

23-277 Vähäselänojan alueen asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

5.6.2023

Kukkilan (23) kunnanosa, tilaa 98-414-1-1056 ETELÄ-TAKALA koskeva asemakaava.



Suunnittelualueen rajaus viistoilmakuvalla.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maatalouskäytössä olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 15,7 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen raja-osa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kaava-alueen likimääräinen raja-osa opaskartalla.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

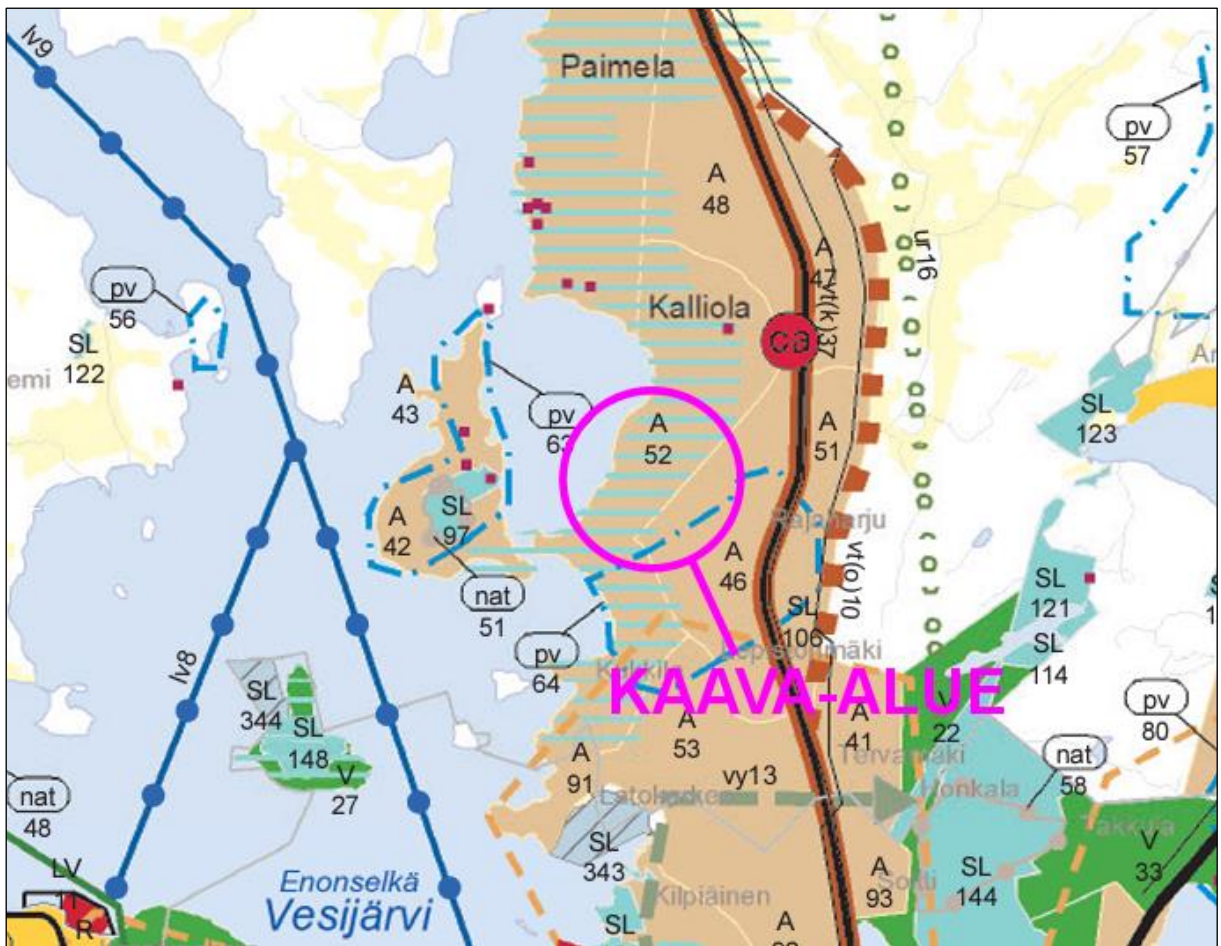
Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueita täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

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 taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue sijoittuu maakuntakaavan Kukkila–Kalliolan taajamatoimintojen alueen länsiosaan (A 52), joka on osin toteutunut pientaloalue. Alueella on maakunnallisia maisema-arvoja ja eteläosassa pohjavesialuetta. Alue kuuluu Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaavat

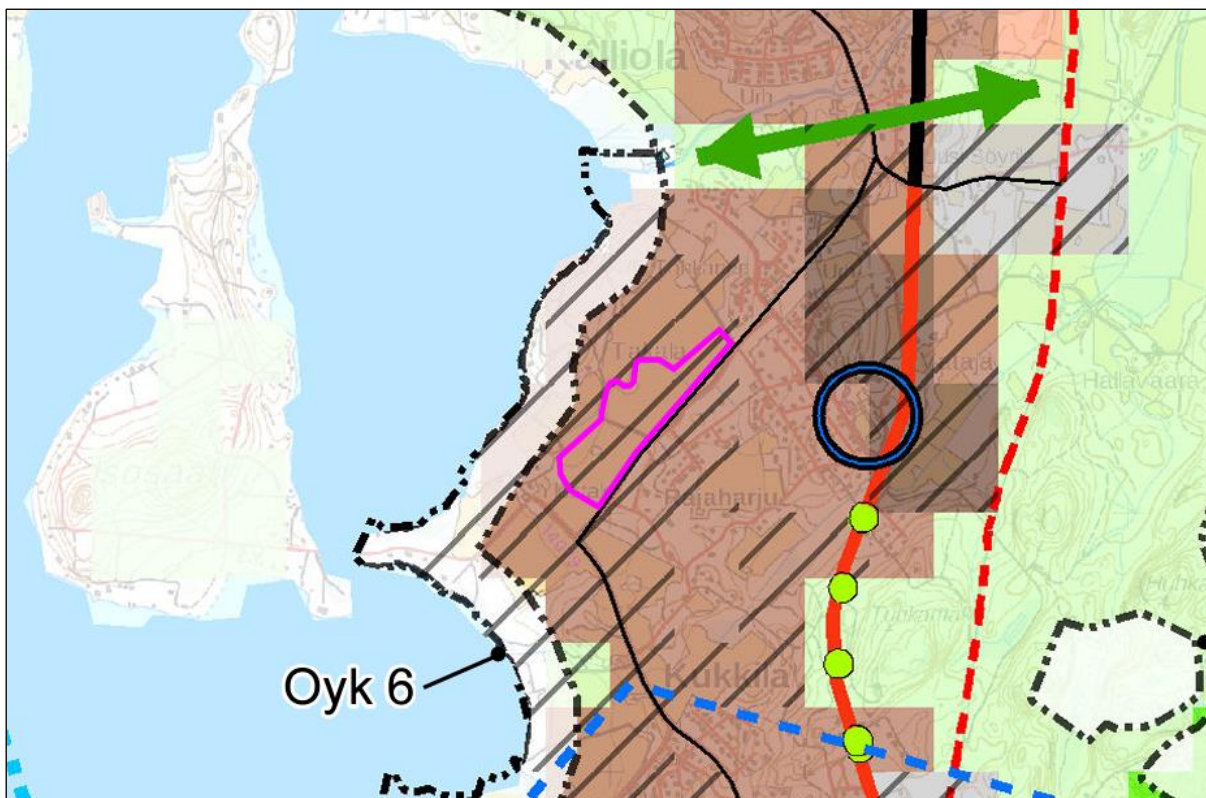
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2017, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 3.4.2017, ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.5.2019. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja sen tavoitevuosi on 2040. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain. Vuonna 2017 hyväksytyn strategisen yleiskaavan päivistyö on tehty vuosien 2019–2020 aikana. Strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.2.2021, mutta kaava ei ole lainvoimainen.

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 pientaloasutuksen alueeksi sekä oleellisesti muuttuvaksi alueeksi. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys) suunnittelualue on osoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaavamääräyksen mukaisesti pientaloasutuksen alue on väljänä pientaloalueena kehitettävä asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteysien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2–5 merkintöjä ja määräyksiä. Lisäksi Kukkilan ja Kalliolan alueella tulee tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkistaa voimaan jääneen Vesijärven rantaosayleiskaavan ranta-alueen rajautuminen ja suunnitella aluetta yhdyskuntarakenteen kannalta kokonaisuutena tarkoituksenmukaisella suunnittelualueen rajauksella.

Strategisen yleiskaavan oleellisesti muuttuva alue on tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvitettävä tulevan maankäytön liittyminen ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen osana taajamarakennetta. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennusten korjaus ja rakennuspaikkojen täydennysrakentaminen.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa Sorvasen alueen asemakaavaan (hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.5.2022, lainvoimainen 15.6.2022) ja idässä Rätikön alueen asemakaavaan (hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.2.2010, lainvoimainen 9.4.2010).

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Sorvasen lisäalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 10.12.2021
- Sorvasen alueen hulevesirakenteiden rakennussuunnitelma, Ramboll 10.2.2023
- Sorvasen ja Kalliolan alueen kaavarunko, Ramboll 2019 (sisältää luontoselvityksen, palveluverkkoselvityksen, asuinalueiden mitoituksen sekä viherverkostoselvityksen)

Selvitystarpeet

- nykytilanneanalyysi
- rakennettavuusselvityksen täydennys
- meluselvitys (liikennemeluselvitys ja viljakuivurin meluselvitys)
- liikenneselvitys
- hulevesiselvitys ja tulvavaarakartoitus

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavaselostuksessa esitettävät vaikutukset:

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

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)
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

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

Kaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2022 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 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	05/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	06/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	09/2023
Asemakaavaehdotus nähtävillä	01/2024
Hyväksymiskäsittely	03/2024

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:
Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja, puh 044-780 1387
Sähköposti: [jussi.jaaaja\(at\)hollola.fi](mailto:jussi.jaaaja(at)hollola.fi)

Hollolassa 5.6.2023

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja