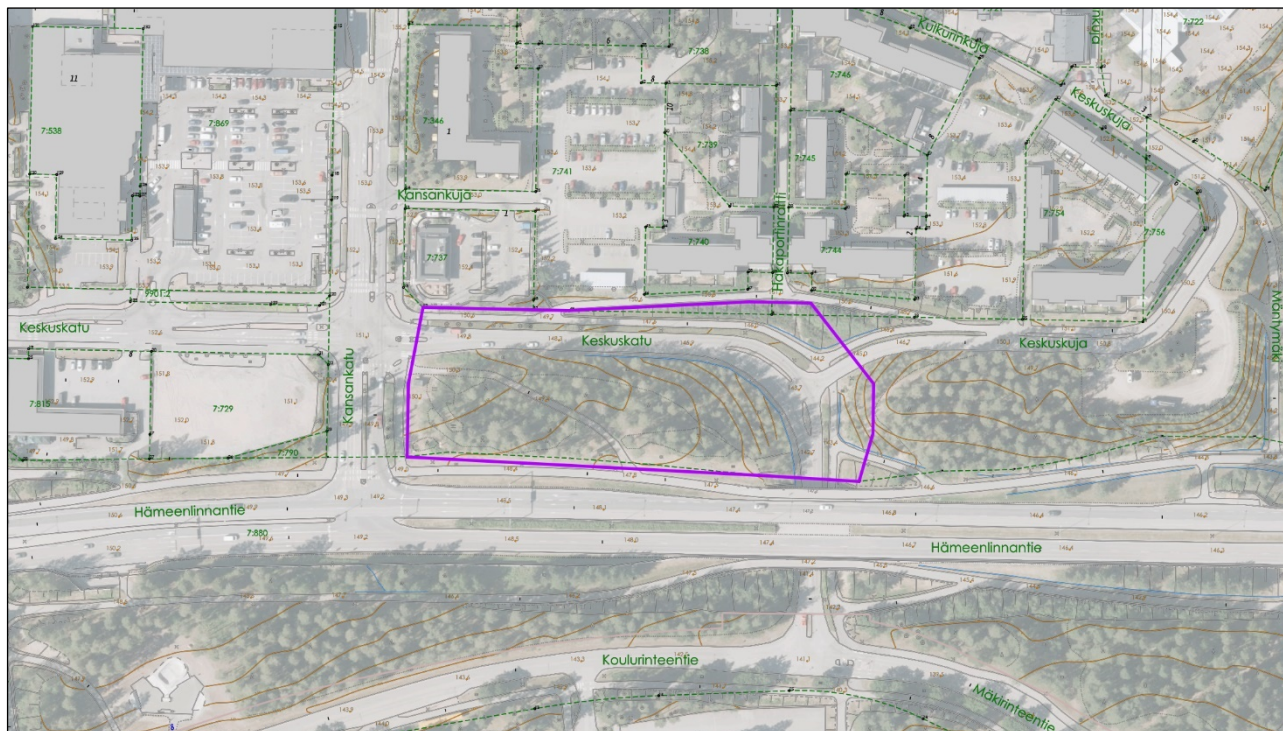


05-288 Keskuskatu 12:n asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
25.3.2025

Kankaantilan (05) kunnanosa, tilojen 98-435-7-780 KANKAANMETSÄ, 98-435-7-880 Yli-kartano, 98-435-7-741 HOLLOLANRAITTI ja 98-435-7-792 KANKAANTILA osia koskeva asemakaavan muutos.



Suunnittelualueen alustava rajausta ortoilmakuvalla.

Suunnittelualue sijoittuu Salpakankaan keskustaajamaan Hämeenlinnantien, Keskuskadun ja Kansankadun väliselle alueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 1,2 hehtaaria. Suunnittelualan alustava rajausta on esitetty seuraavassa kuvassa.



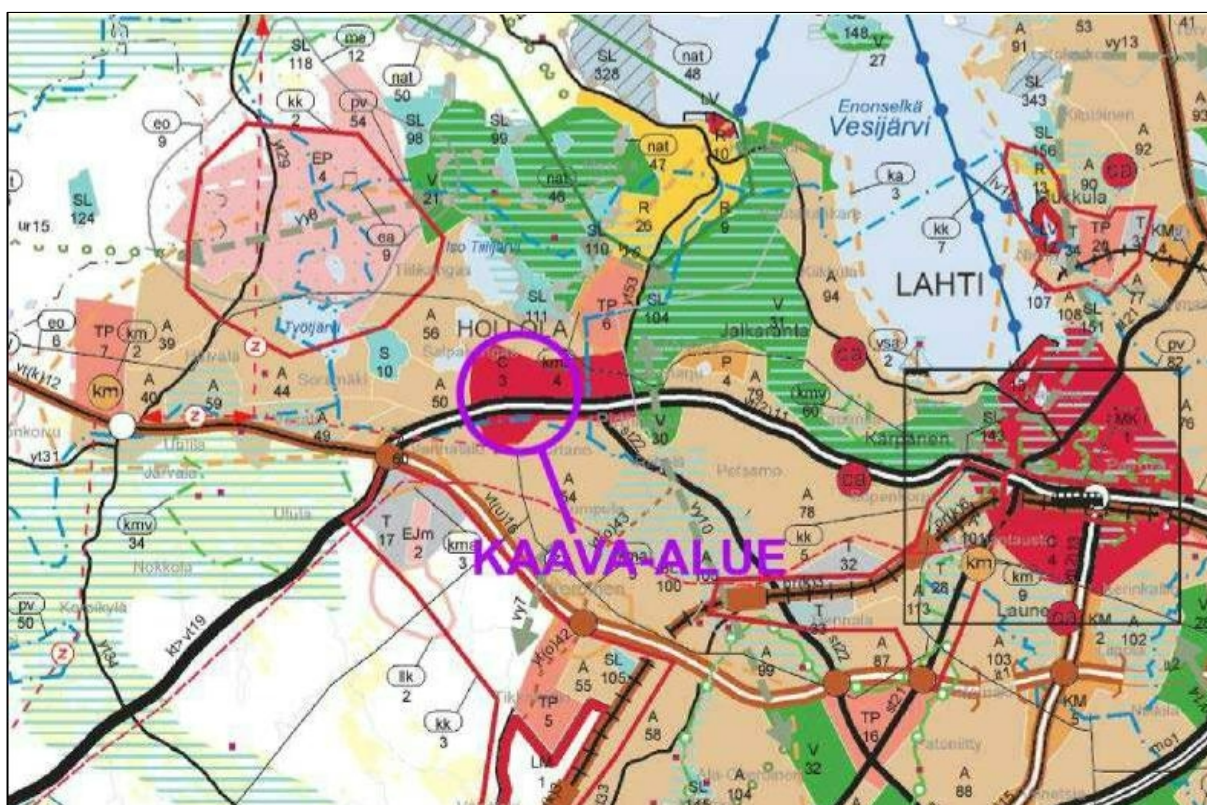
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on toteuttaa Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitteita ja osoittaa kunnan omistamalle alueelle noin 5 600 k-m² kerrostalojen rakennusoikeutta noin 80 uudelle asukkaalle. Kaavamuutosalue rajautuu olemassa olevaan katu-, vesihuolto- ja muuhun kunnallistekniikan verkostoon. Kaavamuutoshankkeen vireilletulosta on päätetty vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se kuuluu tärkeään vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv). Suunnittelualue rajautuu etelässä kaksiajorataiseen päätiehen.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060:n laatimisen. Maakuntahallitus hyväksyi maakuntakaavan tavoitteet kokouksessaan 12.8.2024, ja kaavaluonnoksen laadinta käynnistyi.

Yleiskaavat

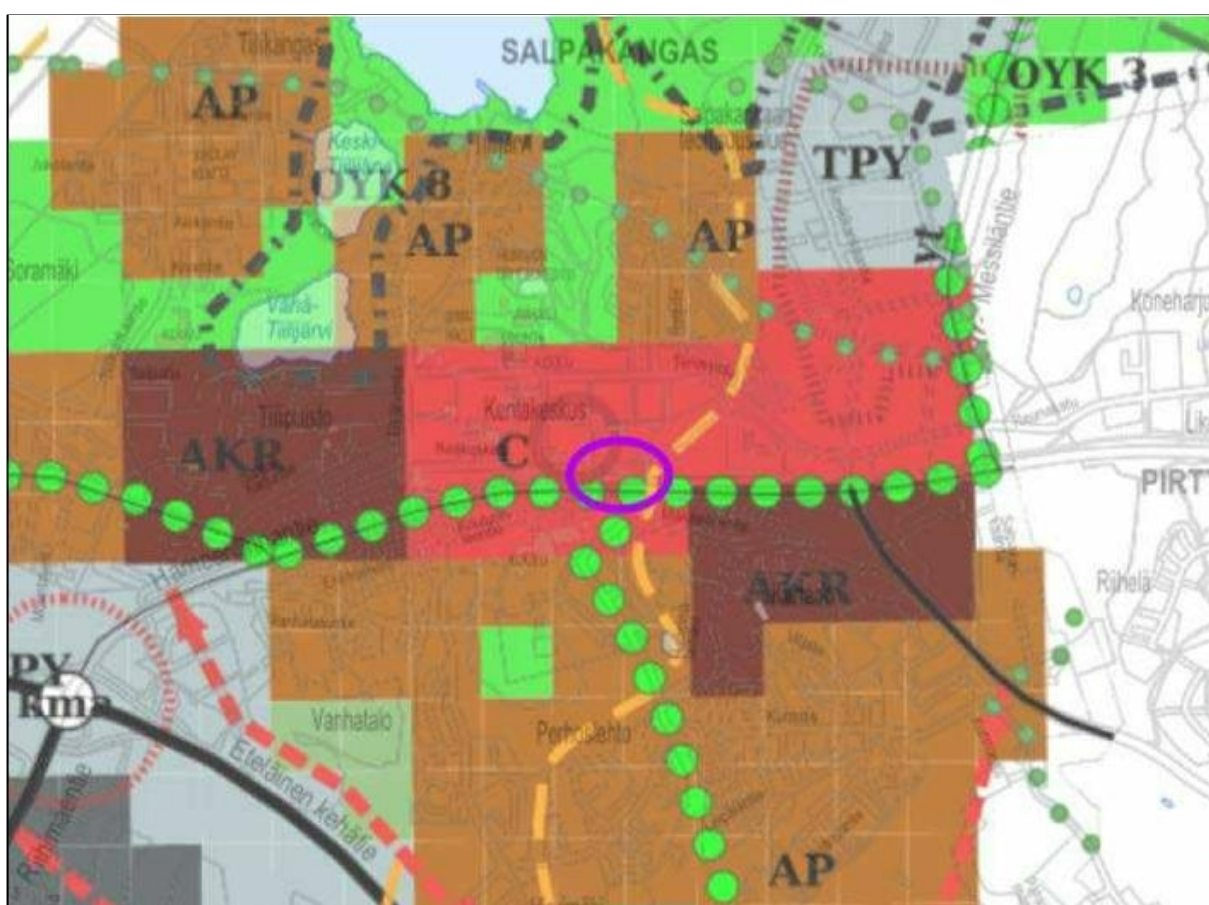
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain.

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on linjata kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunta ja maankäytön tarkoituksenmukainen kehittäminen, sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakennetta, joka mahdollistaa mahdollisimman sujuvan arjen kunnan asukkaille. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja voimassa olevat osayleiskaavat ovat voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla, ellei toisin mainita.

Strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamääräyksen mukaisesti keskustatoimintojen alue on 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.

Lisäksi suunnittelualue rajautuu pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävään ohjeelliseen pääyhteyteen. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.

