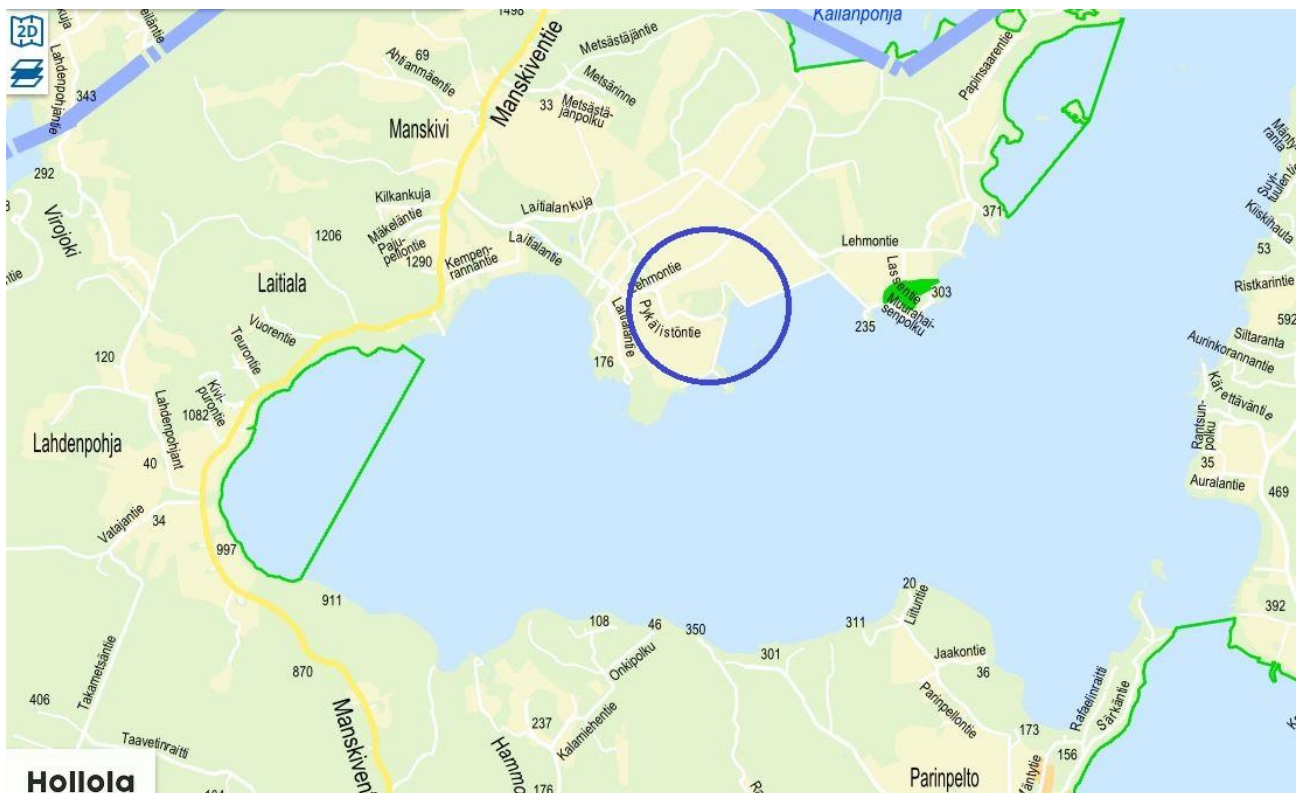


PYKÄLISTÖNMÄEN RANTA-ASEMAKAAVA

LAITIALAN KARTANON ALUEEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSITTAINEN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kiinteistöä Laitialan kartano 98-416-1-165 koskeva ranta-asetmakaavan muutos.



Kaava-alueen sijainti on opaskartalla olevan sinisen ympyrän sisällä.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Laitialan kartanon itäpuoleiselle alueelle. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Vesijärven Laitialanselkään. Suunnittelualueella on vanha lomarakennus talousrakennuksineen. Kaavanmuutosalueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria. Hollolan kunnanhallitus on 6.11.2023 § 264 hyväksynyt muutosalueen rajauksen.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Ranta-asetmakaavan muutoksella kiinteistönomistajan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotisen asuinrakennuksen teko alueelle. Tällä hetkellä muutosalueella on neljä lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA) korttelissa 12.

