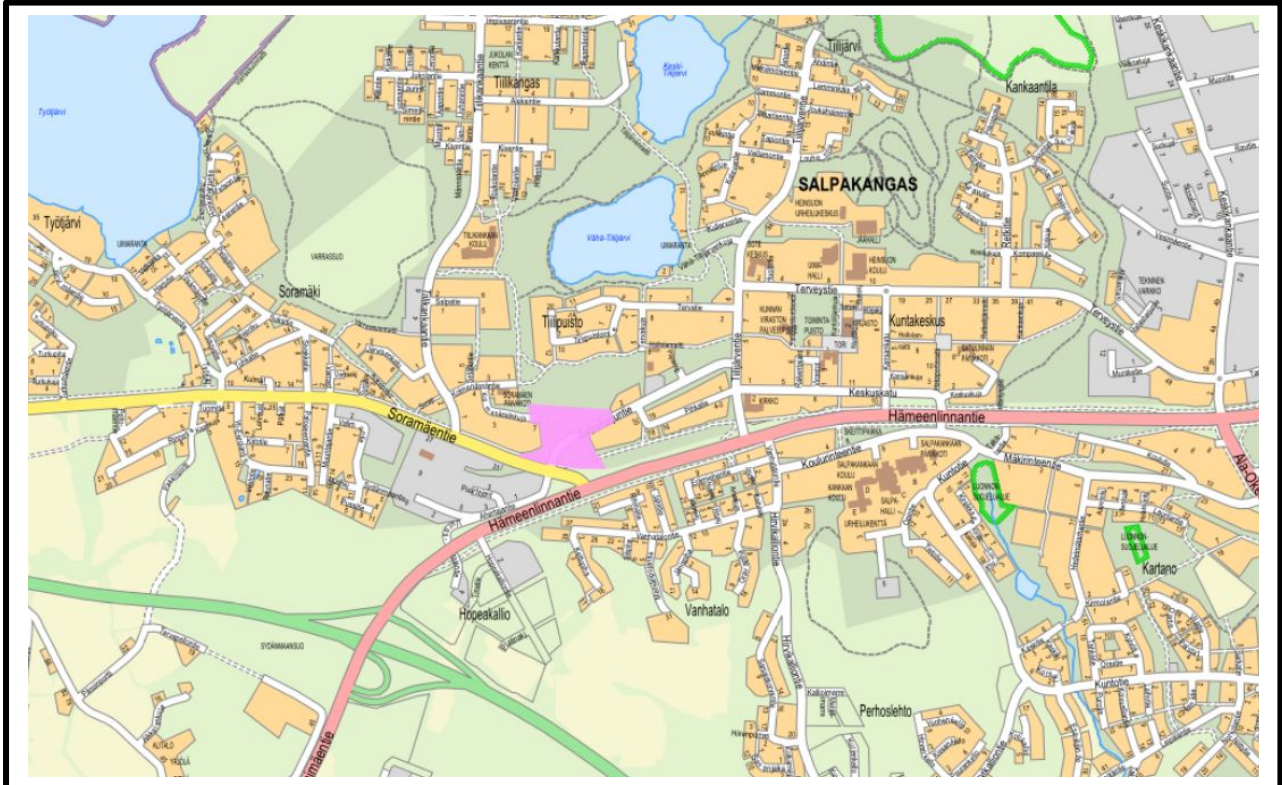


01-284 Salpaharjuntien asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

22.8.2024

Salpakankaan (01) kunnanosa, Salpaharjuntien läntistä katualuetta, suojaviheraluetta ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty opaskartalle vaaleanpunaisella.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaalla Salpaharjuntien länsiosassa. Alue rajautuu etelässä Soramäentiehen, lännessä Kolmenässänkujaan ja sen rivitalotontteihin, idässä rivitalotontteihin sekä pohjoisessa lähivirkistysalueeseen. Alueella on katu, kevyen liikenteen väylä ja metsää. Alueen koko on noin 4,3 hehtaaria.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

