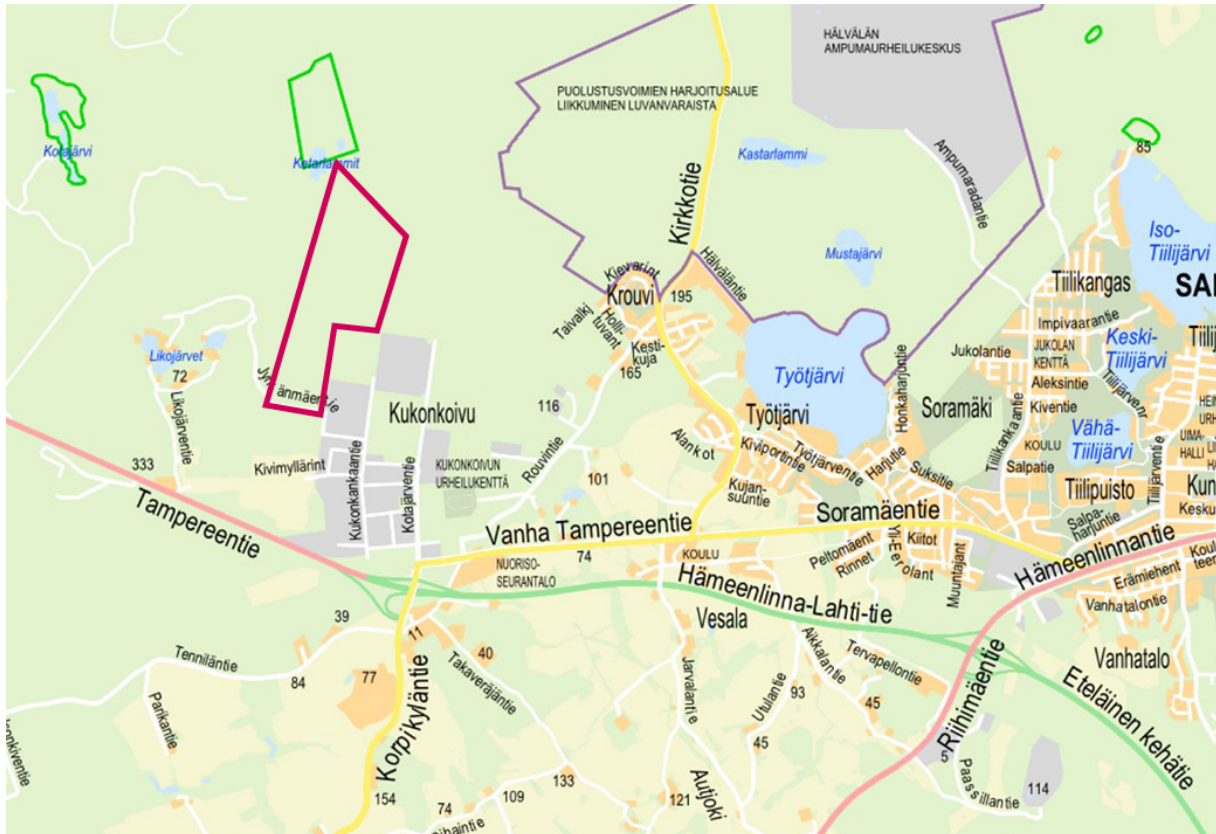


KUKONKOIVUN YRITYSALUEEN LUOTEISOSAN ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4.12.2023

98 10-276

Kukonkoivun (10) kunnanosa, tiloja 1:57, 1:58, 1:59 ja osaa tilasta 1:355 sekä asemakaavan suojaviher- ja katualuetta koskeva asemakaava.



Kaava-alueen sijainti on rajattu opaskartalle punaisella.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kukonkoivun yritysalueen luoteispuolella. Länsi- ja pohjoispuolta ympäröivät laajat metsäalueet, kaakkoispuolta reunustaa Kukonkoivun yritysalueen tontit ja Kukonkankaantien pää. Suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavoitettua suojaviheraluetta ja katualuetta nykyisen yritysalueen pohjoisosasta. Alue on havumetsää. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 71,2 ha.

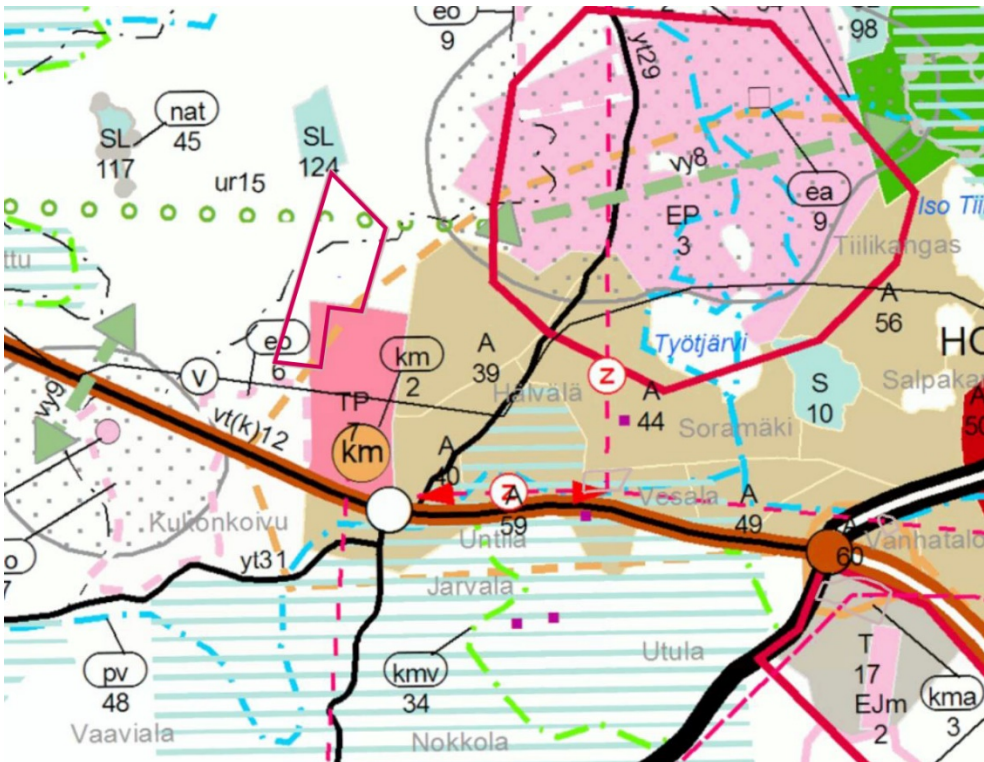
Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Pääosalle alueesta laaditaan ensimmäinen asemakaava. Alueelle tavoitellaan isokokoisia yritystontteja, jotka toimivat tarvittaessa pienempinäkin osina. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjoisosastaan arvokkaalle harjualueelle.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 koko alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (vaaleansininen pistekatkoviiva). Alueen pohjoisosaa on arvokkaalla harjualueella tai muulla geologisella muodostumalla (musta pistekatkoviiva); Lahden Mutka, I Salpausselkä, arvokas harjualue. Alueen pohjoisosaan itä-länsisuunnassa on merkitty ulkoilureitti (vihreät rinkulat). Alueen eteläosassa on työpaikkojen aluetta (TP); Kukonkankaan työpaikka-alue. Alueen itäpuolella on Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta (oranssi pistekatkoviiva). Alueen etelälaidan tuntumassa on päävesihuoltolinja (musta viiva, V). Alueen ulkopuolella etelässä on maa-ainesten ottoalue (eo, vaaleanpunainen katkoviiva). Alueen pohjoispuolella on luonnonsuojelualue (SL124).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014 kartalla, jossa alue on rajattu punaisella.

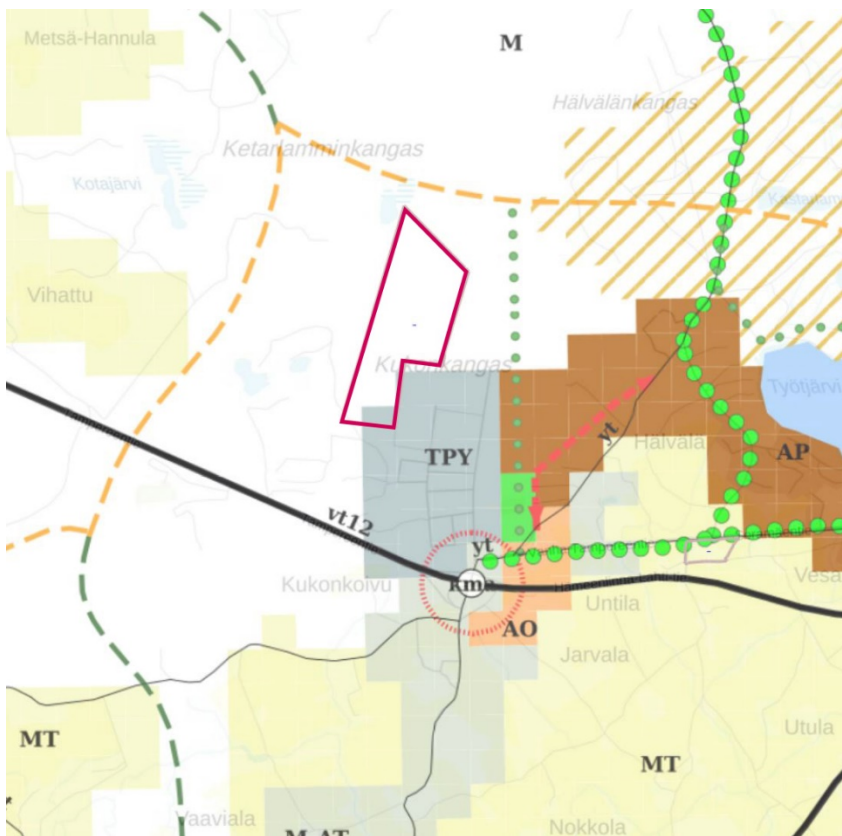
Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021 ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuuotosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa noin 6 kilometriä.

Yleiskaava

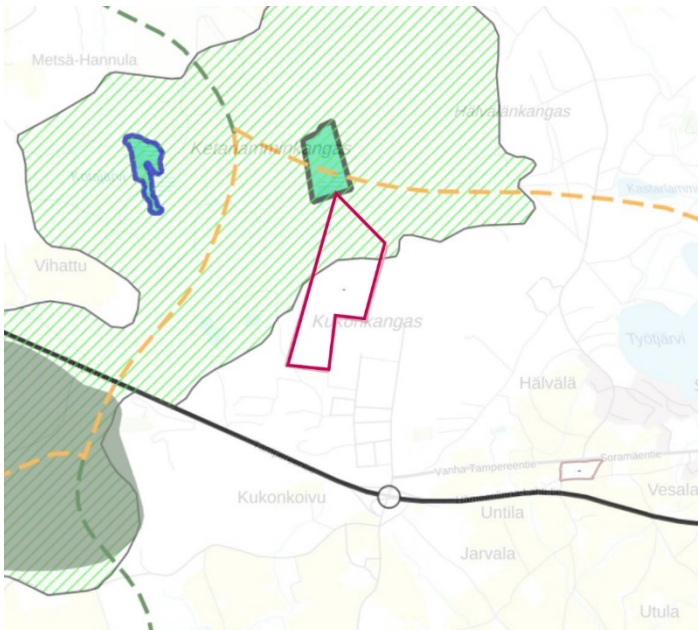
Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 21.8.2023.

Strategisessa yleiskaavassa 2020 alue on merkitty maaseutuelinkeinojen alueelle (M). Suunnittelualueen eteläosaa ja viereinen Kukonkoivun yritysalue on merkitty ”työpaikat ja palvelut, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia” (TPY). Alueen ympärillä hieman kauempana on ohjeellisia ekologinen yhteys (vihreä katkoviiva) sekä ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva) ja ohjeellinen virkistysyhteys (vihreät pompulat).



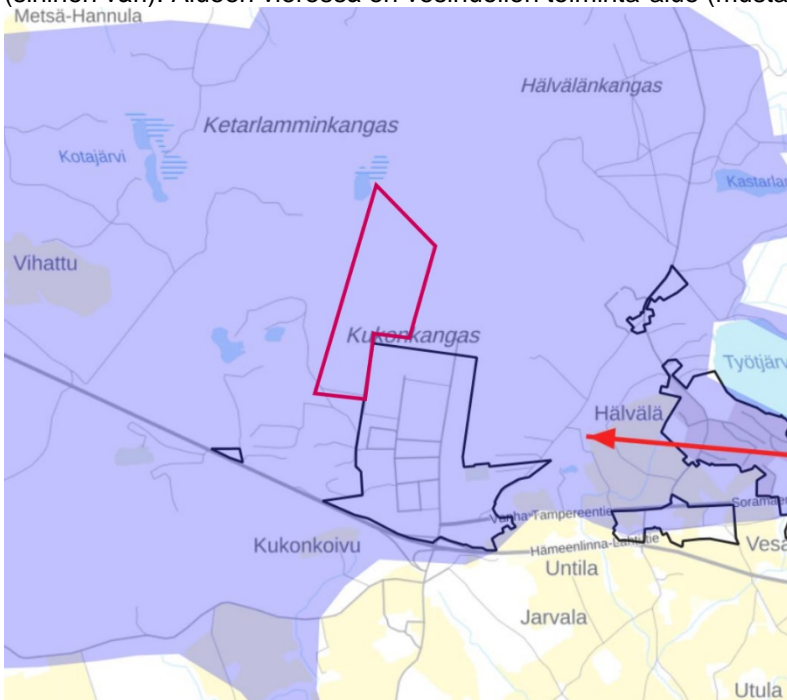
Strategisen yleiskaavan 2020 pääkartalla alue on rajattu punaisella.

Strategisen yleiskaavan 2020 luontoarvot-kartalla alueen pohjoisosa on harjujen suojeleohjelmaan kuuluvalla alueella (vihreä vinorasteri). Alueen pohjoispuolella on luonnonsuojelulain perusteella suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue (vihreä alue). Alueen pohjois- ja länsipuolella on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva). Kauempana luoteessa on Natura 2000 alueeksi merkitty (sininen raja) ja luonnonsuojelulain perusteella suojeltu suojeltavaksi tarkoitettu alue (vihreä alue).



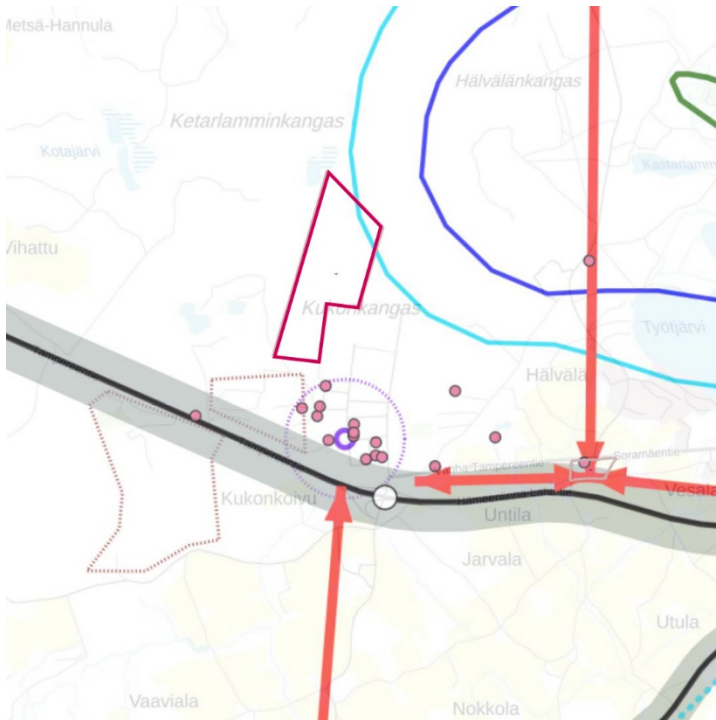
Strategisen yleiskaavan 2020 luontoarvot-kartalla alue on rajattu punaisella.

Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalous -kartalla alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (sininen väri). Alueen vieressä on vesihuollon toiminta-alue (musta raja). Alueella kulkee vesirunkolinja.



Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalous -kartalla alue on rajattu punaisella.

Strategisen yleiskaavan 2020 ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot-kartalla koillisessa ampumamelualue 2 (vaaleansininen viiva) viistää kaava-alueen koilliskulmaa. Kaava-alueen eteläpuolella on maa-ainesten ottoalue (punaruskea katkoviiva) ja Seveso III-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke (Tukes) (violetti katkoviiva) sekä pilaantuneiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden kohteita (punaiset pisteet).

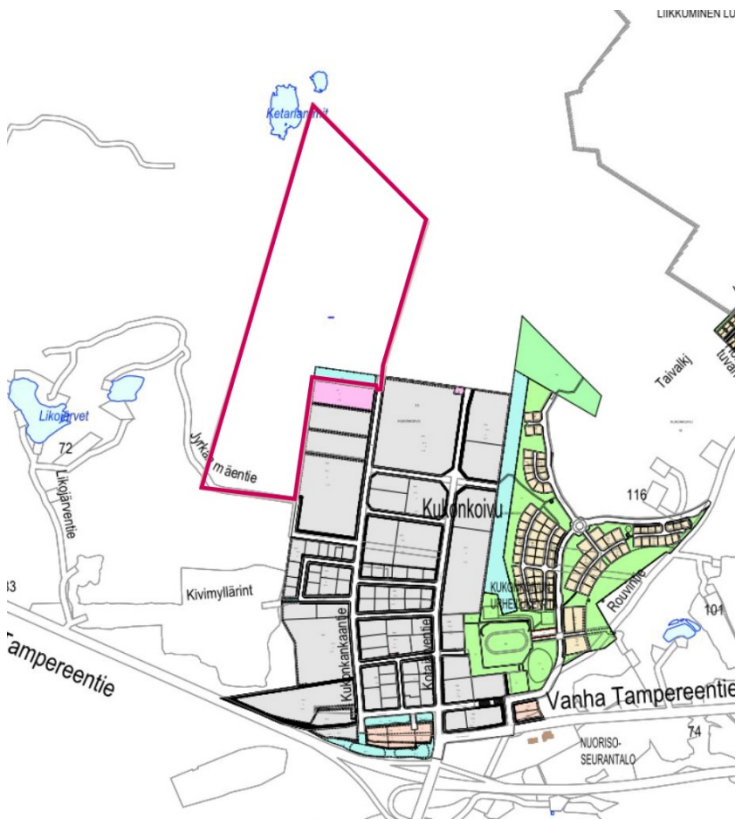


Strategisen yleiskaavan 2020 ympäristöhäiriöitä aiheuttava toiminnot-kartalla alue on rajattu punaisella.

Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristö- ja maisema -kartalla ei ole kohteita kaava-alueen läheisyydessä.

Asemakaava

Pääosalla aluetta ei ole asemakaavaa. Alueen kaakkoisosaa on osoitettu suojaviheralueeksi ja katualueeksi Kukkonkoivun yritysalueen asemakaavamuutoksessa, joka on tullut voimaan 21.11.2023. Alueen viereen on osoitettu voimassa olevassa kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue sekä Kukkonkankaantien ja Jyrkänmäentien katualuetta. Rajalla on myös voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kukkonkoivun yritysalueen itäpuolella on pientaloasumiseen ja lähivirkistykseen osoitettuja alueita noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta.



Ajantasa-asemakaavassa alue on rajattu punaisella.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Lahden kaupunkiseutusunnitelma (Päijät-Hämeen liitto, 2023)

Hollolan kunnan pohjaviesialueiden suojelusuunnitelma (Ramboll 2021)

Hollolan hulevesien hallintasuunnitelma (AFRY 2022)

Pohjaviesialueen geologisen rakenteen selvitys Kukonkoivu-Hatsinan alueella (GTK arkistoraportti 06/2012)

Kukonkoivun yritysalueen suunnitelmat ja selvitykset

Kukonkankaan asuinalueen suunnitelmat ja selvitykset

Selvitystarpeet

Luontoselvitys

Hulevesiselvitys

Liikenneselvitys

Arkeologinen inventointi

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyyteen, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen ja pintavesiin
- Arkeologisiin kohteisiin
- Ilmatoon
- Luontoon

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 liitto
- Hollolan yrittäjät ry
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hollolan-Lahden Vesilaitos kuntayhtymä
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Kymenlaakson sähkö
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan elinkeinopäällikkö
- kunnan kuntatekniikan päällikkö

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa <https://hollola.fi/ajankohtaista/> -> 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 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	joulukuu 2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	joulukuu 2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	maaliskuu 2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	syksy 2024
Hyväksymiskäsittely	joulukuu 2024

Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty 23.8.2023 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Viranomaistyöneuvottelu pidetään luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. 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, puh 044 780 1353
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 4.12.2023

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