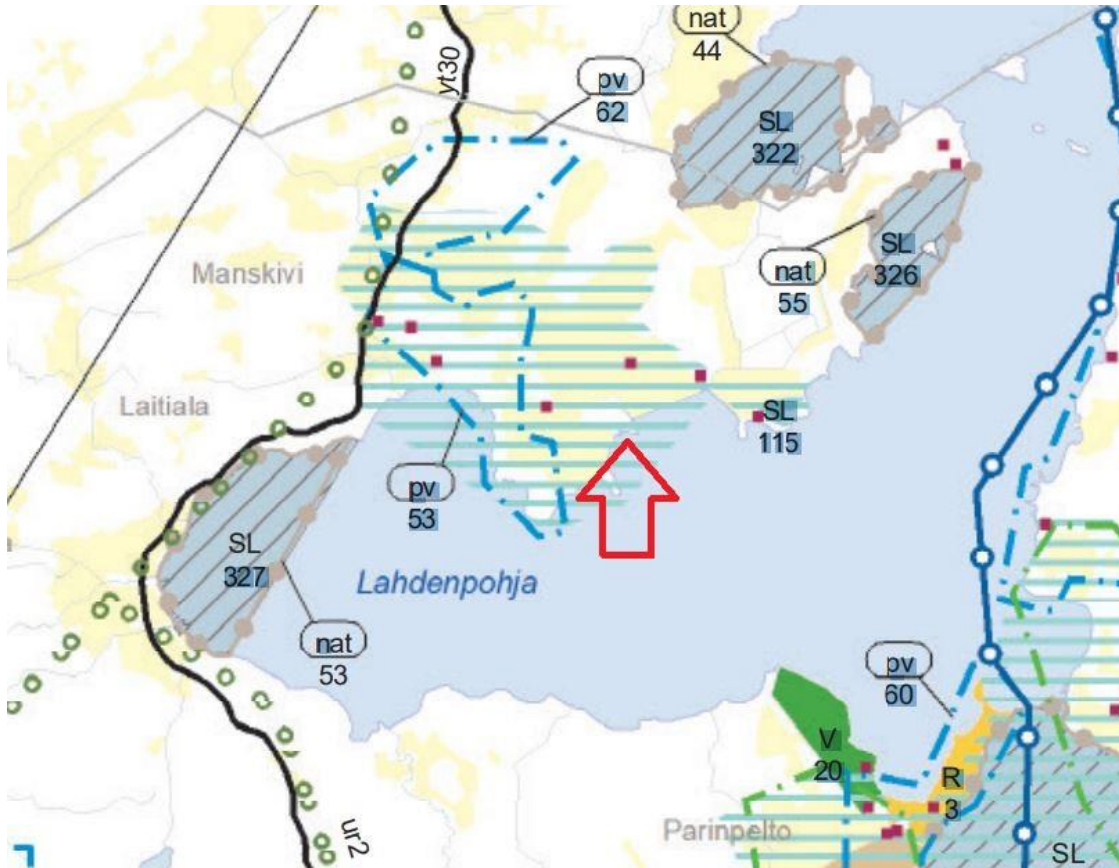
Kunnan tavoitteet ovat:

- kaava täyttää AKL:ssa ja MRA:ssa esitetyt sisältövaatimukset sekä erityislaeissa 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

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Vuonna 2019 voimaan tulleessa **Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014** alue on "Maaseutumaista aluetta" (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 oheissa.



Ote maakuntakaavasta 2014. Muutosalue punaisen nuolen kärjen kohdalla

Yleiskaava

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.



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. Oheessa ote strategisen yleiskaavan pääkartasta.



Laitialan kartanon alueen rantakaava 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.



M

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

RA

RA

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

ALUEELLE VOI MUODOSTAA ENINTÄÄN NIIN MONTA RAKENNUSPAIKKAA KUIN KAAVAKARTASSA ON OHJEELLISESTI OSOITETTU. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN, ENINTÄÄN 100 k-m² SUURUISEN LOMA-ASUNNON SEKÄ ENINTÄÄN 20 k-m² SUURUISEN SAUNAN JA TALOUSRAKENNUKSIA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN MÄÄRÄTTY.



UIMARANTA-ALUE.

ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA YKSI ENINTÄÄN 20 m² SUURUINEN RANTASAUNA ELLEI KAAVAKARTASSA OLE TOISIN OSOITETTU.

YK 2-4

YK 2-4

YHTEISKÄYTTÖALUE.

LUKUSARJA YK-MERKINNÄN JÄLJESSÄ OSOITTA NE KORTTE-
LIT, JOIDEN YHTEISKÄYTÖSSÄ ALUE ON.

YK LK

YK LK

YHTEISKÄYTTÖALUE.

ALUE ON LAITIALAN KARTANON KANTATILAN YHTEISKÄYTÖS-
SÄ.

Ote Laitialan kartanon alueen ranta-asetmakaavasta merkintöineen suunnittelualueeseen kuuluvulta ja siihen rajoittuvulta osalta

Alueelle laaditut selvitykset

Tehdyt selvitykset käsittävät edellä mainittuihin maakunta-, yleis- ja ranta-asetmakaavoihin liittyvät yleispiirteiset ja ovat osittain vanhentuneet.

Selvitystarpeet

Ranta-asetmakaavan muutosta varten on tehty seuraavia uusia selvityksiä:

- "Luontoselvitys. Hollola, Manskivi, Laitialan kartanon ranta-asetmakaavamuutoksen alue,". Miljöösuunnittelu Henna Koskinen 2.8.2024
- "Maastotarkastus/inventointi, Laitiala, Pykälistö (Pykälistöntie), Hollola", arkeologi Tomi Kuljukka, Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo 19.8.2024
- "Hollolan Laitialan kartanon uudisrakennus, Ranta-asetmakaavan maisemaselvitys, Hollolan kunta, Laitiala", Arkkitehtuuritoimisto OLARK 18.9.2024, täydennys 7.5.2025
- "Hollolan Pykälistön tilan lepakkotarkastus", Pirkko Tiitinen & Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen 28.2.2025

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään 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 maakuntamuseo
- Hollolan kunta
 - rakennustarkastaja
 - ympäristöviranomaisen
 - Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- DNA Oy / Etelä-Suomi, Elisa Oyj, Telia Finland Oy
- Lahti Energia Oy
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen lintutieteellinen yhdistys
- Hollolan kotiseutuyhdistys
- Hollolan yrittäjät
- vesialueen osakaskunta
- alueen tiekunta/tiekunnat

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ranta-asetmakaavan muutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta,

ranta-asetakaavaluonnoksen sekä ranta-asetakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa, sähköisellä ilmoitustaululla ja internetissä Hollolan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi.

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

Nähtäville asetettu aineisto on esillä kunnan kotisivuilla (www.hollola.fi) nähtävilläolokaikana.

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hollolan kunnanhallitus on päättänyt ranta-asetakaavan muutoksen vireilletulosta 6.11.2023 § 264. Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

Vireilletulovaiheessa pidettiin viranomaisneuvottelu 17.1.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi 13.1.-11.2.2025, jolloin osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Asemakaavaluonnos

Ranta-asetakaavaluonnos asetetaan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläolokaikana. Ranta-asetakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan ranta-asetakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa ehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläolokaikana. Ranta-asetakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää ranta-asetakaavan 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.

Ranta-asetakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Jos kirjelmässä, jossa pyyntö on esitetty, on useita allekirjoittajia, tieto kaavan hyväksymisestä lähetetään vain ensimmäiselle allekirjoittajalle. Ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille.

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

Tavoitteellinen aikataulu

Maastokäynnit, kartan täydennys	06-08 / 2023
Vireilletulopäätös, kunnanhallitus	6.11.2023 § 264
Luonto- ym. selvitykset	05-07 / 2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	13.1.-11.2.2025
Lepakkoselvitys	02 / 2025
Asemakaavaluonnos nähtävillä	06-07 / 2025
Asemakaavaehdotus nähtävillä	09-10 / 2025
Hyväksymiskäsittely	10-12 / 2025

Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisneuvottelu pidetään vireilletulon yhteydessä ja tarvittaessa ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Yhteystiedot

HOLLOLAN KUNTA

Henna Kurosawa

hankekaavoittaja

044 780 1358

www.hollola.fi

PL 66, 15871 Hollolan kunta

etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

KIMMO-KAAVA

Kimmo Mustonen

DI(maanmittaus)

0400 703 521

www.kimmokaava.fi

Kitkantie 34 F 40, 93600 Kuusamo

etunimi.sukunimi(at)kimmokaava.fi

Kuusamossa, 30.5.2023, päivitetty viimeksi 26.5.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kimmo Mustonen', with a stylized flourish at the end.

Kimmo Mustonen
kaavan laatija