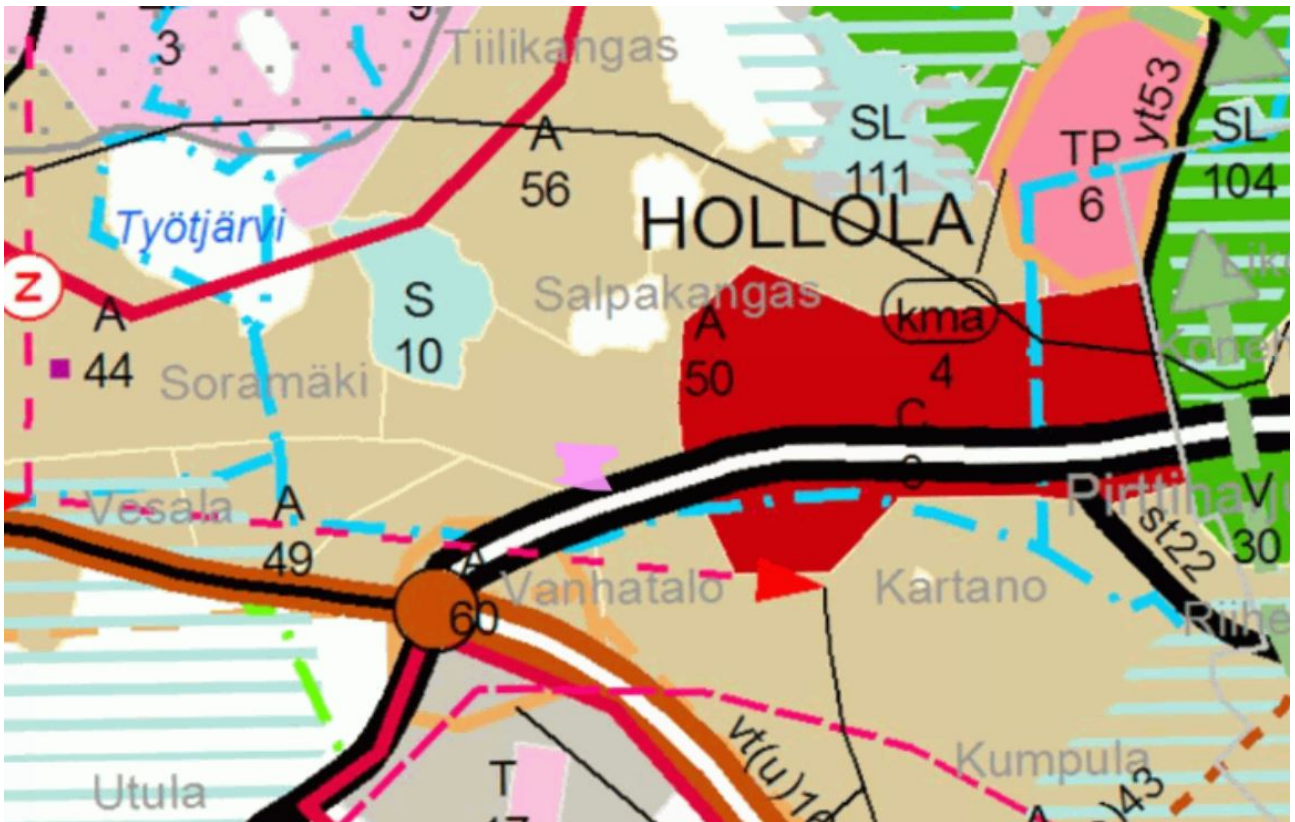
Tavoitteena on lisätä Salpakankaan tonttitarjontaa ja tutkia kolmen rivitalotontin sijoittamista alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Alue on Kuntakeskuksen taajamatoimintojen alueella (A50). Alue sisältyy Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka3). Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (pv). Alueen eteläpuolella on kaksiratainen päätie tai -katu.



Ote maakuntakaava 2014, alue on merkitty vaaleanpunaisella.

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021, ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuuosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa yli 2 kilometriä.

Yleiskaava

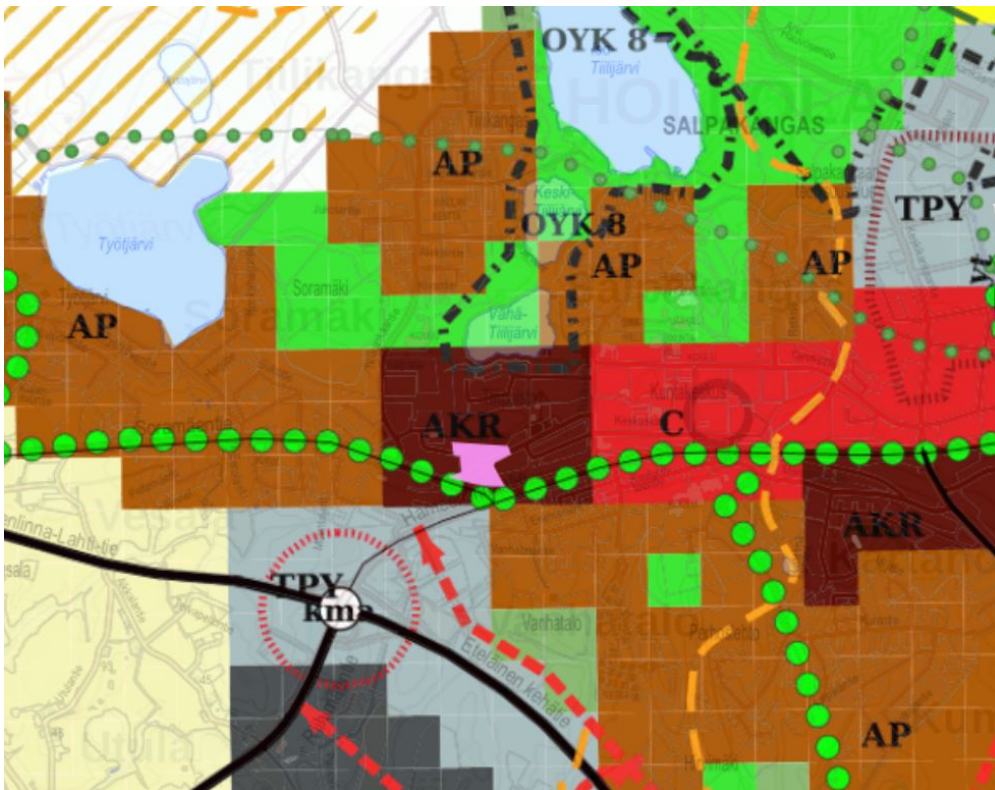
Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 21.8.2023. Kaavassa alue on merkitty tiiviin taajama-asutuksen alueelle (AKR). Alueen eteläpuolta reunustaa yhdystiet (musta viiva) sekä pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys (vihreät pompulat);

Alueen eteläpuolella kulkee historiallinen tielinja; Ylinen Viipurintie (keltainen katkoviiva).

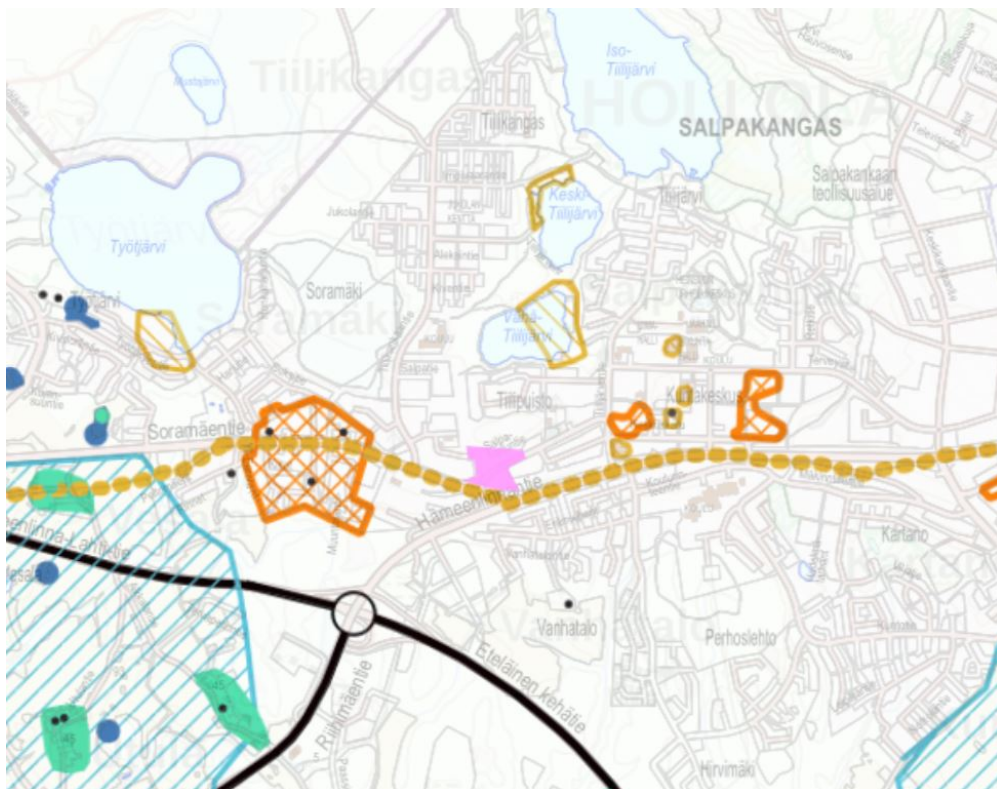
Alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (sininen alue), alue on vesihuollon toiminta-alueetta (musta pisterasteri).

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä luontoarvoja Strategisen yleiskaavan luontoarvot-teemakartan mukaan.

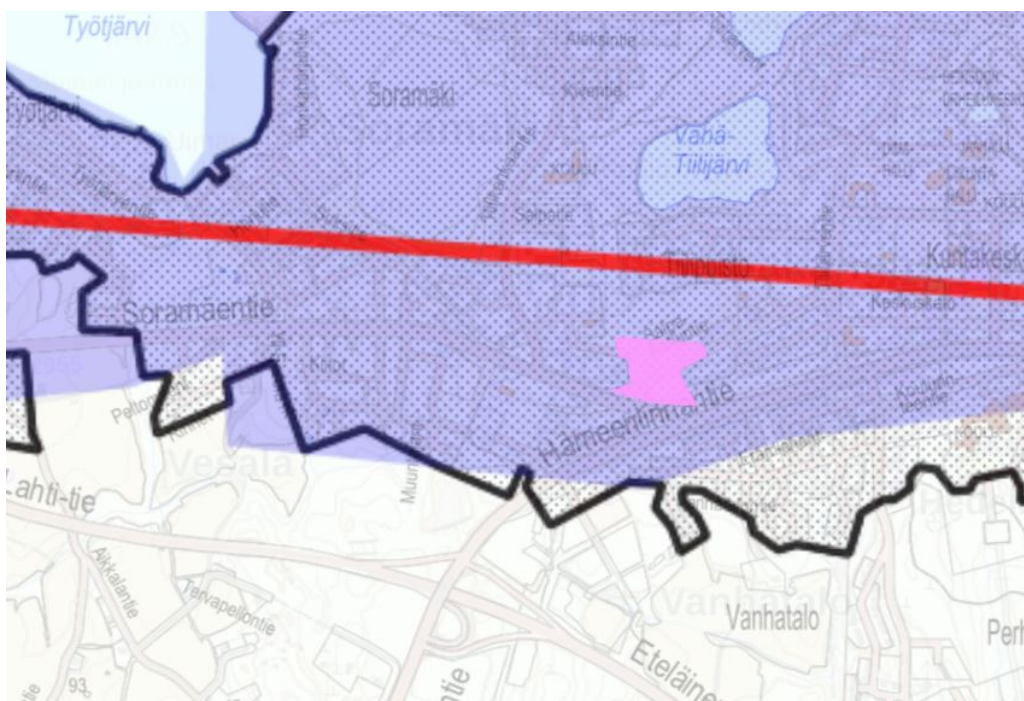
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä Strategisen yleiskaavan ympäristövaikutukset-teemakartan mukaan.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta, johon alue on merkitty vaaleanpunaisella.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökartasta, johon alue on merkitty vaaleanpunaisella.

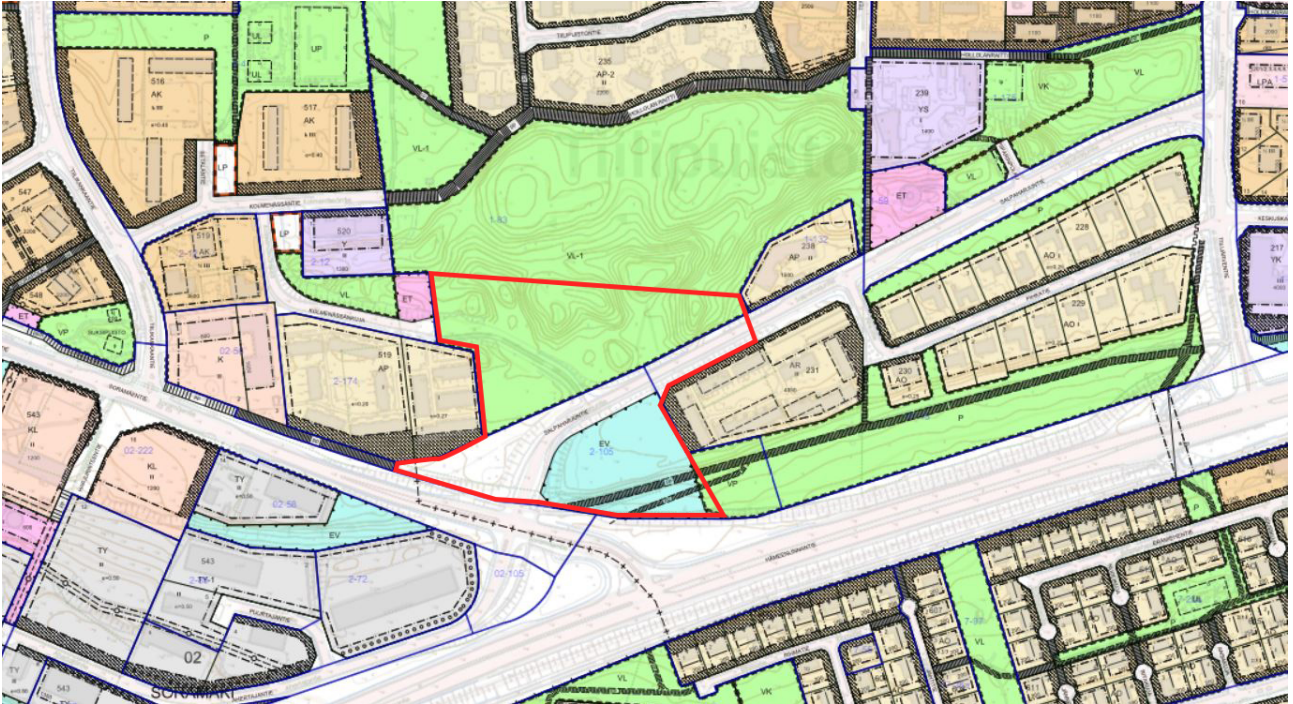


Ote Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalouskartasta, johon alue on merkitty vaaleanpunaisella.

Asemakaava

Alueen pohjoisosa on lähivirkistysaluetta (VL-1) ja eteläosa suojaviheraluetta (EV), jossa kulkee kevyen liikenteen yhteyksiä. Alueiden väliin jää Salpaharjuntien katualuetta.

Aluetta reunustaa lännessä asuinpienalojen korttelialue (AP) ja yhdyskuntateknistä huoltoon palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), pohjoisessa lähivirkistysalue (VL-1) ja idässä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR) ja puisto (VP) sekä etelässä Soramäentien ja Hämeenlinnantien katualueet.

