

# Hollola

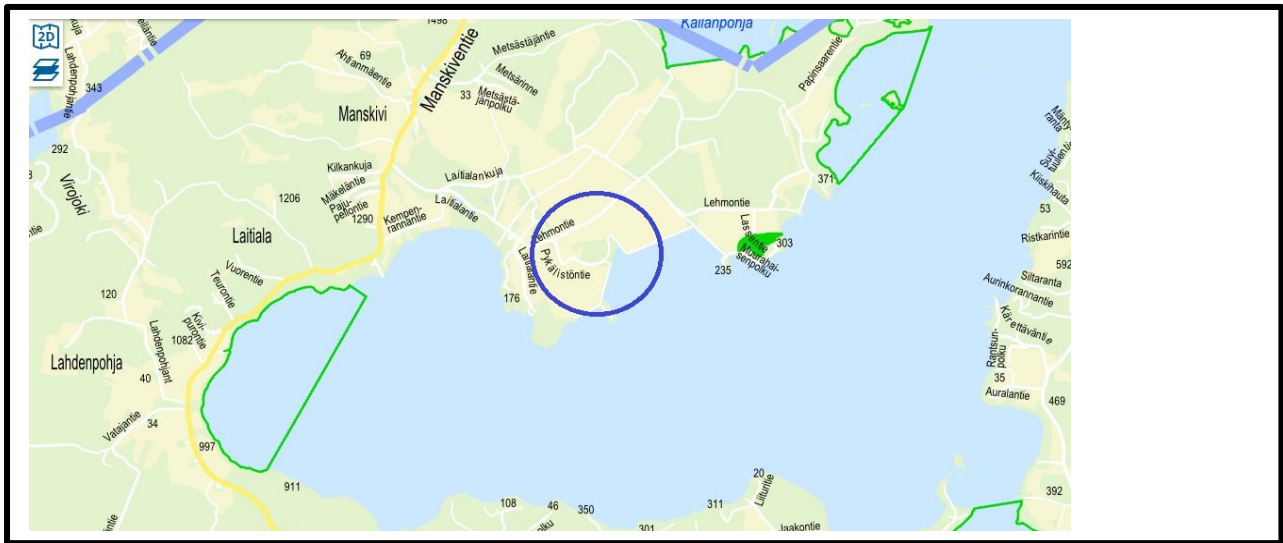
LAITIALAN KARTANON RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS

## PYKÄLISTÖNMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**LUONNOS 17.12.2024**

Laitilalan kartano kiinteistön **98 – 416 – 1 – 165** osaa koskeva ranta-asemakaavan muutos.



*Kaava-alueen sijainti sinisen ympyrän sisällä on esitetty opaskartalla.*

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Laitilalan kartanon itäpuoleiselle alueelle. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Vesijärven Laitialanselkään. Suunnittelualueella on vanha lomarakennus talousrakennuksineen. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria. Hollolan kunnanhallitus on 6.11.2023 § 264 hyväksynyt muutosalueen rajauksen.

### Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Kiinteistönomistajan tavoitteena

- on ranta-asemakaavan muutoksella mahdollistaa ympärivuotisen asuinrakennuksen teko alueelle sillä olevan neljän lomarakennuksen rakennuspaikan (RA) korttelin 12 sijalle. Kortteli siirretään kauemmaksi rannasta

Kunnan tavoitteet ovat:

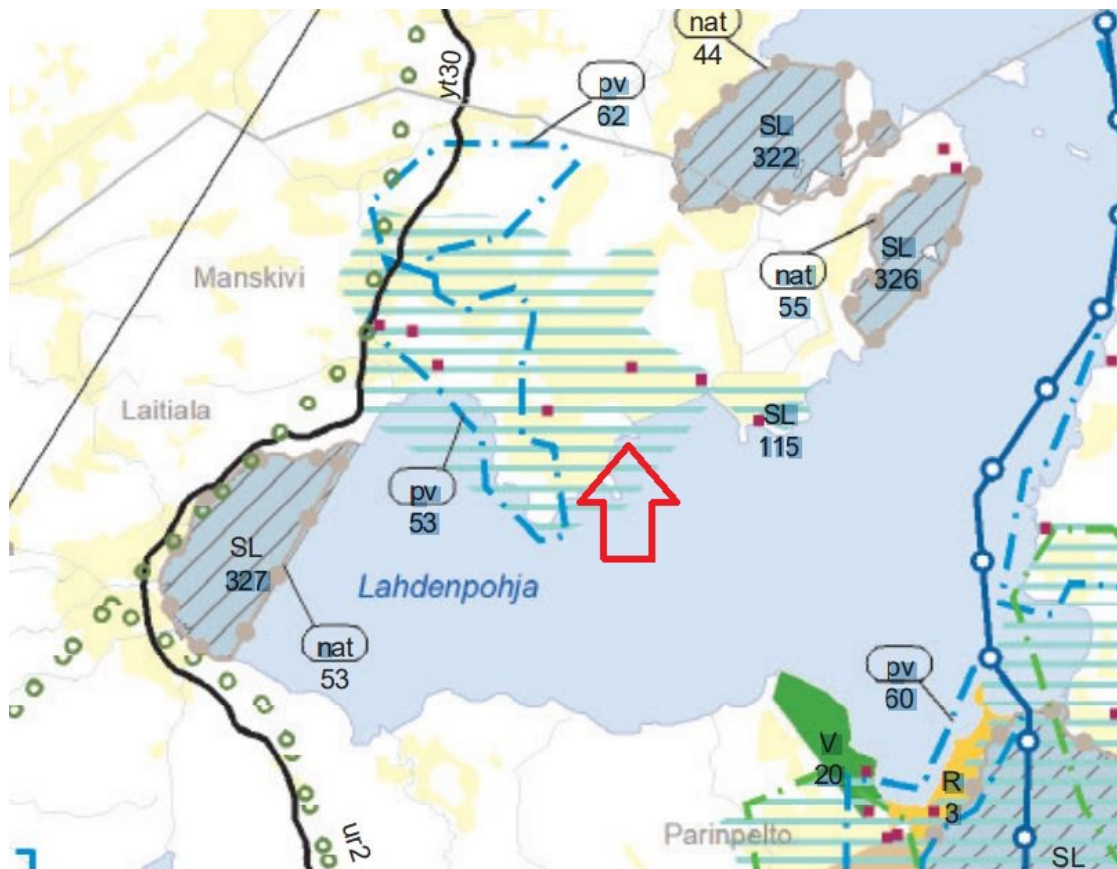
- kaava täyttää MRL:ssa ja MRA:ssa esitetyt sisältövaatimukset sekä erityislaeissa ranta-asemakaavatyölle lankeavat vaatimukset
- kaavan määräykset ovat yhteensopivia kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten kanssa ja täyttävät hulevesien hallinnan vaatimukset
- muutosalueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus
- maanomistaja vastaa kulkuyhteyksien ja vesihuollon kustannuksista

# Hollola

## Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

### Maakuntakaava

Vuonna 2019 voimaan tulleessa **Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014** alue on "Maaseutumaisista alueista" (ei pohjaväriä) ja "Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti merkittävää aluetta" (sininen vaakaviivitus). Länsipuolella on "Tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue" (pv 53). Molemmin puolin on "Luonnonsuojelualueita" (SL) ja "Natura 2000 -verkoston alueita" (nat). Lähistöllä on lisäksi "Muinaismuistokohteita" (punaiset pienet neliöt). Ote maakuntakaavasta on ohessa.

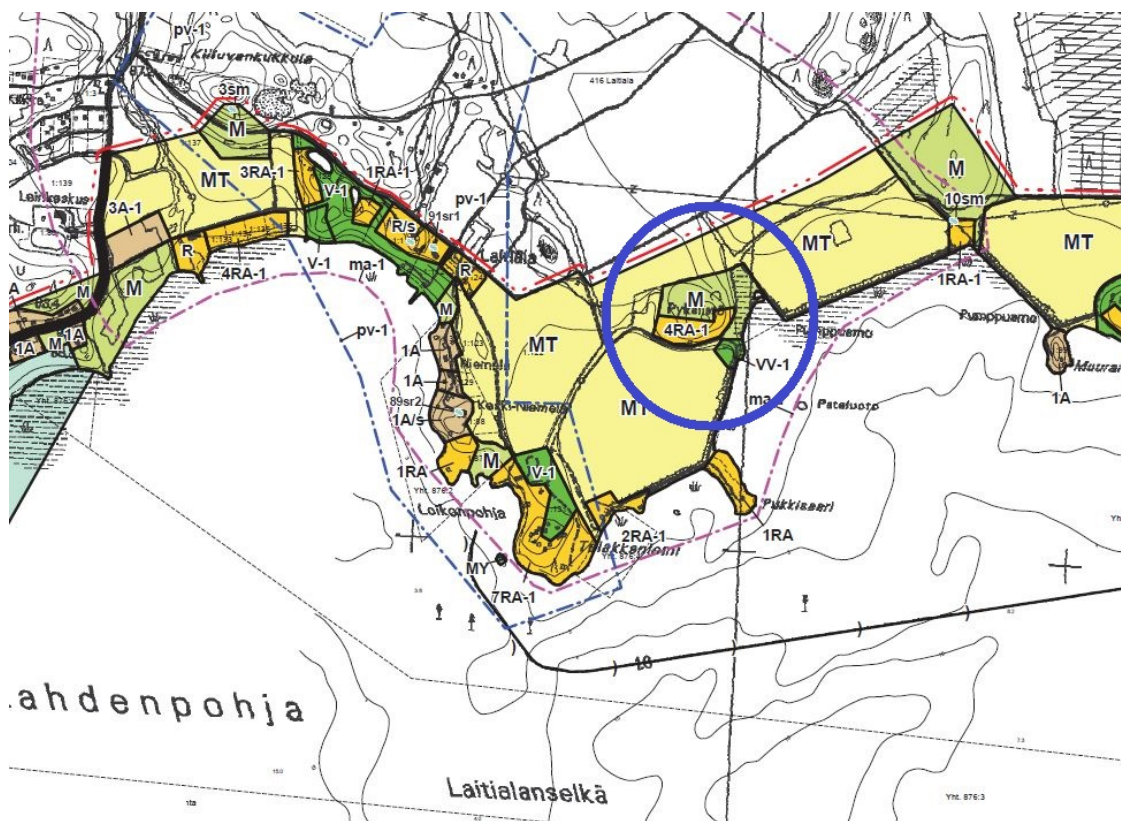


Ote maakuntakaavasta 2014. Muutosalue punaisen nuolen kärjen kohdalla

### Osayleiskaava

**Vesijärven rantayleiskaava (Y8)** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.3.2002. Kouvolan hallinto-oikeus antoi päätöksensä 20.10.2003 ja Korkein hallinto-oikeus 17.1.2005. Ranta-alueiden osalta kaava on voimassa. Yleiskaava vastaa ranta-asemakaavaa, joten merkintöjä ei ole selostettu. Yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista.

# Hollola



Ote Vesijärven rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on karttaan merkityn sinisen ympyrän sisällä.

**Hollolan kunnan strateginen yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 22.2.2021. Se on saanut lainvoiman valitusten jälkeen 19.8.2023. Vesijärven rantayleiskaava jää ranta-alueen osalta voimaan. Ohessa ote strategisen yleiskaavan pääkartasta.



Ote Hollolan kunnan strategisestä yleiskaavasta 2020

## Nykyinen ranta-asemakaava

**Laitialan kartanon alueen ranta(-asema)kaava** on hyväksytty Hollolan kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 89. Hämeen ympäristökeskus antoi päätöksensä 12.8.1996 nro 0396 L 0082/213. Kaava on samalla laadittu myös Asikkalan kunnan alueelle ja hyväksytty eri päätöksillä. Nyt muutettavalla kaavan osalla on kortteli 12, joka on "Loma-asuntojen korttelialuetta" (RA). Rakennuspaikkoja on neljä. Rannassa on "Uimaranta-alue" (VV-1), joka on yhteiskäyttöaluetta sekä korttelille 12 että Laitialan kartanon kantatilalle. Näiden ulkopuoleiset alueet ovat "Maa- ja metsätalousaluetta" (M). Ote kaavasta ja sen merkinnöistä on ohessa.



# Hollola

**M** **M** MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

**RA** **RA** LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.  
ALUEELLE VOI MUODOSTAA ENINTÄÄN NIIN MONTA RAKEN-  
NUSPAIKKAA KUIN KAAVAKARTASSA ON OHJEELISESTI  
OSOITETTU. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA  
YHDEN YKSIASUNTOISEN, ENINTÄÄN 100 k-m<sup>2</sup> SUURUISEN  
LOMA-ASUNNON SEKÄ ENINTÄÄN 20 k-m<sup>2</sup> SUURUISEN SAUNAN  
JA TALOUSRAKENNUKSIA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN  
MÄÄRÄTTY.

**VV-1** UIMARANTA-ALUE.  
ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YKSI ENINTÄÄN 20 m<sup>2</sup> SUURUI-  
NEN RANTASAUNA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN OSOI-  
TETTU.

**YK<sup>2-4</sup>** **YK<sup>2-4</sup>** YHTEISKÄYTTÖALUE.  
LUKUSARJA YK-MERKINNÄN JÄLJESSÄ OSOITTA NE KORTTE-  
LIT, JOIDEN YHTEISKÄYTÖSSÄ ALUE ON.

**YK<sup>LK</sup>** **YK<sup>LK</sup>** YHTEISKÄYTTÖALUE.  
ALUE ON LAITIALAN KARTANON KANTATILAN YHTEISKÄYTÖS-  
SÄ.

*Ote Laitialan kartanon alueen ranta-asemakaavasta merkintöineen suunnittelualueeseen kuuluvalta ja siihen rajoittuvalta osalta*



*Muutosalueen keskeistä osaa kuvaava ortokuva ja kaavan pohjakartta*

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Aiemmin tehdyt selvitykset käsittävät edellä mainittuihin maakunta-, yleis- ja ranta-  
asemakaavoihin liittyvät yleispiirteiset selvitykset ja ovat osittain vanhentuneet.

Ranta-asemakaavan muutosta varten on tehty seuraavia uusia selvityksiä:

- "Luontoselvitys. Hollola, Manskivi, Laitialan kartanon ranta-asemakaavamuutoksen alue,". Miljöosuunnittelu Henna Koskinen 2.8.2024

# Hollola

- ”Maastotarkastus/inventointi, Laitiala, Pykälistö (Pykälistöntie), Hollola”, arkeologi Tomi Kuljukka, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 19.8.2024
- ”Hollolan Laitialan kartanon uudisrakennus, Ranta-asemakaavan maisemaselvitys, Hollolan kunta, Laitiala”, Arkkitehtuuritoimisto OLARK 18.9.2024

## Selvitystarpeet

Uusien selvitysten laatimistarve tai edellä mainittujen täydennystarpeet ratkaistaan kaavoituksen yhteydessä.

## Vaikutusten arviointi MRA 1§

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään ranta-asemakaavaselostuksessa:

- 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.

## Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja vuokralaiset, lähialueen yritykset ja asiakkaat, vesistöissä liikkujat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan merkitys ja rakentamisen määrän muutos tulee olemaan varsin vähäinen, joten osallisia on suppealla alueella.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Hollolan kunta
  - rakennustarkastaja
  - ympäristöviranomaisen
  - kuntatekniikan päällikkö
  - Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Hollolan vesihuoltolaitos
- 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 lintutieteellinen yhdistys
- Hollolan kotiseutuyhdistys
- vesialueen osakaskunta
- alueen tiekunta/tiekunnat

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, ranta-asemakaavaluonnoksen sekä ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa [hollola.fi/ajankohtaista](http://hollola.fi/ajankohtaista) > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

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

# Hollola

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa [hollola.fi/ajankohtaista](http://hollola.fi/ajankohtaista) > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

## Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hollolan Kunnanhallitus on päättänyt ranta-asetemakaavan vireilletulosta 6.11.2023 § 264. 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.

## Ranta-asetemakaavaluonnos

Ranta-asetemakaavaluonnos asetetaan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Ranta-asetemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

## Ranta-asetemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan ranta-asetemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa ranta-asetemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Ranta-asetemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

## Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää ranta-asetemakaavan 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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Maastokäynnit, kartan täydennys                  | 06-08 / 2023    |
| Vireilletulopäätös, kunnanhallitus               | 6.11.2023 § 264 |
| Luonto-, muinaismuisto- ym. selvitykset          | 05-08 / 2024    |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä | 01-02 / 2025    |
| Ranta-asetemakaavaluonnos nähtävillä             | 03-04 / 2025    |
| Ranta-asetemakaavaehdotus nähtävillä             | 06-09 / 2025    |
| Hyväksymiskäsittely                              | 10-12 / 2025    |

## Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Ranta-asetemakaavaluonnoksesta 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

# Hollola

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana. Lisätietoja antavat alla mainitut.

## HOLLOLAN KUNTA

Henna Kurosawa  
hankekaavoittaja  
044 780 1358  
[www.hollola.fi](http://www.hollola.fi)  
PL 66, 15871 Hollolan kunta  
etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

## KIMMO-KAAVA

Kimmo Mustonen  
DI(maanmittaus), YKS 124  
0400 703 521  
[www.kimmokaava.fi](http://www.kimmokaava.fi)  
Kitkantie 34 F 40, 93600 Kuusamo  
etunimi.sukunimi(at)kimmokaava.fi

Kuusamossa, 30.5.2023, päivitetty viimeksi 20.12.2024



Kimmo Mustonen  
kaavan laatija