

25-278 Hämeenkosken keskustan ja Pappilan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
26.10.2023

Hämeenkosken (25) kunnanosa, Etolan kylän (401) tiloja 11-1 ja 27-0, Hankalan kylän (402) tiloja 1-15, 1-21 ja 1-73, Kosken kirkonkylän (410) tiloja 4-11, 4-12, 4-13, 4-17, 4-21, 4-47, 4-49, 4-61, 4-72, 4-77, 4-78, 4-79, 4-84, 4-118, 4-122, 4-131, 4-132, 4-137, 4-138, 4-139, 4-153, 4-166, 4-170, 4-178, 5-17, 5-18, 7-18, 7-19, 12-7, 15-0, 20-0 ja 21-0, yhteisiä vesialueita 402-876-1, 410-876-1 ja 876-2-4, yhteisiä maa-alueita 878-0-1 ja 878-1-2 sekä yleisiä alueita 2-9901-1, 895-2-6, 895-2-7 ja 895-2-16 koskeva asemakaava.



Suunnittelualueen alustava rajausta ortoilmakuvalla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Hämeenkosken keskusta Keskustien varrelle ja entisen Pappilan alueelle rajoituen Teuronpolkuun, Keskustiehen, Asikkalantiehen, Kaunkorventiehen, Puomikujaan, Varikkotiehen ja Teuronjokeen. Suunnittelualue on osittain Hollolan kunnan, osittain valtion ja osittain yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 14,1 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kaava-alueen likimääräinen rajaus opaskartalla.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

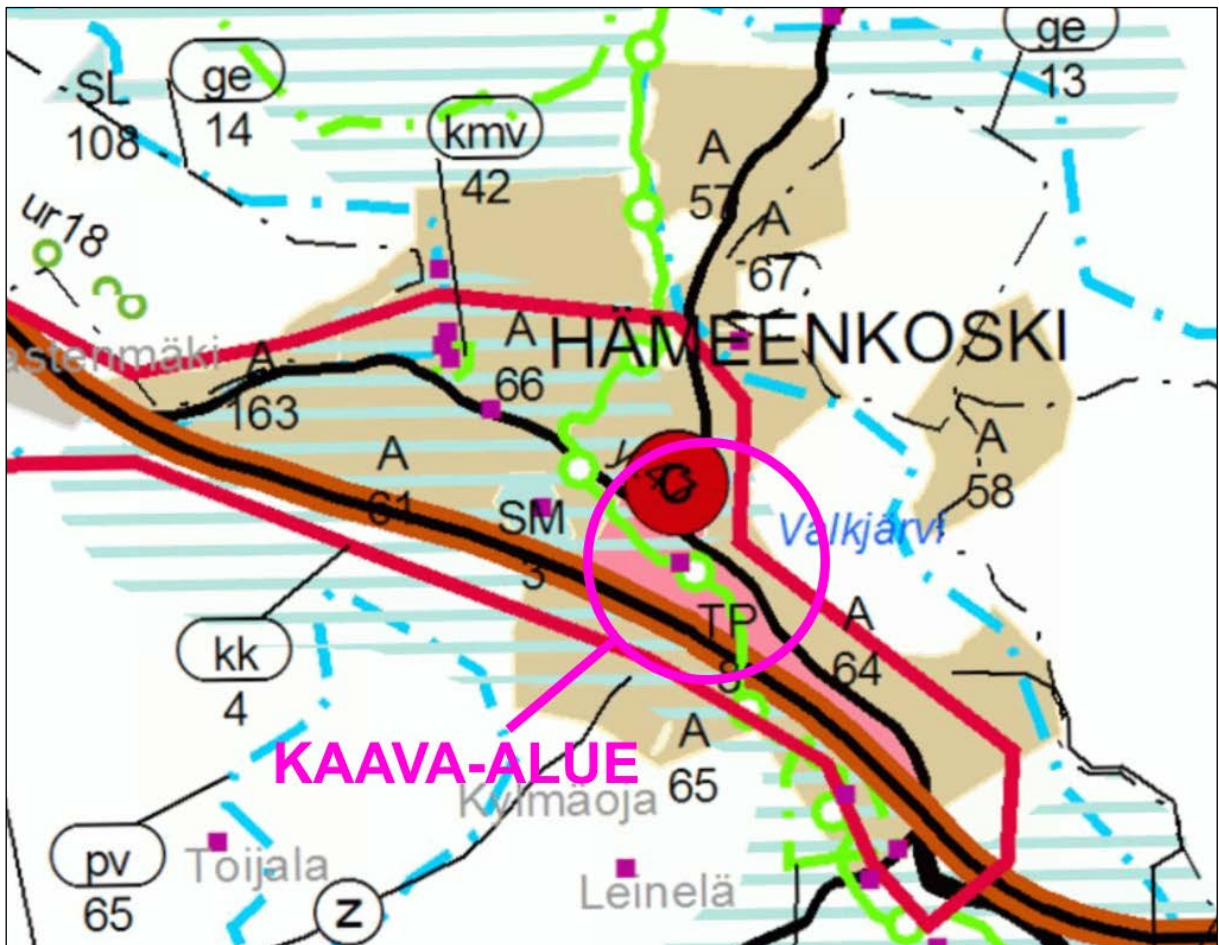
Suunnittelualueelle on tarkoituksena osoittaa palvelu- ja asuinrakentamista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kehittämisessä palvelukeskusta sijoitetaan toimintoja niin, että se säilyy elinvoimaisena, toimivana, esteettömänä ja turvallisena. Kunta on lupumassa alueella olevasta Pappilan kiinteistöstä. Kaavatyössä tutkitaan entisen Pappilan alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen ja palveluelinkeinoihin sekä koko suunnittelualueen maankäytön tehostamisen mahdollisuudet kulttuurihistorialliset arvot, paikalliset ominaispiirteet, Teuronjokivarren virkistyskäyttö ja luontoarvot huomioiden.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä (C), työpaikka-alue (TP, 8), taajamatoimintojen aluetta (A, 64), kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta, merkittävät yhdystiet (yt46 ja yt47) sekä melontareitti.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