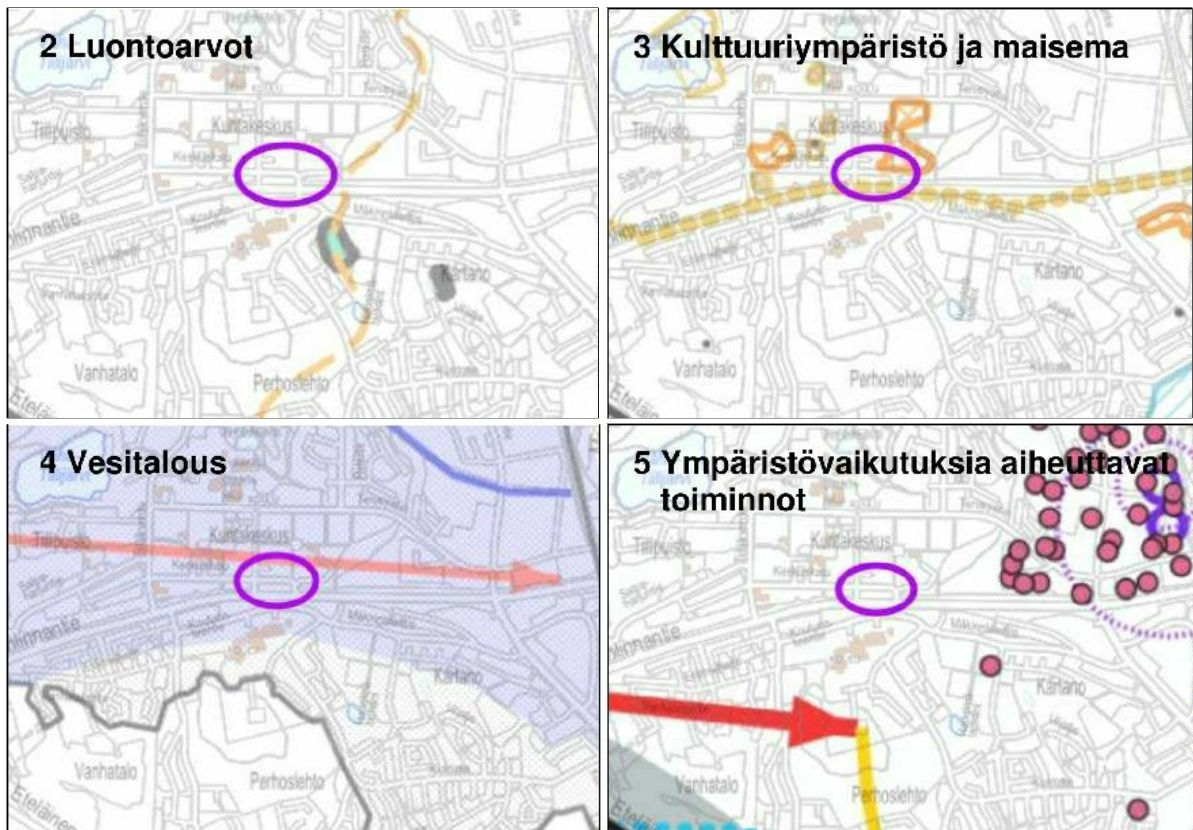
Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2–5 merkintöjä ja määräyksiä.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualue rajautuu paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamääräyksen mukaisesti aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Päijät-Hämeen

alueellisen vastuumuseon kanssa. Lisäksi suunnittelualue rajautuu etelässä historialliseen tielinjaan. Kaavamääräyksen mukaisesti merkinnällä osoitetaan Ylinen Viipurin tie. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualue kuuluu vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen. Suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu varayhteystarve vesirunkolinjalle.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan teemakartoissa 2–5 on esitetty seuraavissa kuvissa.



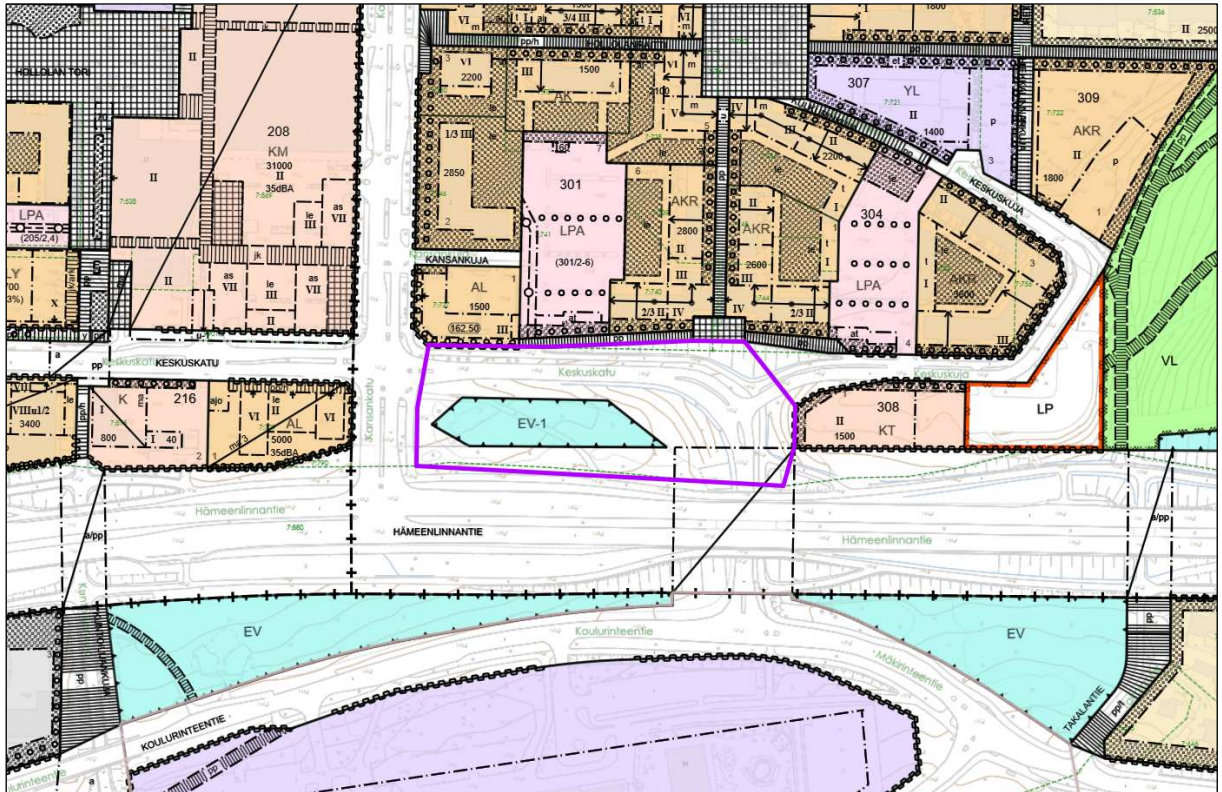
Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 09805-73 (lainvoimainen 10.4.1986) sekä asemakaava 09801-265 (lainvoimainen 1.6.2020). Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu suojaviheraluetta sekä katualuetta.

Suojaviheralueen kaavamääräyksen mukaisesti alue tulee istuttaa liikennemelua vastaan tehokkaalla puustolla ja pensastolla. Alueelle saa rakentaa maavalleja ja tekomäkiä. Hämeenlinnantien katualueen kaavamääräyksen mukaisesti katualueelle saa sijoittaa meluvalleja tai muita melua estäviä rakenteita.

Suunnittelualueen alustava rajaus ajantasa-asemakaavalla on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kaava-alueen alustava rajausta ajantasa-asemakaavalla.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Putkilokasviselvitys Hollolan Salpakankaalla ja Kukonkoivussa keväällä 2024, Luontoselvitys Metsän 27.8.2024
- Keskuskatu 12:n asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll 14.10.2024

Selvitystarpeet

- nykytilanneanalyysi
- liikenneselvitys (liikenteen toimivuustarkastelu)
- meluselvityksen täydennys
- hulevesiselvitys
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma (katusuunnitelma ja liittymät)

Vaikutusten arviointi

Kaavamutoksen laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavaselostuksessa esitettävät vaikutukset:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- luonnonympäristöön
- maisemaan

Osalliset

Osallisia ovat kaavamuutosalueen maanomistajat ja kaavamuutosalueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahden ympäristöpalvelut / ilmanlaadun mittaus
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Elisa Oyj
- Telia Company
- Lahti Energia Sähköverkko Oy
- Lahti Energia Oy / kaukolämpö

Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

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

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi/ajankohtaista > Ilmoitukset > Kaikki ilmoitukset.

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos on mukana kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2024–2025. Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville alueidenkäyttölain (AKL) 63 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen (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 AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen 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	03/2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	03/2025
Asemakaavaluonnos nähtävillä	06/2025
Asemakaavaehdotus nähtävillä	10/2025
Hyväksymiskäsittely	01/2026

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. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun ei katsottu olevan tarpeellinen viranomaisten kanssa käydyn keskustelun perusteella.

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:
Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja, puh 044-780 1387
Sähköposti: jussi.jaaoja(at)hollola.fi

Hollolassa 25.3.2025

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja