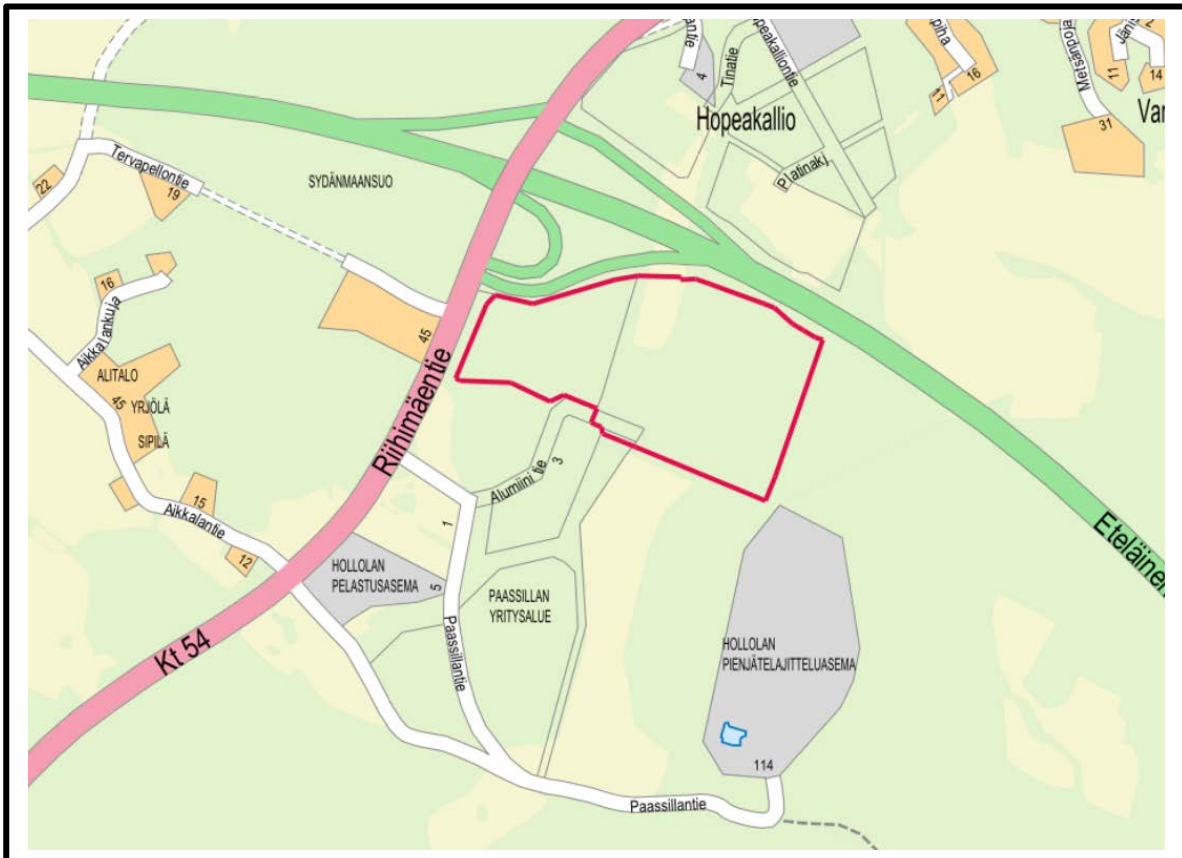


08-274, PAASSILLAN YRITYSALUEEN LAAJENNUSTA KOSKEVA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

20.10.2022

Vesalan (08) kunnanosa, tilaa 98-409-6-17 ja tilan 98-401-1-76 osaa koskeva asemakaava sekä korttelin 700 tontteja 3-4, suojaviheraluetta, katualuetta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen raja on merkitty kartalle.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Paassillan yritysalueen pohjoisosissa ja sen itäpuolella ja se rajautuu pohjoisessa valtatiehen 12 ja etelässä viljelyalueeseen. Alueelle kulku tapahtuu Alumiinitien kautta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 13 hehtaaria. Alueen länsiosassa on esirakennettu liikerakennustontiksi ja itäosa on pääpiirteissään metsätalousaluetta. Metsätalousalueen länsiosassa kasvaa pienellä alalla lehtomaisen kankaan kuusikko, joka vaihettuen rinteissä tuoreen kankaan metsäksi ja edelleen mäen päällä varttuvaksi kuivahkon kankaan kasvatismänniköksi.

Alueella on jyrkkäpiirteinen mäki, jonka lakiosassa on kalliomaata ja rinteet hiekkamoreenia, suunnittelualueen länsiosassa on tasattu ja esirakennettu liikerakennustontiksi. Maaston alavimmat osat suunnittelualueen itä- ja keskiosissa on hienoa hietaa ja savea. Korkeimmillaan maasto kohoaa keskiosissa suunnittelualueutta + 138.8 metriin merenpinnan yläpuolella (m mpy) ja alimmillaan maasto on suunnittelualueen koillisosassa (121m mpy).

Alueella ei ole tehty havaintoja liito-oravista, alueen metsiköt ovat puustoltaan valtaosin nuoria ja varttuvia voimakkaasti metsätaloustoimin käsiteltyjä kasvatusmetsiköitä, jotka eivät sovellu liito-oravan elinympäristöksi.

Alueen linnusto on tavanomaista metsätalousalueiden lajistoa, eikä alueella havaittu huomionarvoisia lajeja. Alueella tehtiin vähäisiä havaintoja pohjanlepakoista ja viiksisiipoista. Selvitysalue ei havaintojen perusteella ole lepakoille erityisen merkityksellinen elinympäristönä eikä selvitysalueella siten sijaitse luokiteltuja lepakkoalueita.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

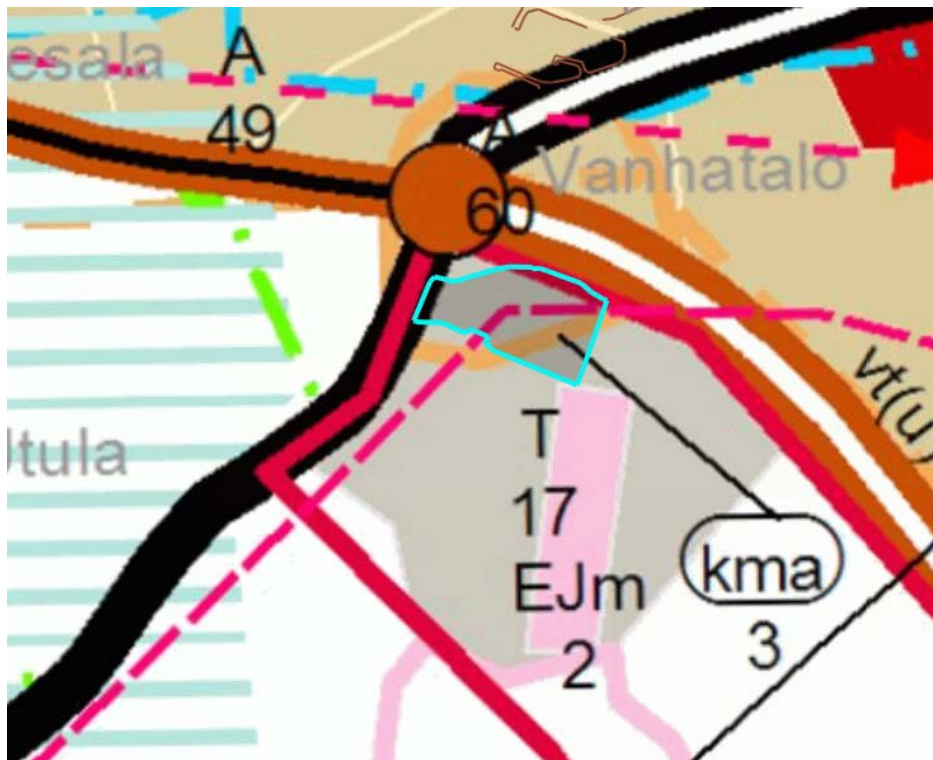
Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Paassillan yritysalueen valtatie 12 varressa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa liikerakennusten korttelialue teolliselle toiminnalle. Alueelle tavoitellaan teollista toimintaa, varastointia ja logistiikkaa tukevia toimintoja. Tavoitteena on mahdollistaa laajan yhtenäisen tonttialueen toteuttaminen. Tavoitteena ei ole lisätä alueella kaupallisten palveluiden tonttitarjontaa.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa kaavoitettava alue on Aikkalan teollisuus- ja varastoaluetta (T17). Suunnittelualue sisältyy Nostavan-Vt12 eteläpuolen kehittämisen kohdealueeseen (kk3), joka on kehitettävissä liikennejärjestelyin logistiikan ja muun elinkeinotoiminnan sekä asumisen alueena. Riihimäentien risteysalueella on taajamatoimintojen ja teollisuusalueen muodostama kokonaisuus, jolla on vähittäiskaupan kehittämismahdollisuus (kma3).

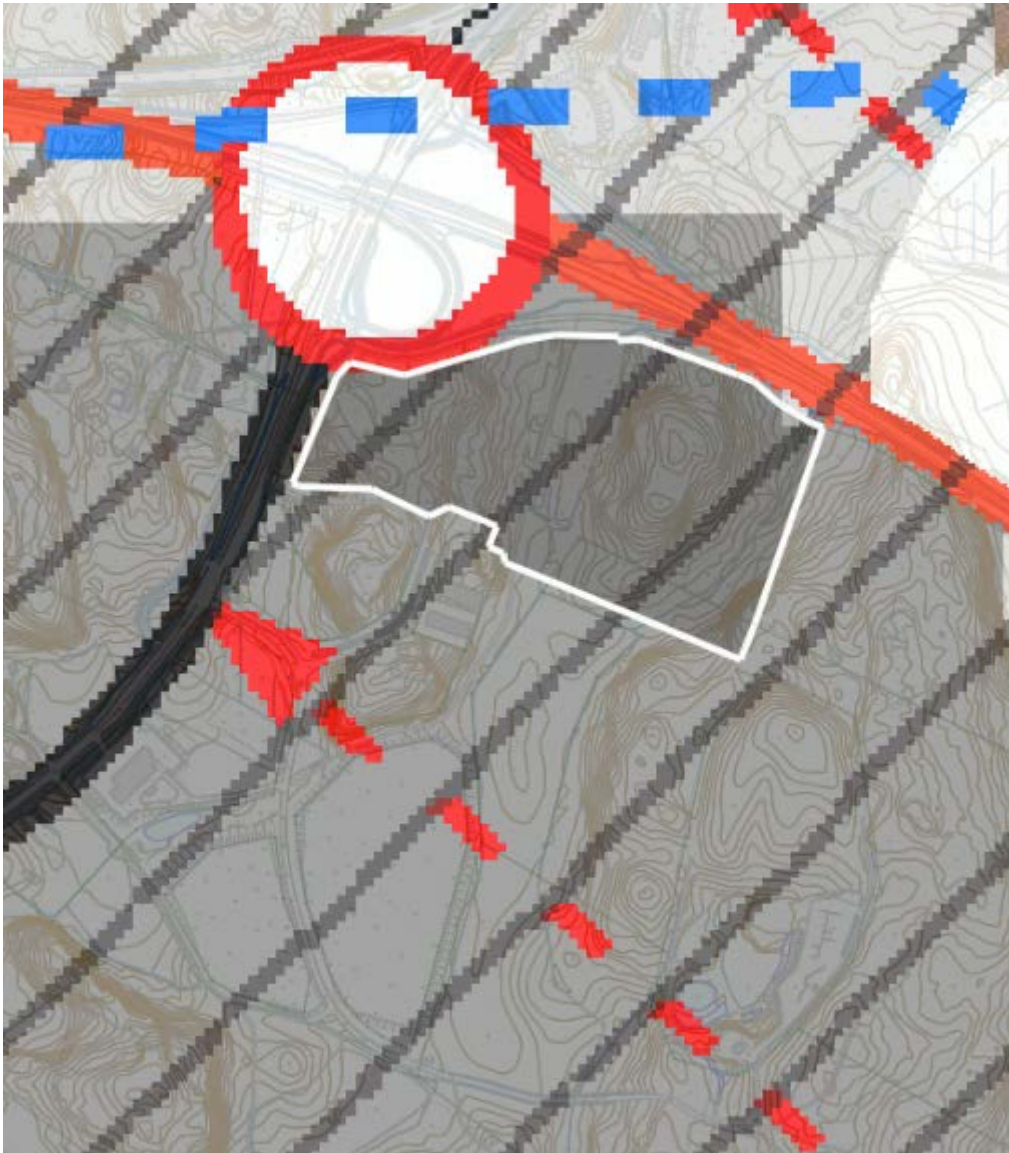
Suunnittelualueen sivuaa kaasujohtovaraus Lappila-Järvelä-Hollola-Lahti



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Kaavoitettava alue merkitty kartalle vaaleansinisellä rajauksella.

Strateginen yleiskaava 2017

Kunnanvaltuuston 3.4.2017 hyväksymässä strategisessa yleiskaavassa 2017 kaavoitettava alue on tilaa vaativaa elinkeinoaluetta (tumma harmaa). Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, jotka edellyttävät hyviä liikenneyhteyksiä, paljon pinta-alaa rakentamiselle tai aiheuttavat lähialueella mahdollisia melu-, värinä- tai muita ympäristöhäiriöitä. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja.



Ote strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta. Kaavoitettava alue on rajattu valkoisella viivalla kartalle.

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä.

Aluekohtaisissa määräyksissä todetaan, että Riihimäentien varren alueen teollisuus- ja työpaikka-alueelle voidaan muun toiminnan ohella sijoittaa seudullisesti tärkeitä ja ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä luonnonvara- tai muun logistiikan tai jätteen käsittelyn tai kierrätyksen alueita.

Musta vinoviivoitus tarkoittaa, että alue on oleellisesti muuttuvaa aluetta. Tiivistyvä tai uusi toiminnoiltaan monipuolinen taajama-alue, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä on selvítettävä tulevan maankäytön liittyminen ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen osana taajamarakennetta

Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueelle voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennusten korjaus ja rakennuspaikkojen täydennysrakentaminen.

Strategisen yleiskaavan kartta 5/5 Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot:

Valtatien 12 varrella on harmaalla värillä osoitettu liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n ylittävä melualue. Kaavoitettavan alueen poikki kulkee ohjeellinen pääkaasulinja.



Ote strategisen yleiskaavan 2017 kartasta 5/5, Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot.

Strateginen yleiskaava 2020, hyväksytty 22.2.2021 (ei lainvoimainen)

Strategisen yleiskaavasta 2020 on valitettu, valitukset eivät kohdistu suunnittelualueelle.