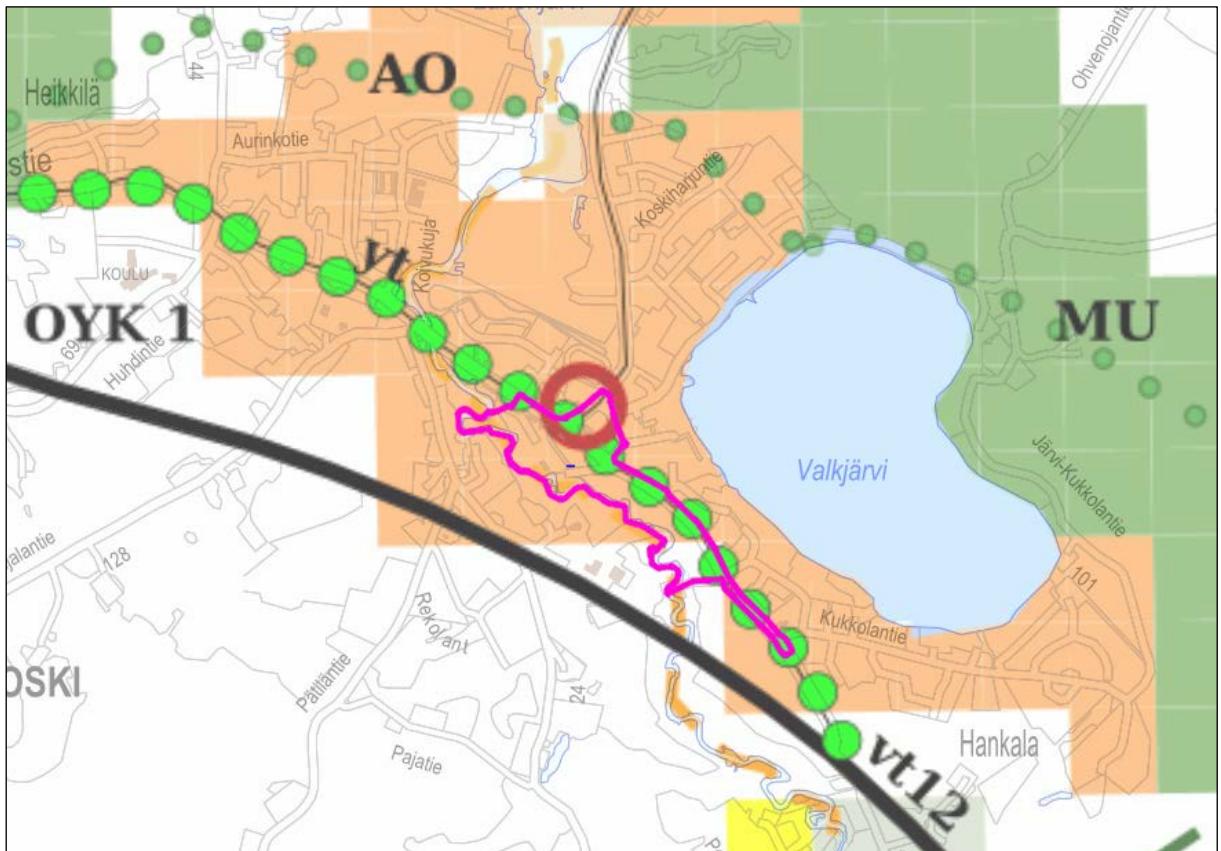
Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaavat

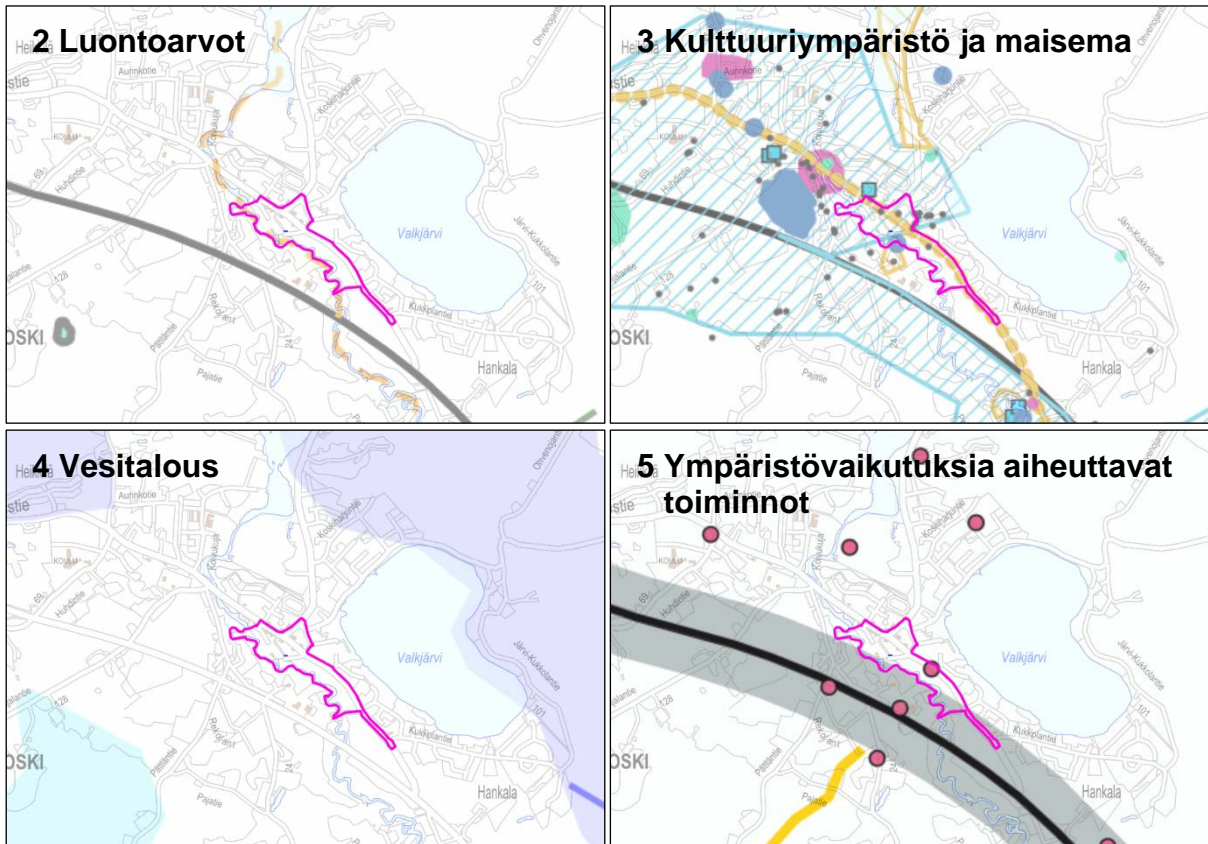
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava 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 asukkailla. Strategisen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja voimassa olevat osayleiskaavat ovat voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla, ellei toisin mainita. Strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi (AO) sekä palvelukeskukseksi. Lisäksi alueen läpi kulkevat yhdystie (yt) sekä pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 2 (luontoarvot) suunnittelualueen läpi kulkee ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue, historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie) sekä mahdollisia rakennusperintökohteita. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 5 (ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot) suunnittelualueelle on osoitettu liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue sekä pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa ja teemakartoissa on esitetty seuraavissa kuvissa.



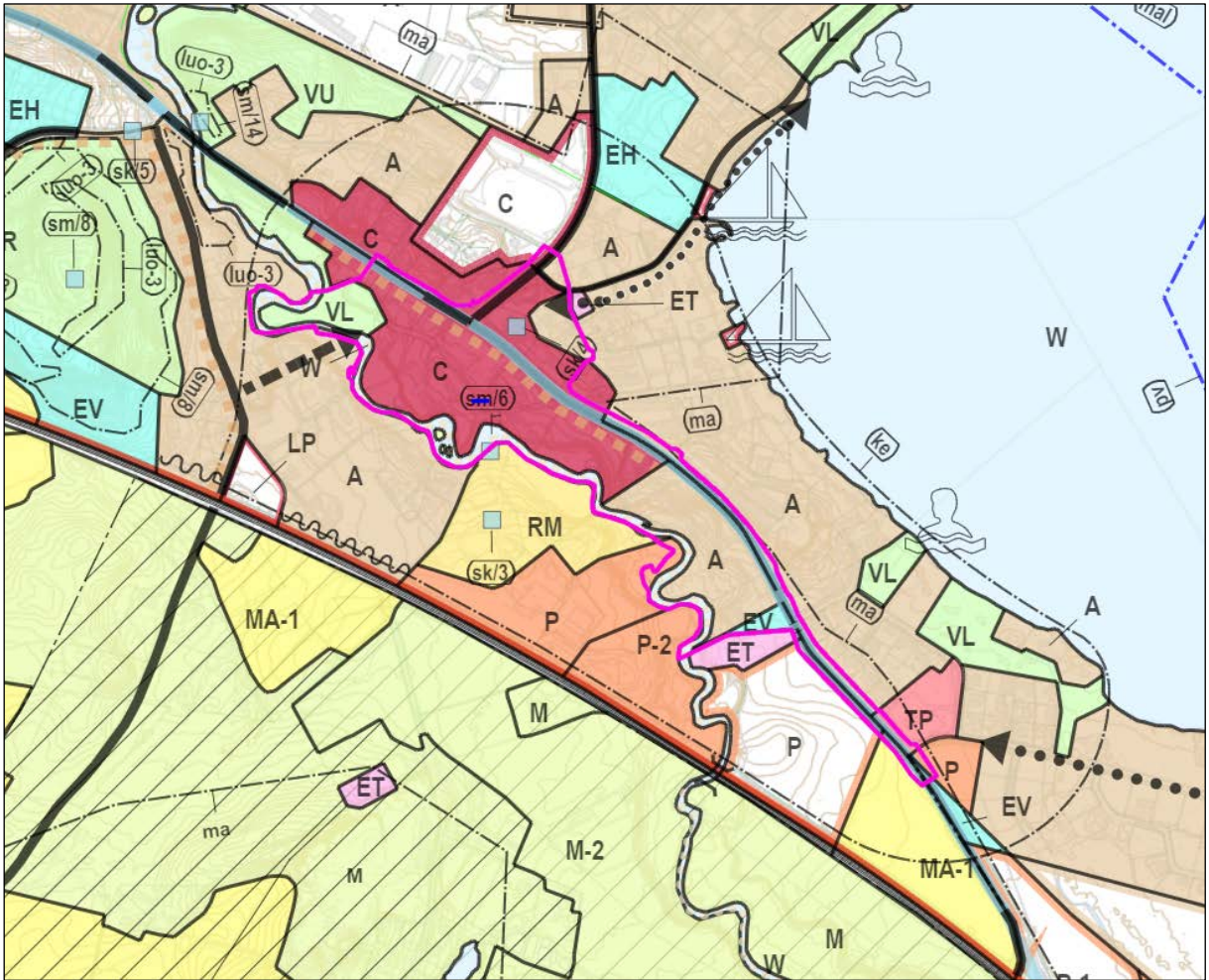
Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Suunnittelualueella on voimassa Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.11.2015, ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 18.7.2017. Osayleiskaava on voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla ja ohjaa tarkempaan yksityiskohtaisemmin alueen maankäyttöä. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuntoaluetta (A), keskustatoimintojen aluetta (C), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), vesialuetta (W), maisema- ja kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (ma), kehitettävää keskusta-aluetta, jolla sijaitsee palveluja, asumista ja työpaikkoja (ke), kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde (sk/4, Seurala), nykyisiä teitä, taajamakuvallisesti tärkeä ja kehitettävä kylän raitti sekä historiallinen raitti (Ylinen Viipurintie).

Suunnittelualueen sijainti Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



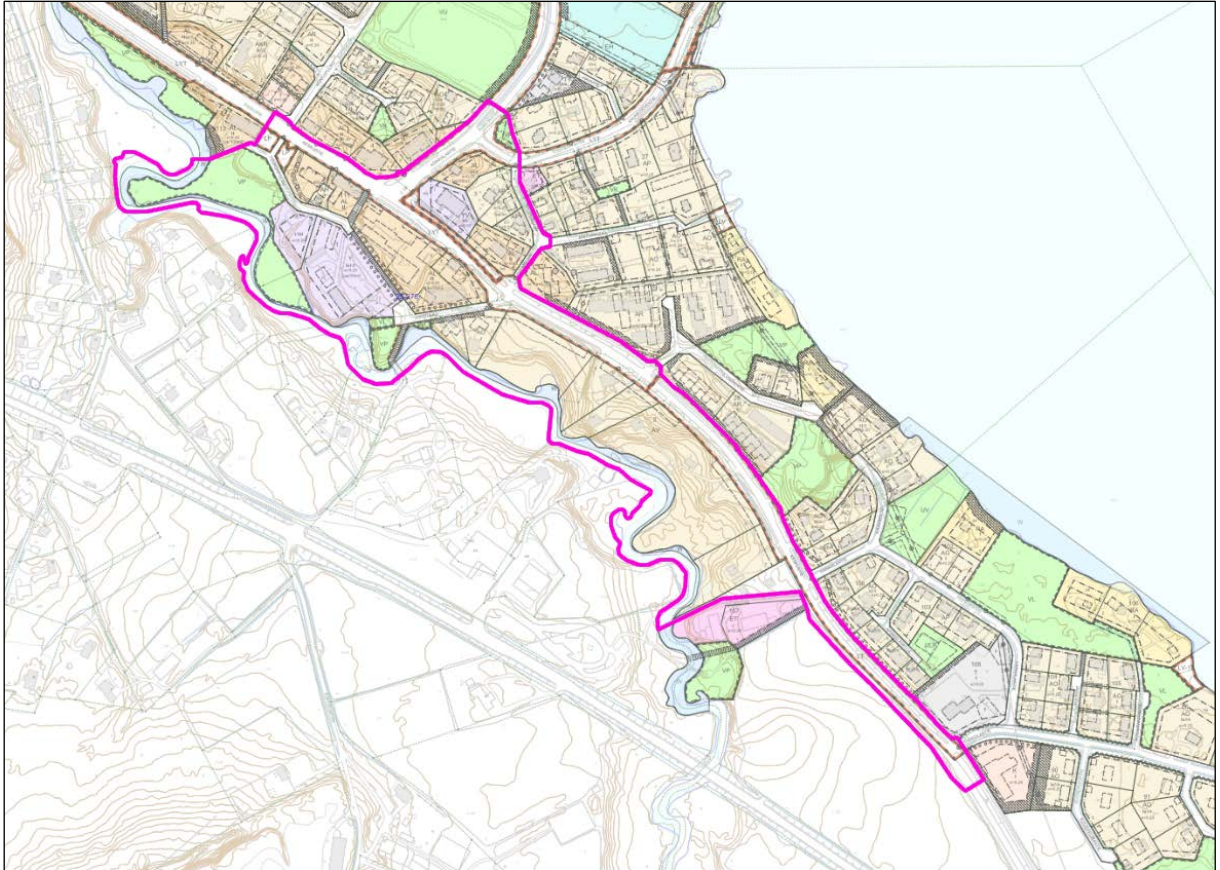
Ote Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu yhdentoista voimassa olevan asemakaavan alueelle. Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat ovat Hämeenkosken kirkonkylän keskustan asemakaava (283 25-02, hyväksytty lääninhallituksessa 13.4.1973, lainvoimainen 13.9.1973), Hämeenkosken Hankalan alueen asemakaava (283 25-04, hyväksytty lääninhallituksessa 16.1.1979, lainvoimainen 13.3.1979), Hämeenkosken kirkonkylän keskustan asemakaavan muutos (283 25-06, hyväksytty lääninhallituksessa 6.2.1981, lainvoimainen 30.3.1981), Hämeenkosken kirkonkylän keskustan asemakaavan muutos 2 (283 25-07, hyväksytty lääninhallituksessa 1.9.1981, lainvoimainen 22.10.1981), Hämeenkosken kirkonkylän keskustan asemakaavan muutos 3 (283 25-08, hyväksytty lääninhallituksessa 22.9.1983, lainvoimainen 3.11.1983), Hämeenkosken Varvilan alueen asemakaavan muutos (283 25-09, hyväksytty lääninhallituksessa 27.8.1984, lainvoimainen 8.10.1984), Hämeenkosken Ilolan asemakaava ja kirkonkylän keskusta-alueen asemakaavan muutos (283 25-11, hyväksytty lääninhallituksessa 18.2.1986, lainvoimainen 10.4.1986), Hämeenkosken kirkonkylän asemakaavan muutos (283 25-20, hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.12.2000, lainvoimainen 13.1.2001), Hämeenkosken kirkonkylän asemakaava (283 25-22c, hyväksytty kunnanvaltuustossa 11.3.2002, lainvoimainen 10.4.2002), Hämeenkosken Valkinrannan asemakaava (283 25-24, hyväksytty kunnanvaltuustossa 6.6.2005, lainvoimainen 5.7.2005) sekä Hämeenkosken keskustan lämpökeskuksen asemakaava (283 25-26, hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.11.2007, lainvoimainen 11.12.2007). Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta (AH), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialuetta (AP), asuin- ja kasvitarrakennusten korttelialuetta (AV), yleistä pysäköintialuetta (LP), yleisen tien aluetta (LT ja LYT), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), hivi- ja viihdetar-

koituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP), vesialuetta (W) sekä katualuetta.

Suunnittelualueen sijainti Hollolan ajantasa-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Hollolan kunnan ajantasa-asemakaavasta.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Hämeenkosken Seuralan historiikki ajalta 1890–1977, koonnut Eino Kujala
- Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaava-alueen muinaisjäännettöinventointi, Mikroliitti Oy 15.1.2015
- Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavan luontoselvitys, Ramboll Oy 5.9.2014
- Hämeenkosken keskustan ja ympäristön osayleiskaavan liito-orava- ja linnustoselvitys, Ramboll Oy 23.6.2015
- Hämeenkosken Pappilan lepakkoselvitys, Sitowise Oy 26.1.2023
- Hämeenkosken Pappilan lepakkoselvityksen täydennys, Sitowise Oy 9.10.2023
- Hämeenkosken Pappilan luontoselvitykset (liito-orava-, viitasammakko-, kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys), Sitowise Oy 14.4.2023
- Hämeenkosken Pappilan luontoselvitysten täydennys, Sitowise Oy 10.10.2023
- Hämeenkosken Seuralan rakennushistoriaselvitys, Sitowise Oy 2023 (tekeillä)
- Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitykset, Hämeenkosken entisen Pappilan asemakaavamuutosalue, Ramboll Oy 2023 (tekeillä)
- Hollolan asemakaavakohteiden arkeologiset selvitykset, Hämeenkosken entisen Pappilan alue, Maanala Oy 2023 (tekeillä)
- Hollolan asemakaavakohteiden rakennettavuusselvitykset, Hämeenkosken entisen Pappilan alue, Ramboll Oy 2023 (tekeillä)
- Päijät-Hämeen kulttuuriympäristöselvityksen päivitys ja täydennys, Lahden Museot 2024 (tekeillä)

Selvitystarpeet

- nykytilanneanalyysi
- rakennettavuusselvitys
- liikenne- ja meluselvitys
- hulevesiselvitys
- luontoselvitys
- rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys
- arkeologinen inventointi

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavaselostuksessa esitettävät vaikutukset:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen
- elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- luonnonympäristöön ja ilmastoon
- pohja- ja pintavesiin
- rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan
- arkeologisiin kohteisiin

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 liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Kymenlaakson Sähkö Oy
- Hämeenkosken Biolämpö Oy
- Hollolan Kotiseutuyhdistys ry
- Koski-seura ry
- Vanajavesikeskus

Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

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

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

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2023–2025. 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.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetetaan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläoloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

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.

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

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	10/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	10/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	03/2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	06/2024
Hyväksymiskäsittely	09/2024

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 7.9.2023. Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Kaavaluonnoksesta 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

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](mailto:jussi.jaaoja(at)hollola.fi)

Hollolassa 26.10.2023

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja