

Tiirismaa (11)

MESSILÄN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVA



(Kuva: Hollolan osoitekartta)

Kaavan laatija:

DI (maanmittaus) Kimmo Mustonen, T:mi Kimmo-Kaava, Kitkantie 34 F 40, 93600 Kuusamo
puh. 0400 703 521, sähköposti kimmo.mustonen@kimmokaava.fi

Vireilletulo: 27.2.2019

Elinvoimavaliokunta:

Kunnanhallitus:

Hollolan valtuusto:

098 11-261

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee kiinteistöjä Alastalo 98-447-1-120, Yht. vesialue ja rauhoituspiiri 98-447-876-1, Yleinen tie 98-895-2-9 ja Yleinen tie 98-895-2-25. Messilän ranta-asemakaavan virkistys- ja liikennealueita muuttuu asemakaavoitetuksi alueeksi.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Messilän matkailukeskukseen. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Rantatiehen ja Jalkarannantiehen ja pohjoisessa Vesijärveen. Suunnittelualueella sijaitsee venesatama ja leirintäalue. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 34,4 hehtaaria, josta maa-aluetta on n. 21,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

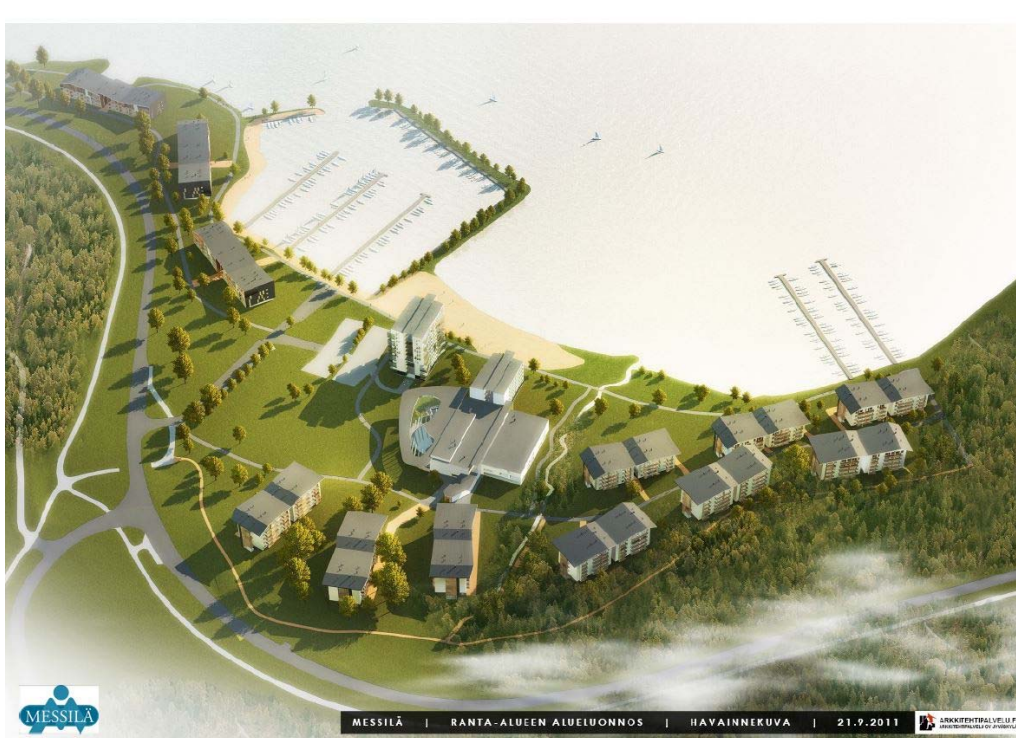
Kaava-alueen nimi on MESSILÄN RANTA-ALUEEN ASEMAKAAVA. Asemakaavan laatimisen tavoitteena on, että Messilä kehittyy nykyisestä lähinnä talvipainotteisesta keskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Tavoitteena on tehdä Messilästä monipuoliset palvelut tarjoava loma- ja hyvinvointikeskus. Osayleiskaavan mahdollistama lisärakentaminen toteutunee pitkällä aikavälillä. Ensimmäinen rakentamisvaihe käsittäisi noin 1100 majoitusyksikköä. Kylpylähotellissa olisi kokonaiskerrosalaa ~20 000 m², josta alustavasti noin puolet hotellihuoneita ja noin puolet ravintola-, neuvottelu-, myymälä-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja. Loput, kerrosalaltaan ~65 000 m², käsittäisi ~900 majoitusyksikköä, jos keskipinta-ala ~60 m²). Ne olisivat sekä lyhytaikaiseen vuokratyöhön tai loma-asunnoiksi myytäviä huoneistoja. Myös myytävät huoneistot ovat todennäköisesti vuokratyössä ainakin osan ajasta.

Kunnan tavoitteena on, että asemakaava toteuttaa osayleiskaavassa alueen suunnittelulle asetetut kehittämistavoitteet. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Messilän alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskukseksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Alueen kaavasunnittelussa huomioidaan satama-alueen kehittäminen.

Ilma- ja havainnekuvat hakijan esittämästä tavoitetilasta rakennuksineen ja toimintoineen on ohessa. Kuvat ovat alkuvaiheen suunnitelmista eivätkä täysin vastaa lopullista tilannetta tai kaavaa. Uudempia suunnitelmia on kuvattu selostuksessa myöhemmin.



Kuva 1 Alustava rakennusten ja toimintojen sijoittuminen (Kuva: Juhani Karlsson, ortokuva Maanmittauslaitos)



Kuva 2 Havainnekuva alustavasta massoittelusta (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy)

Kuusamossa, 8.9.2020

DI (maanmittaus)

Kimmo Mustonen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	13
3.1.4	Maanomistus.....	22
3.1.5	Rakennettavuus	23
3.2	Suunnittelutilanne.....	24
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	24
3.2.2	Voimassa olevat kaavasunnitelmat	25
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	28
4.3.1	Osalliset	28
4.3.2	Vireilletulo.....	28
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	29
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	30
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	30
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	31
4.5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset.....	31
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	31
4.5.2	Kaavaluonnoksen vaikutusten selvittäminen	32
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	46
4.5.4	Asemakaavaratkaisun perusteet	46
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	48
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	49
5.1	Kaavan rakenne	49
5.1.1	Mitoitus.....	49
5.1.2	Palvelut	50
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	50
5.3	Aluevaraukset.....	50
5.3.1	Korttelialueet	51
5.3.2	Muut alueet	51
5.4	Kaavan vaikutukset	51
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	51
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	51
5.4.3	Muut vaikutukset	51
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	51
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	52
5.7	Nimistö	52
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	52
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
6.3	Toteutuksen seuranta	54

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1	Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2	Asemakaavakartta merkintöineen
3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4	Luontoselvitys
5	Natura vaikutusten arviointi
6	Liikenneselvitys
7	Liikennemeluserveys
8	Rakennusinventointi
9	Rakennettavuusselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan vireilletulo 27.2.2019
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ... 2020.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ... 202....
- hyväksyminen ..

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla tarkennetaan maakuntakaavan ja Messilä-Tiirismaan osayleiskaavan varauksia ja suunnitelmia Messilän kehittämisestä. Messilän alueen matkailua ja lomarakentamista palvelevat asemakaavat laaditaan useassa vaiheessa. Tekeillä oleva asemakaava käsittää Vesijärven rantaan ja sen läheisyyteen sijoittuvan Messilän tulevan rakentamisen ydinalueen. Alueelle sijoittuu kylpylä-hotelli siihen liittyvine toimintoineen, majoitusrakennuksia, venesatamia, pysäköintialueita, uimarantoja, virkistys- ja viheralueita jne. Valmisteluvaiheessa suunnitellaan koko ranta-alueen laajana kokonaisuutena. Ehdotusvaiheeseen ja hyväksymiseen kaava viedään mahdollisesti vaiheittain myöhemmin päätettävänä kokonaisuuksina.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistajat tai -haltijat vastaavat omistamiensa alueiden kortteleiden toteuttamisesta. Hollolan kunta vastaa kaduiksi osoitettujen väylien, muiden yleisten alueiden ja kunnallistekniikan rakentamisesta ja ylläpitämisestä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on suurelta osaltaan jo rakennettua ja käyttöönottettua aluetta. Keskellä aluetta on Messilän venesatama ja uimaranta. Satamassa on lähes 300 venepaikkaa. Sen yhteydessä on veneiden talvisäilytyspaikkoja, pysäköintialueita sekä huoltorakennuksia. Sataman etelä- ja kaakkoispuolella on laaja leirintä- ja matkailuvaunualue. Luonnontilaista aluetta on varsin vähän. Alueen rakentumista kuvaavat oheiset ilmakuvat.



Kuva 3 Ilmakuva vuodelta 1946. Vesijärvi kuvan yläreunassa, Rantatie ja Jalkarannantie ovat jo nykyisillä paikoillaan, Messilän kartano alareunassa (Ilmakuva: Lahden karttapalvelu)



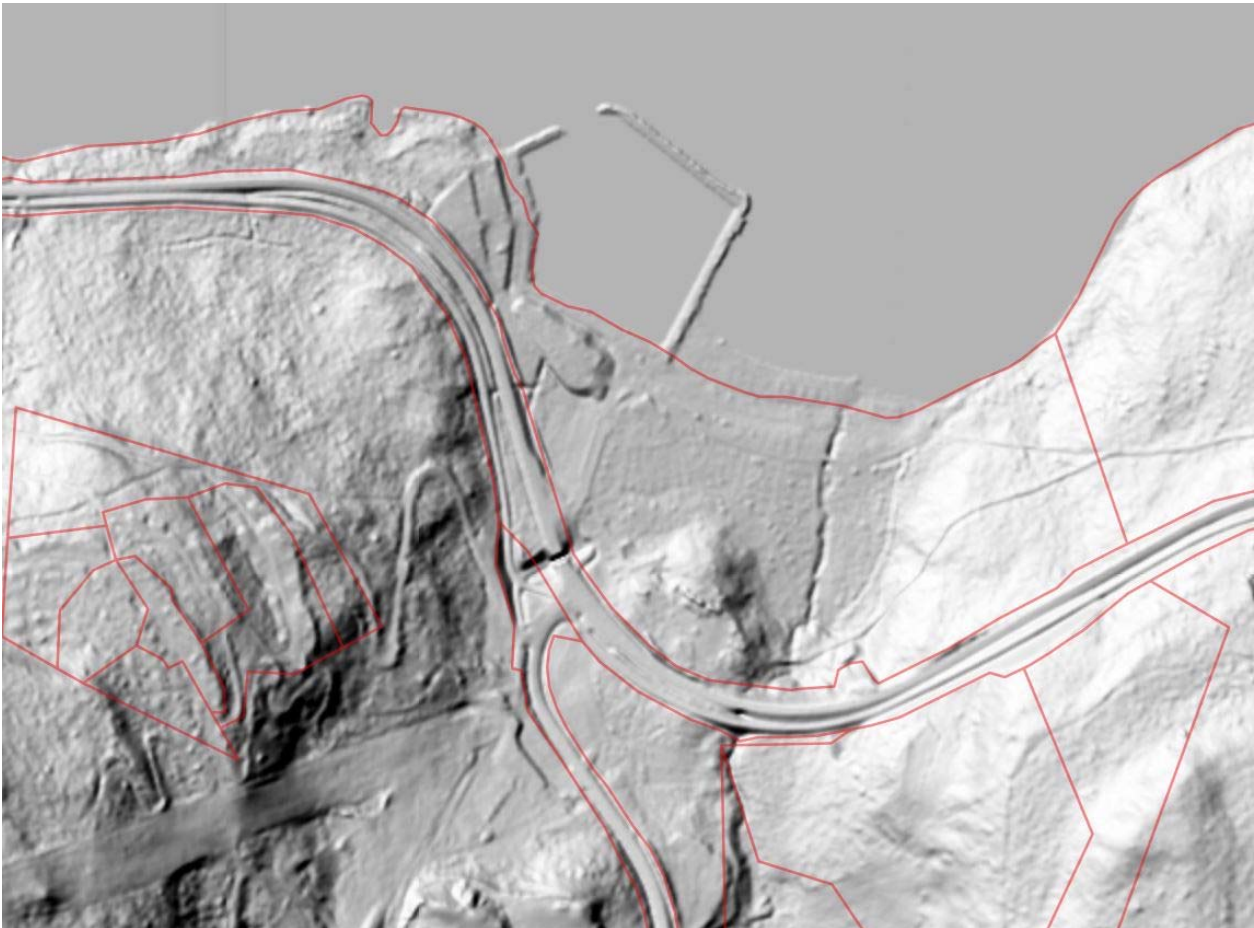
Kuva 4 Ilmakuva vuodelta 2016. Kaava-alueen summittainen rajausta punaisella viivalla (Ortokuva: Maanmittauslaitos)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueella tai aivan sen lähellä ei ole valta- tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Messilä-Tiirismaan osayleiskaavan luonto- ja ympäristöselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy ja FCG Oy, 15.2.2010, ss. 30-31) todetaan, että kaava-alue kuuluu pääasiassa "Vesijärven länsirannan maisema" -nimiseen alueeseen M2. Selvityksessä on alueesta todettu, että "Vesijärven länsirannan rantavyöhykkeestä suuri osa rakentamatonta. Alueen