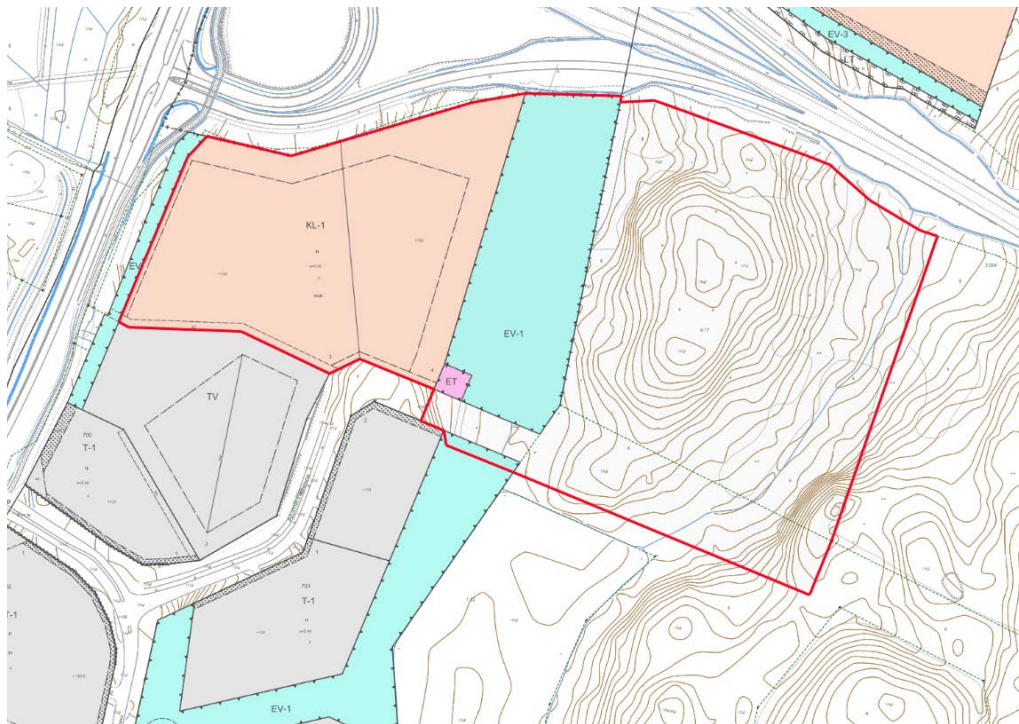
Kaavoitettava alue on työpaikkojen ja palvelujen aluetta, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TPY). Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovittamiseen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alueen länsipuolella on merkintä seudulliselle vähittäiskaupan suuryksikölle tai myymäläkeskittymälle valtatie eritasoliittymissä (km). Hopeakallio-Paassillan alueella sallitaan - erikoistavarakauppaa 4 000 k-m² - paljon tilaa vaativa kauppa 26 000 k-m² - päivittäistavarakauppa 4 000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²).

Valtatie 12 aiheuttaa suunnittelualueelle meluhaittaa (liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue). Alueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen pääkaasulinja.

Asemakaava

Kaavoitettavan alueen länsiosassa on voimassa 22.5.2017 hyväksytty asemakaava (Paassilta II). Asemakaavassa on osoitettu kaksi liikerakentamiseen tarkoitettua ohjeellista tonttia (KL-1). Kaava-alueen keskiosissa on suojaviheraluetta (EV-1), jolle saa sijoittaa hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen liittyviä toimintoja. Asemakaavassa on osoitettu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavoitettava alue rajattu punaisella viivalla..

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Paassillan alueen luontoselvitys (liito-orava-, lepakko- ja linnustoselvitys), Ramboll, 2017
- Eteläisen kehätien ympäristön kaavarunko aineistoinen, 2018
- Paassillan itäpuolen laajennusalue, yleissuunnitelmat (maantasausta ja kadut) Ramboll, 2022
- Suunnittelualueelle haetaan ympäristö- ja maa-aineslupaa kaavan tultua vireille. Suunnittelualueelta saatavilla maa-aineksilla rakennetaan liittymäalueen pohjoispuolella olevaa Hopeakallion yritysalueutta. Asemakaavan valmistelussa hyödynnetään lupaprosessin yhteydessä laadittua aineistoa. Lupahakemus on valmistelussa kevään 2022 aikana

Selvitystarpeet

- liikenneselvitys
- selvitys hulevesien hallinnasta

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- rakentamisen aikaiset vaikutukset

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
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan elinkeinopäällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Ympäristöterveyskeskus
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E 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

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 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	5/2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä	5/2022
Päivitetty OAS nähtävillä	11/2022
Asemakaavaluonnos nähtävillä	12/2024
Asemakaavaehdotus nähtävillä	9/2025
Hyväksymiskäsittely	11-12/2025

Viranomaisyhteistyö

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

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavaprosessin aikana käydään tarvittaessa viranomaisyhteistyöneuvotteluja. 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 Henna Kurosawa puh 044-780 1358
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 7.7.2025

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

Päivitykset:

20.10.2022 kaava-alue laajennettu korttelin 700 tonteille 3-4, päivitetty rajaumuutosta koskevat tiedot.
7.7.2025 tavoitteellinen aikataulu päivitetty