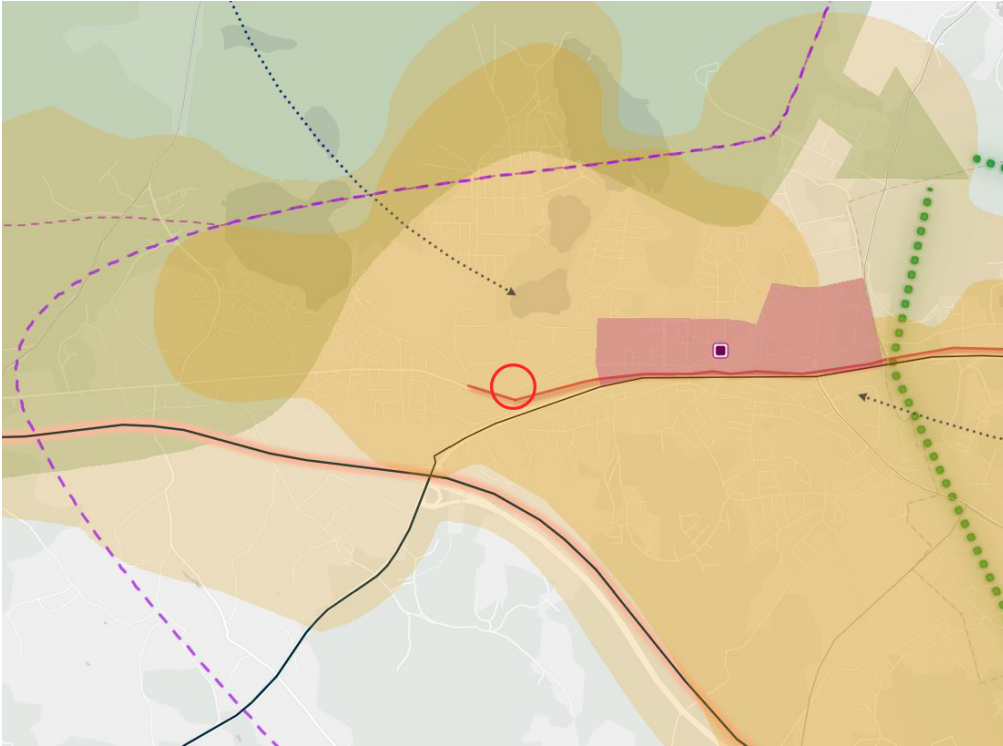


Ote ajantasa-asetuksesta, johon alue on merkitty punaisella viivalla.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Kaupunkiseutus suunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Rakennemallia ja kaupunkiseutus suunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistamisessa. Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa. Kaupunkiseutus suunnitelma ei ole lainvoimainen kaava. Se on hyväksytty v. 2023. Kaupunkiseutus suunnitelmassa on seuraavia merkintöjä kaavamuuosalueella: tiheä taajama (oranssi alue), elinkeinoelämän ydinalue (violetti katkoviiva), elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke (punainen katkoviiva) ja pääpyörätieverkko (punainen viiva). Musta pistenuoli osoittaa joukkoliikenteen keskeisen yhteysvälin: Salpakangas-Hollola kk.



Ote Lahden kaupunkiseutusuunnitelmasta, johon alue on merkitty punaisella ympyrällä.

Selvitystarpeet

- Luontoselvitys
- Meluseelvitys
- Liittymien toimivuustarkastelut
- Kunnallistekninen yleissuunnittelu

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen ja pintavesiin
- Arkeologisiin kohteisiin
- Luontoon
- Maisemaan

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
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos

- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan ympäristöyhdistys

Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaaluonnoksen 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 kaavoitusohjelmassa 2024-2025. 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.

Asemakaavaaluonnos

Asemakaavaaluonnos asetetaan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

Kaavaaluonnoksen 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 valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	syyskuu
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	syyskuu
Asemakaavaluonnos nähtävillä	joulukuu-tammikuu 2025
Asemakaavaehdotus nähtävillä	toukokuu 2025
Hyväksymiskäsittely	loka-joulukuu 2025

Viranomaisyhteistyö

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

ELY:n yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 on todettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. 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:
Kaavasuunnittelija Sini Utriainen
044 780 1353
Sähköposti: [sini.utriainen\(at\)hollola.fi](mailto:sini.utriainen(at)hollola.fi)

Hollolassa 22.8.2024

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen