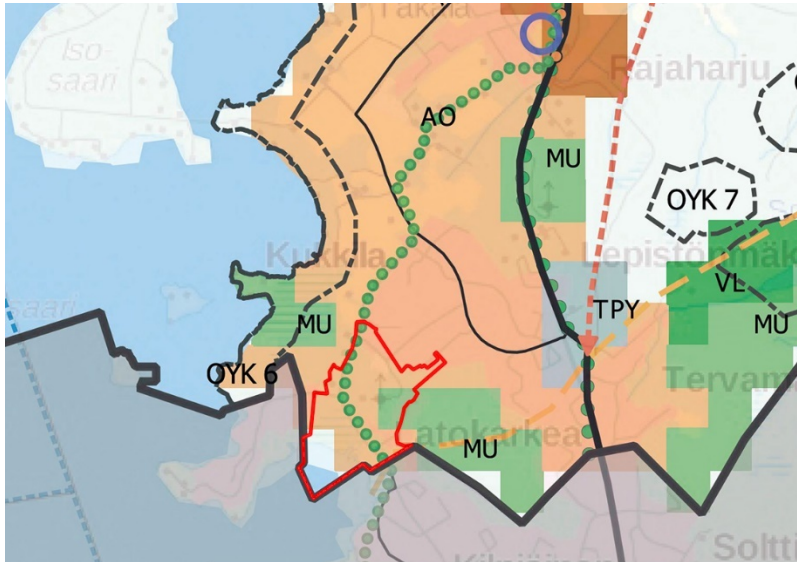
Hollolan strategisen yleiskaavassa 2017 alue on Karjusaarenkadusta pohjoiseen ja itään Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueetta vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä (musta pisterasteri). Alueen ulkopuolella pohjoisessa alkaa vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 vesitalouskartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-kartalla ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä.

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja kaava on tullut voimaan 21.8.2023. Kaavassa alue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi (AO). Alueen läpi kulkee ohjeellinen virkistysyhteys (vihreä palloviiva). Kaavan itäosassa on metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaava-alueelta itään on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva). Vesijärvi on vesialuetta (W).



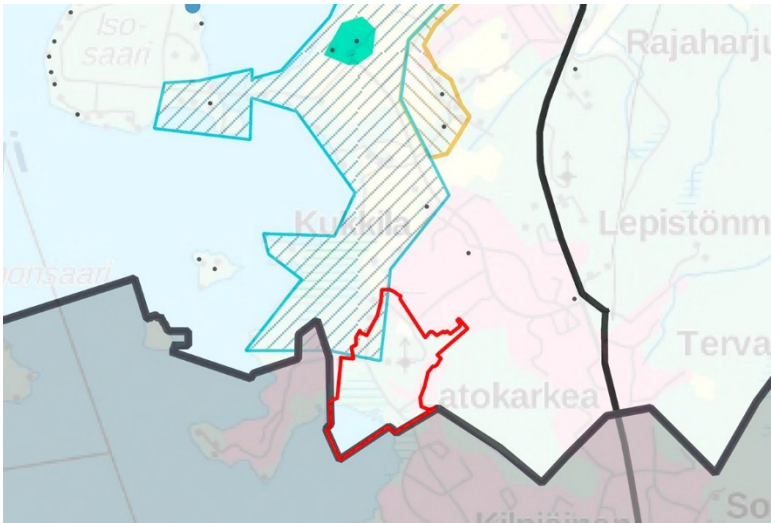
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Vesialueella on luonnonsuojelulain perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue (turkoosi alue). Kaava-alueen etelärajalla kulkee ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (keltainen katkoviiva).



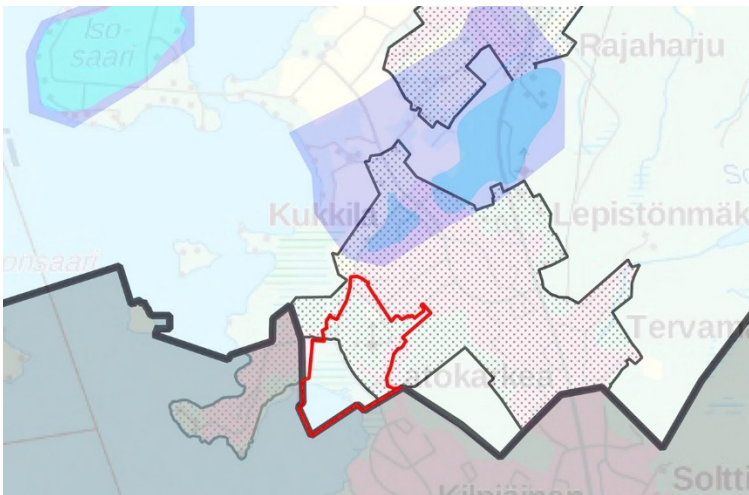
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 luontoarvot-kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Toisenmäentien ja Karjusaarenkadun risteyksestä pohjoiseen alkaa kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue (sininen vinorasteri).



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristö ja maisema -kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Karjusaarenkadusta pohjoiseen ja itään on vesihuollon toiminta-alue (musta pisterasteri). Alueen ulkopuolella pohjoisessa alkaa vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 vesitalous-kartasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-kartalla ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa neljää eri asemakaavaa, jotka ovat vuosilta 1991, 1993, 2002 ja 2017. Suurin osa alueesta kuuluu vuonna 1993 voimaan tulleeseen asemakaavaan. Kaavamuutosalueelle on kaavoitettu erillispientalojen tontteja (AO) ja niihin liittyviä katualueita. Alueen keskellä ja lounaisosissa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (M-1), koillis- ja kaakkoisosissa on lähivirkistysaluetta (VL) sekä länsiosassa lähivirkistysaluetta (VL-3). Purolantien varrella on leikkikenttä (VK). Vesialue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).



Kaava-alueen raja-ajantasa-asemakaavassa punaisella.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Toisenmäentien kaavamuutoksen luontoselvitys, 30.9.2022, Sweco Infra & Rail Oy
Norolan alueen rakennettavuusselvitys, 15.12.2021, Ramboll Finland Oy

Selvitystarpeet

Selvitys hulevesien hallinnasta

Kunnallistekninen suunnittelu kaavaprosessin rinnalla

Luontoselvitykset kaavamuutosalueelle siltä osin kuin Toisenmäentien luontoselvitys (30.9.2022) ei kata

Arkeologinen inventointi

Liikenneselvitys

Ranta-alueen rakennettavuusselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Väylä-virasto, sisävesiväyläyksikkö
- Lahden kaupunki, kaupunkiympäristön palvelualue
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki 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 hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2022-2024. 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, 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 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	joulukuu 2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	joulukuu 2022-tammikuu 2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys, nähtävillä	kesä-elokuussa 2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	huhti-toukokuu 2023
Asemakaavaehdotus nähtävillä	kesä-elokuussa 2025
Hyväksymiskäsittely	joulukuu 2025

Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaistyöneuvottelu pidetään luonnosvaiheessa ja tarvittaessa. 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:

Kaavoittaja Sini Utriainen, puh 044 780 1353

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)hollola.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)hollola.fi)

Hollolassa 21.11.2022, päivitetty 5.6.2023, 3.4.2024, 16.5.2025

Kaavoittaja Sini Utriainen