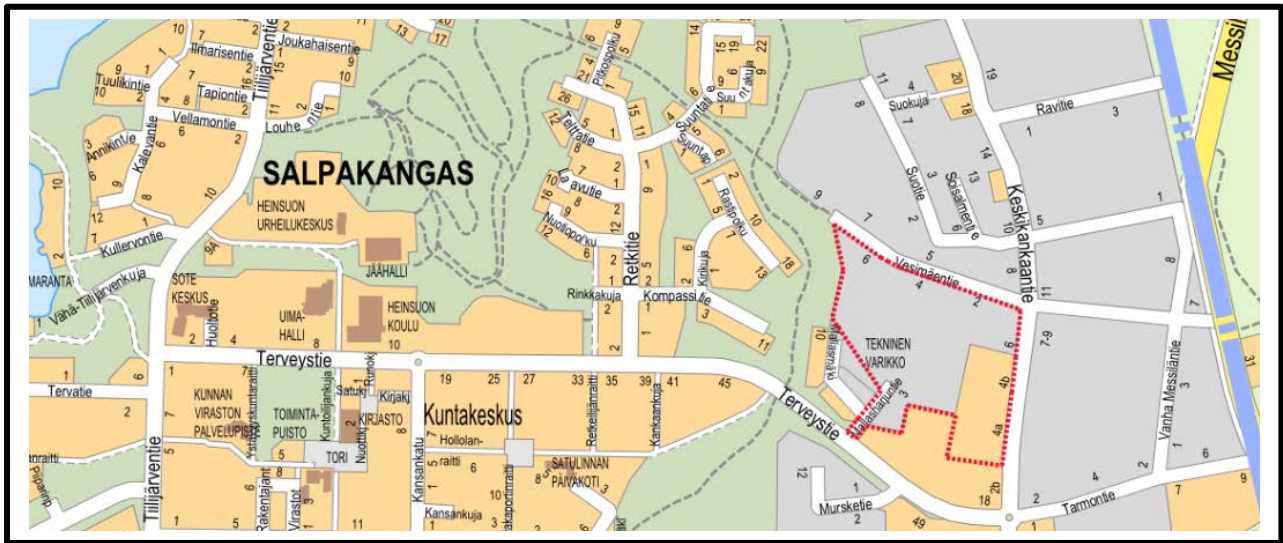


Mallasharjun asemakaavan muutos 11-282

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 26.9.2023

Tiirismaan (11) kunnanosa, korttelia 110 sekä katualueen osia koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus on merkitty kartalle.

Suunnittelualue

Suunnittelualueelle sijoittuu kunnan tekninen varikko sekä varikon pohjoispuolella olevat teollisuuskiinteistöt. Kaavoitettavan alueen itäosassa on liikekiinteistöjä. Alue on rakennettua ja tasattua tonttimaata. Kaavoitettava alue rajautuu pohjoisesta ja idästä Vesimäentien ja Keskikankaantien, etelässä Terveystien varren liiketontteihin sekä lännessä Mallasharjuntien ja lähivirkistysalueisiin.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia Varikkoalueen muuttamista asuinkäyttöön. Alueella sijaitsevat liiketontit säilyvät nykyisessä käytössään, mutta kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan liikekiinteistöjen mahdolliset ympäristövaikutukset asumiselle.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on saanut lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualue sijaitsee Hollolan seutukeskuksen ja keskustatoimintojen alueella, joka on pääosin pohjavesialueella (C3). Alue kuuluu myös Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka3), joka on yhdyskuntarakenteeltaan tiivis kaupunkiseudun alue, jota eheytetään ja joka mahdollistaa poikkeavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan. Suunnittelukohte on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella.

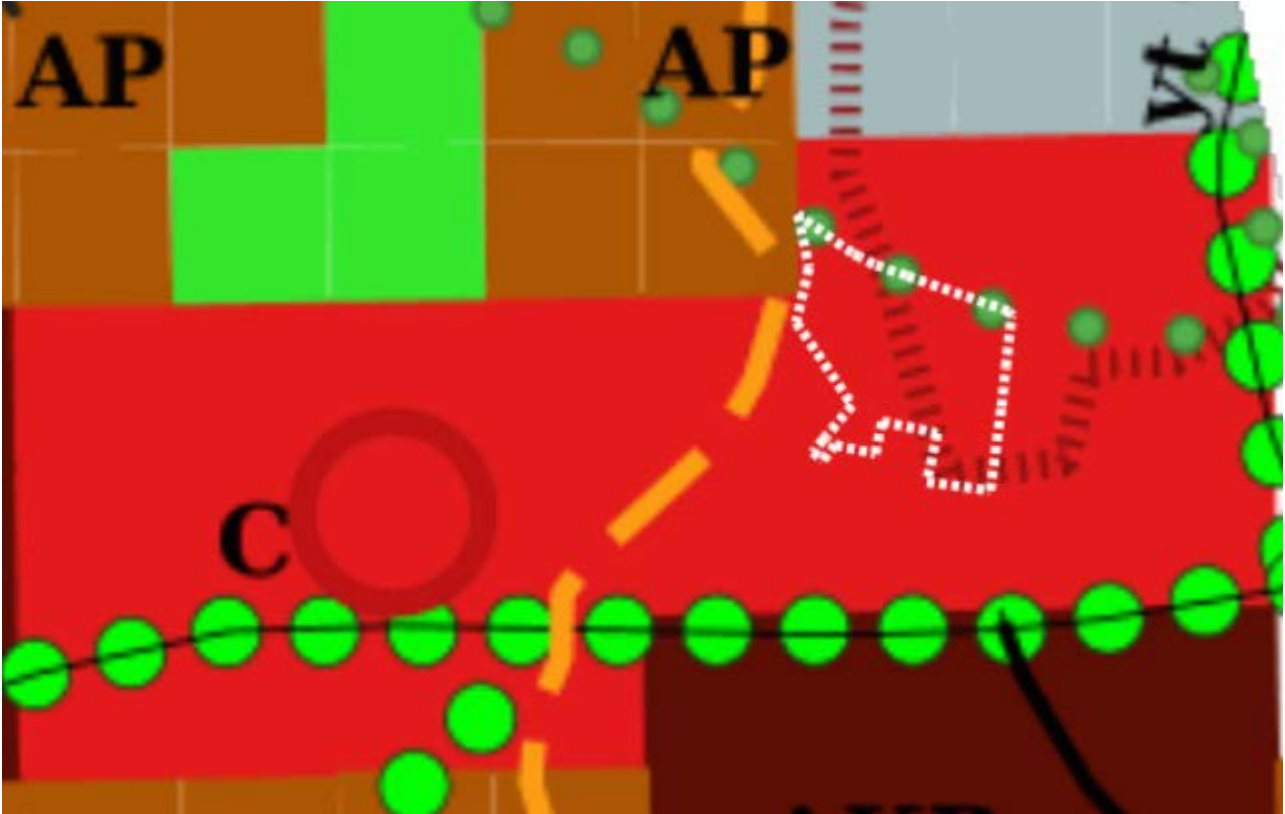
8.6.2023 lainvoiman saanut jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava ei kohdistu suunnittelualueen vaikutusalueelle.



Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualue on esitetty kartalla valkoisella katkoviivalla.

Strateginen yleiskaava 2020

Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), joka 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.



Ote strategisen yleiskaavan pääkartasta. Suunnittelualue on esitetty kartalla valkoisella katkoviivalla.

Suunnittelualueen itäosassa on asutuksen/ työpaikkojen sijoittamisen selvitysalue (A-res). Merkinällä on osoitettu potentiaaliset tulevaisuuden taajama/työpaikka-alueet, joiden toteuttamiseen ja sen ajoitukseen liittyy erityisiä reunaehtoja tai lisäselvitystarpeita.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva). Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Erityistä huomioita tulee kiinnittää taajaman läpi kulkevien yhteyksien turvaamiseen. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Haja-asutusalueella yhteys on sijainniltaan viitteellinen. Pääväylien ylitykset ja sijoittuminen taajamassa osoittaa reitin tarkempaa sijoittumista. Toteutuksessa ekologinen yhteys ja virkistysyhteys saattavat poiketa sijainniltaan toisistaan.

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella kulkee ohjeellinen virkistysyhteys. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien jatkuvuus. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Ympäristöhäiriöiden osalta suunnittelualue on osittain Seveso III-direktiivin konsultointivyöhykettä. Alueella sijainneen teollisen toiminnan vuoksi alueella on useita kohteita pilaantuneista tai mahdollisesti pilaantuneista maa-aineista. Mikäli alueelle tai sen lähiympäristöön suunnitellaan muuttuvaa maankäyttöä, tulee maaperän pilaantuneisuus ja rajoitteet maankäytölle selvittää ennen tällaisiin toimiin ryhtymistä. Tarpeen mukaan maaperä tulee puhdistaa.

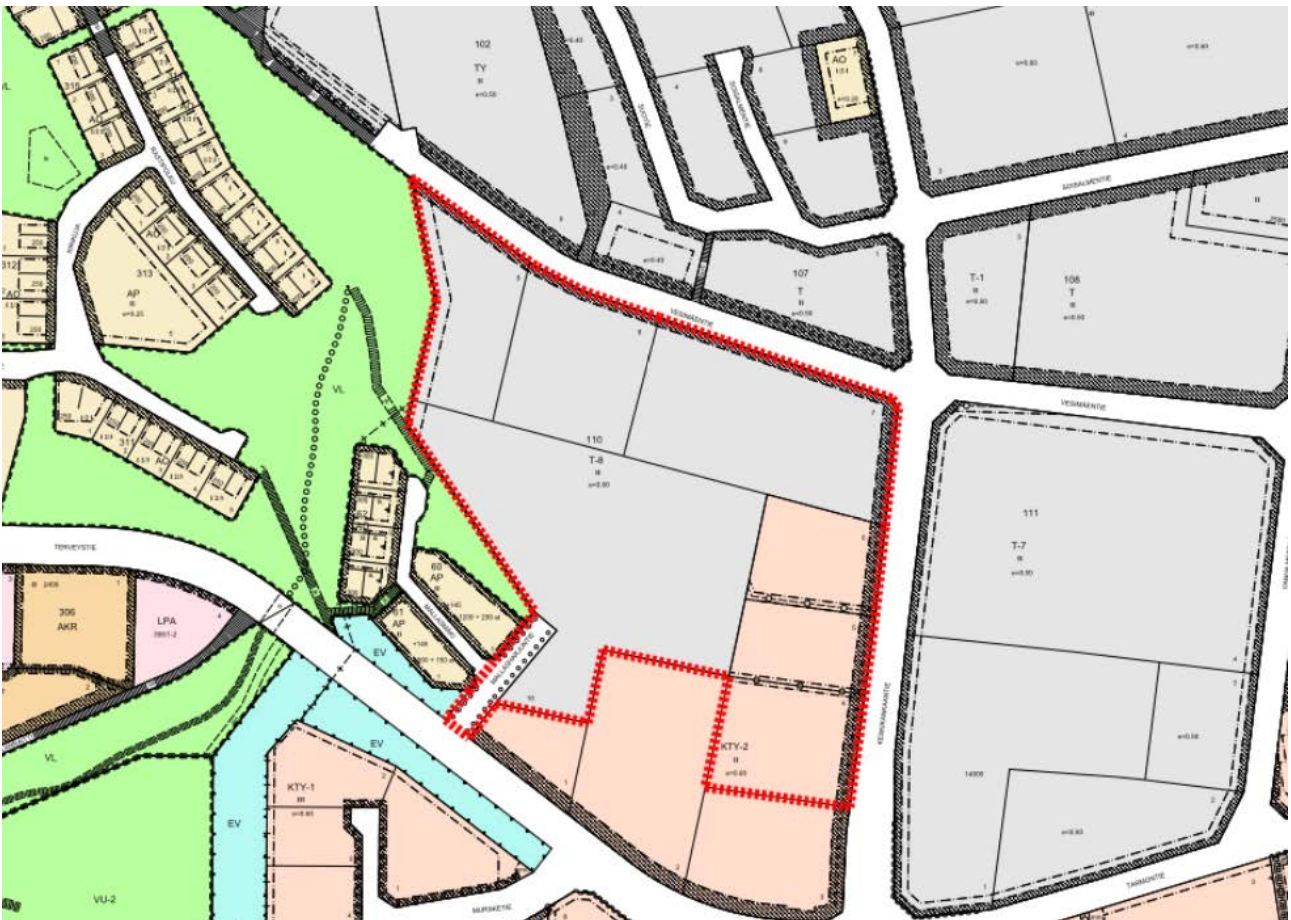
Suunnittelualue sijoittuu vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ja on vesihuollon toiminta-alueita.

Asemakaava

Alueella on voimassa 25.1.199 hyväksytty rakennuskaava. Kaavassa varikon alue ja siihen pohjoisessa rajautuvat tontit ovat teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T-8). Rakennuspaikan rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Asuntoja saa rakentaa enintään 2 kpl kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Keskikankaantiehen rajautuvat liikerakennukset ovat asemakaavassa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden korttelialuetta (KTY-2). Rakennuspaikalle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, ei kuitenkaan päivittäiskaupan suurmyymälää. Asuntoja saa rakentaa enintään 2 kpl kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Avovarastointi alueella on kielletty.

Kaava mahdollistaa rakentamisen kahteen kerrokseen (II) ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna $e=0.60$, eli kerrosalan suhtena tontin pinta-alaan.



Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Hollola Varikon alue, Rakennettavuusselvitys, 2016, Ramboll
- Varikonalue, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 2016, Ramboll
- Varikon alueen melumittaus, 2017, Ramboll
- Varikon alueen kaavoitus, lausunto kaavan meluvaikutuksista, 2016, Ramboll
- Mallasharjun täydentävät maaperätutkimukset, 2023, Ramboll
- mahdolliset ympäristöluvut kaava-alueella tai sen vaikutusalueella

Selvitystarpeet

- Päivitetty meluseelvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Elinkeinoihin

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
- Päijät-Hämeen liitto
- kunnan rakennusvalvonta
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kuntatekniikan päällikkö
- ympäristöterveyskeskus
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan Yrittäjät
- Tukes

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

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

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos 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 mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. 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 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	10/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	10/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	2/2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	8-9/2024
Hyväksymiskäsittely	11-12/2024

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.

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:
Hankekaavoittaja, puh 044-780 1358
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 26.9.2023

hankekaavoittaja Henna Kurosawa