itäosaan sijoittuvat venesatama, leirintäalue ja uimaranta. Maisemallisesti merkittävän reunan muodostaa leirintäalueen itäpuolinen jyrkkäpiirteinen puustoinen rinne. Kokonaisuudessaan laajalle järvimaisemassa näkyvä rantavyöhyke on maisemallisesti arvokas ja virkistyskäytön kannalta merkittävä. Ranta-alueella sataman länsipuolella on rauhoitettu siirtolohkare, Martankivi.” Selvityksen luokittelussa ja suosituksissa (s. 41) osa-alueelta 2 todetaan ”**Luokka I / muutoksille herkät alueet:** Rantavyöhyke ja -metsä, Messilänojan koskirinne, Rantatien ja leirintäalueen välinen rinnemetsä. Laasonpohjan rannalla ei osoiteta uutta rakentamista. Leirintäalueen ja maantien välinen Messilänojan uoma säilytetään ja mukaan otetaan ympäristön puustoa vähintään 20-30 metrin leveydeltä. **Luokka II / jonkin verran muutoksia sietävät alueet:** Venesatama, leirintäalue ja uimaranta. Alueiden virkistyskäyttöä voidaan kehittää maisemalliset näkökohdat huomioon ottaen. Martankivelle voisi parantaa satamasta tulevaa reittiä ja laittaa opastaulun, joka kertoo jääkauden vaikutuksista maisemassa (geologinen teemapolku).” Messilän-Tiirismaan osayleiskaavassa on nyt tekeillä olevan asemakaava-alueen valtaosa osoitettu matkailua palvelemaan rakentamiseen (RM-1). Itäosassa on mm. maisemallisesti arvokasta aluetta (ma), mutta hakkuiden vuoksi alueen maisemallinen arvo on muuttunut, kuten myöhemmin laadituissa luontoselvityksissä on todettu. Rakentamisalueiden ja rakentamisen ulkopuolelle jäävien alueiden rajauksia on muutettu. Kaava-alueen länsiosa on varsin tasaista aluetta. Korkeusero järven ja Rantatien välillä on n. 4 m. Alueen itäosa on tasaisesti nousevaa hakattua rinteitä korkeuseroltaan lähes 40 m.



Kuva 5 Rinnevarjostuskuva ja kiinteistöjaotus. Eri suuntiin suuntautuvat rinteet kuvautuvat hieman eri tavoilla (Lähde: Paikkatietoikkuna 22.11.2019)

Luonnonolot

Luonnonoloja on käyty läpi liitteenä olevissa erillisselvityksissä. Satama -alueen länsireunassa rantavedessä on luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu Martankivi -siirtolohkare. Asemakaavoitusta varten on osayleiskaavan luontoselvitys täydennetty ja saatettu ajan tasalle. Selvitys on liiteasiakirjana. Edellä on Paikkatietoikkunan

rinnevarjostuskuvaa alueesta. Se ei anna täysin oikeaa kuvaa eri ilmansuuntiin suuntautuvien rinteiden jyrkkyydestä.



Kuva 6 Martankivi (Kuva: Kimmo Mustonen, 16.5.2019)

Luonnon monimuotoisuus

Alue on suurimmalta osaltaan rakennettua satama-, asuntovaunu-, pysäköinti-, pallokenttä-, uimaranta- ym. aluetta. Luonnontilaista tai sen kaltaista aluetta on vain pieninä laikkuina. Muusta ympäristöstä poikkeava, monimuotoinen alue on Messilänojan ympäristö. Se on suppea teiden ja rakennetun ympäristön väliin jäävä alue. Sieltä on löytynyt mm. liito-oravan pesä- ja ruokailupuita. Messilänoja ympäristöineen on osittain vesilain 2. luvun 11 § mukainen, Metsälain 10 § mukainen kohde sekä uhanalaisluokituksen mukainen silmällä pidettävä luontotyyppi.

Kaava-alueella ei ole suojeluohjelmiin kuuluvia alueita. Länsipuolella lähimmillään n. 400 m päässä Vesijärven rannalla on Natura2000 -ohjelmaan kuuluva Kutajärven alue (FI0306006). Kohde käsittää neljä erillistä Vesijärven lahtea ja Kutajärven. Ne kuuluvat myös Valtioneuvoston 3.6.1982 vahvistamaan valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan (LVO040093). Suojeluun liittyy mm. vesiliikenteen rajoitusalue. Lounaispuolella on Naturaan kuuluva Tiirismaa (FI0306003). Niiden rajauksia, ominaisuuksia ja kaavan mahdollisia vaikutuksia on selvitetty luontoselvityksessä ja erillisessä Natura -arvioinnissa.



Kuva 7 Messilänojaa Jalkarannantien alapuolella. Vaunualueen kohdalla oja muuttuu kaivetun oloiseksi (Kuva: Kimmo Mustonen 16.5.2019)

Paikallis- ja pienilmasto

Lahden tekninen ja ympäristötoimiala / Maankäyttö on heinäkuussa 2010 laatinut ”Lahden maisemarakenne ja viheralueet” -julkaisun. Ilmastoa koskevat asiat pätevät hyvin myös Messilän alueeseen. Julkaisussa paikallis- ja pienilmastosta todetaan seuraavaa (alkuperäistä tekstiä jätetty osittain pois):

PAIKALLISILMASTO, YLEISKATSAUS

Lahden seudulla vuoden keskilämpötila oli vuosien 1971–2000 välillä 4–5 °C. Kesän keskilämpötila oli 14–16 °C ja talven 6–8 °C. Kesän alin lämpötila oli 9–11 ja ylin 19–21 °C ja talven vastaavasti 0–2 ja 8–10 °C. Tehoisan lämpötilan, eli lämpötilan, jossa kasvit kasvavat ja kehittyvät, summa oli 1300–1400 °C. Korkeimmat lämpölukemat mitataan yleensä kuivissa kangasmetsissä. Keväisin Lahti kuuluu maan lämpimimpään vyöhykkeeseen. (Saukkonen 2008)

Vuosien 1961–1990 välillä vuodessa satoi keskimäärin 650 mm ja kasvukauden pituus oli 160 –170 vuorokautta. (Aino, Suuri Suomen kartasto 2005).

Lahden alue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen, sen lounaisosaan sijoittuvaan vuokkovyöhykkeeseen. Vallitseva metsätyyppi on lehtomainen kangas. Lahti on osa Etelä-Hämeen lehtokeskusta.

PIENILMASTO

Lahti sijaitsee pienilmastollisesti monin tavoin suotuisasti. Siihen vaikuttavat Vesijärven läheisyys, korkeussuhteet, maaperä, monet lounaaseen avautuvat rinteet sekä kasvillisuus.

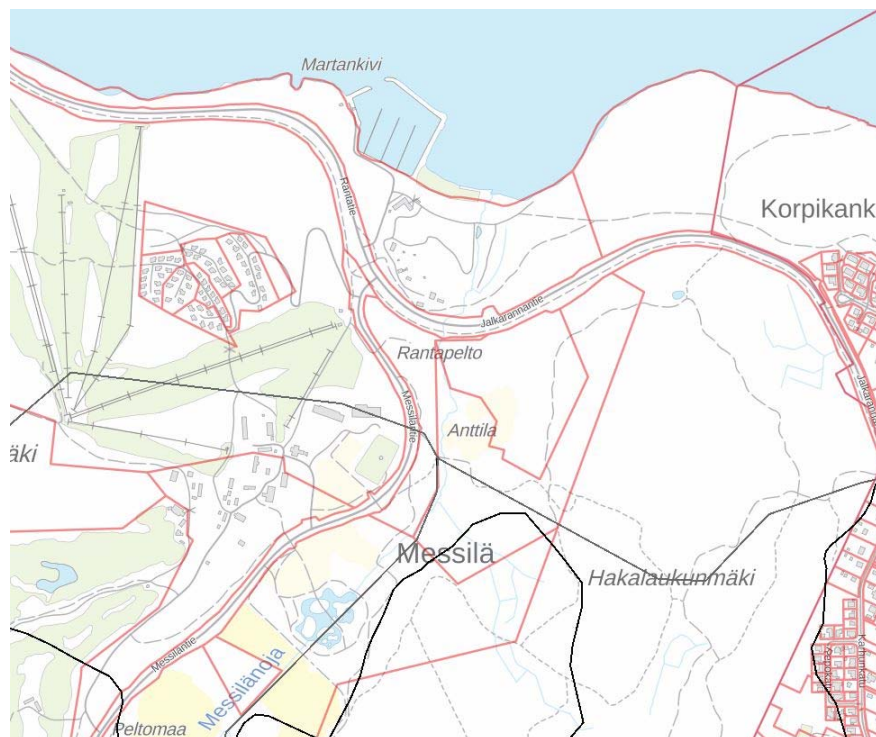
Tuulet vaikuttavat osaltaan voimakkaasti pienilmastoon. Mitä kauempaa tuuli saa vauhtia ja mitä esteettömämmin se pääsee etenemään, sitä kovemmaksi sen voima yltyy. Varsinkin ranta-alueet vastaanottavat voimakkaita tuulia.

Ilmastonmuutoksen on toteutuessaan ennustettu lisäävän rankkasateita, niiden aiheuttamia tulvia, helleaaltoja ja paikallisia myrskyjä. Havumetsävyöhykkeen on ennustettu siirtyvän pohjoisemmaksi. Urbanissa ympäristössä ilmiöt voimistuvat, mistä seuraa merkittäviä muutoksia ihmisen elinympäristöön. Mitä aikaisemmin niihin varaudutaan, sen suuremmat mahdollisuudet on lieventää niiden kielteisiä vaikutuksia.

Metsällä on tunnetusti huomattava vaikutus pienilmastoon. Katusolien myötäisenä puhaltava voimakkaan tuuli ei metsässä tunnu. Pelkkä puurivikin kadun varrella parantaa pienilmastoa, sitoessaan ilman epäpuhtauksia ja antaessaan suojaa helteellä ja sateella.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Eteläpuolella on laaja Salpakankaan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (0439801). Pohjavesialueen rajausta on osittain ohessa.



Kuva 8 Pohjavesialueen rajausta kaava-alueen lähellä. (Lähde: Paikkatietoikkuna, 22. 11.2019)

Kaava-alueella ja sen lähellä pohjaveden taso on n. 1.0-4.9 m maanpinnan alueella. Alimmillaan pohjaveden taso oli n. +82.31 m (N2000) tasolla. Tehtyjä tutkimuksia on tarkemmin selostettu liitteenä olevassa Rakennettavuusselvityksessä.

Kaava-alue käsittää osittain Vesijärven vesialuetta, jolla on laaja venesatama, aallonmurtaja ja muita rakenteita sekä uimaranta. Alueen läpi menee Messilänoja, joka on Jalkarannantien kohdalla luonnontilaisen kaltainen. Vesijärveä lähestyessä sen ympäristö muuttuu

puistomaiseksi ja Messilänoja kaivetun oloiseksi. Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämässä Järvi&Meri Wiki -tietopalvelussa Vesijärvestä todetaan seuraavaa hieman lyhennettynä

Vesijärvi (14.241.1.001)

Vesijärvi on iso järvi Kymijoki (14) -päävesistössä. Se sijaitsee Päijät-Hämeen maakunnassa ja kuuluu Hämeen ELYn ympäristövastuualueeseen. — Piilota kaikki tiedot

Järvi	Perustiedot	Hallinnolliset alueet
Nimi: Vesijärvi	Pinta-ala: 10 751,4 ha	Kunta: Hollola, Asikkala, Lahti
Järvinumero: 14.241.1.001	Syvyys: 40 m	Maakunta: Päijät-Hämeen maakunta
Vesistöalue: Vesijärven lähialue (14.241)	Keskisyvyys: 6,09 m	ELY-keskus: Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Päävesistö: Kymijoki (14)	Tilavuus: 654 375 000 m ³	Vesienhoitoalue: Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalue
	Rantaviiva: 227,31 km	
	Korkeustaso: 81,4 m	

Nämä tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) tietojärjestelmästä eikä niitä voi muokata. Jos havaitset tiedoissa virheitä voit ilmoittaa niistä Kahvihuoneen Virheet ja korjaukset -osastolla.

Kuva 9 Vesijärven tilastotietoja (Lähde: Järvi&Meri Wiki -tietopalvelu, 22.11.2019)

Järven erityispiirteet

Lahten Vesijärvi on melko iso ja moniosainen järvi Päijänteen eteläpuolella ja Lahden kaupungin kupeessa. Järveä rajaa etelässä ensimmäinen Salpausselkä ja pohjoisessa toinen Salpausselkä. Vesijärven vedet valuvat pohjoiseen Vääksynjokea ja kanavaa pitkin Päijänteeseen ja lopulta Kymijokea pitkin Suomenlahteen. Vesijärven pinta-ala on 10 751,4 ha, mikä Suomen järvien pinta-alatilastossa riittää sijalle 43. Vesijärvi on erityisen suuri, jos sen pinta-alan suhteuttaa valuma-alueen kokoon. Itse järvi peittää noin 21 % sen valuma-alueesta. Isoista järvistämme vain neljällä vastaava osuus on Vesijärveä suurempi. Vesijärvi oli erittäin rehevöitynyt 1960- ja 1970-luvuilla runsaan teollisuuden ja asutuksen jätevesikuormituksen vuoksi. Sittenmin kuormitus on vähentynyt ja Vesijärven tila on parantunut. Ihminen on monella muullakin tavalla muuttanut Vesijärveä. Järven pintaa on laskettu, Vääksyn kanava kaivettu, pohjavedenottoamitoita on useita ja vettä on jopa johdettu toiseen vesistöön, Porvoonjokeen. Saaria Vesijärvestä on 125.

Nykytila ja suojele

Vesijärven järviyystyyppi on Suuret vähähumuksiset järvet. Vuoden 2008 ekologisen tilan luokituksessa Vesijärven eteläisimmät osat, Enonselkä, Komonselkä ja Laitialanselkä, luokiteltiin tyydyttäväksi ja pohjoinen Kajaanselkä hyväksi. 1960- ja 1970-luvuilla runsas kuormitus rehevöitti Vesijärveä pahoin. Kuormitus väheni jo 1970-luvun aikana, mutta järven tila vain paheni 1980-luvulla mm. runsaiden sinileväkukintojen ja sisäisen kuormituksen takia. Lopulta Vesijärven tilan kehitys saatiin käännettyä kohti parempaa. Päästöjen vähenemisen lisäksi siihen on vaadittu lukuisia kunnostushankkeita. Erityisen merkittävää on ollut laaja Vesijärven suojelemiseksi syntynyt kansalaisten ja paikallisten yhteisöjen vapaaehtoistoiminta. Vesijärven yhä jatkuvaa toipumista edistää nykyisin niin rekisteröity yhdistys kuin säätökin.

Kalat, linnut ja muu vesiluonto

Vesijärven alueella on Natura 2000 -luonnonsuojelualue, Kutajärven alue, joka käsittää Kirkonselän, Laasonpohjan, Lahdenpohjan, Teräväiset ja Kailanpohjan sekä Vesijärvestä irti kasvaneen rehevöityneen Kutajärven.

Asutus ja vesistön käyttötavat

Eniten asutusta Vesijärven rannoilla on sen itäosassa Lahden kaupungin puolella. Vesijärvellä laajana järvenä kalastetaan kohtalaisesti myös järjestäytyneissä muodoissaan. Vesijärveen on istutettu 2009 ankeriaanpoikasia, joiden arvellaan kasvavan pyydystettävään ikään viiden vuoden kuluessa, vuoteen 2013 mennessä. Ankeriaita on istutettu aikaisempinakin vuosina Vesijärveen. Kuhia kalastetaan Hollolan sataman eli Messilän rannan eli Messilän leirintäalueen rannan ja Enonsaaren väliseltä alueelta, myös Enonsaaren itärannalta.

Uimarannat ja uimavesitulokset

Uimavesiluokat ja -profiilit

Uimaranta ja osoite	Luokitus	Uimavesiluokka	Uimavesiprofiili
Messilän uimaranta	EU-uimaranta	2016 erinomainen	Messiä
Satamapolku 13, Messiä		2017 erinomainen	
		2018 erinomainen	

Kuva 10 Messilän EU -uimarannan luokittelu viime vuosina (Lähde: Hollolan kunnan internet -sivut)

Maa- ja metsätalous

Nykyään leirintä-, uimaranta-, pysäköinti- ja satamakäytössä oleva alue on aikanaan ollut Messilän kartanon rantapeltoa kuten edellä oleva v. 1946 ilmakuva osoittaa. Maatalous on muillakin kartanon lähipelloilla loppunut. Kaava-alueen itäosassa on suoritettu laajahko avohakkuu muutama vuosi sitten, joten kaava-alueella ei ole aktiivisessa maa- ja metsätalousskäytössä olevia alueita.

3.13 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei tällä hetkellä asu pysyvästi ketään.

Yhdyskuntarakenne

Messilä on pääasiassa matkailu- ja lomakäytössä oleva taajama. Messilän kartanon entisissä rakennuksissa ja uudisrakennuksissa on hotelli, useita ravintoloita, kahviloita, kokoustiloja, majoitusrakennuksia, sukki-, lumilauta- ym. vuokraamoja ja muita matkailutoimintoja. Kartanoalueen ja järven välissä on hiihtokeskus rinteineen, hisseineen ja huoltorakennuksineen. Kaava-alueella on Messilän satama ja leirintäalue, joissa on venepaikkoja, vieraslaituri, ravintola, asuntovaunu- ja telttapaikkoja, pysäköintialueita sekä huoltorakennuksia. Satamasta liikennöi kesäkuukausina M/S Suvitähti II -laiva, jolla pääsee Lahteen ja Enonsaaren.

Kaava-alueen itäpuolella muutaman sadan metrin päässä on Lahden kaupungin raja, jonka asutus Korpikankareen, Rautakankareen ja Jalkarannan alueella ulottuu lähes kuntien rajalle asti. Etelässä on Hollolan kunnan keskus eli Salpakankaan alue, jonka teollisuus- ja asuinalueet ulottuvat Messilän golf -kentän lähelle. Länsipuolella on harvaan asuttua Laasonpeltojen-Tiirismaan aluetta. Messilän sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen on ihanteellinen. Itä- ja eteläpuolella on Lahden ja Hollolan tiivis kaupunkiasutus. Toisaalta länteen päin avautuu hyvät luonnontilaiset retkeily- ja ulkoilumaastot. Alue on myös Etelä-Suomen asutuksen painopisteen lähellä hyvien kulkuyhteyksien varrella. Kaava-alueen sijoittuminen yhdyskuntarakenteeseen selviää oheisesta kartasta.



Kuva 11 Kaava-alueen sijainti peruskartalla (Pohjakartta: Maanmittauslaitos)

Kaupunki-/taajamakuva

Kaava-alueen taajamakuva muodostuu kesäaikaan pääasiassa satamassa olevista veneistä ja leirintäalueella olevista matkailuvaunuista ja -autoista sekä teltoista. Rakennuksia on leirintäalueen ravintola-, vastaanotto-, huolto- yms. käytössä. Talviaikaan alueella on veneiden säilytystä, mutta suurin osa matkailuvaunuista ja -autoista on pois. Välittömästi kaava-alueen ulkopuolella lounaispuolella on tiiviisti rakennettu lomamökkikylä ja eteläpuolella Messilän matkailukeskus. Rakentaminen, hiihtohissien, laskettelureittien, tiestön yms. sijoittuminen selviää oheisilta kuvilta.



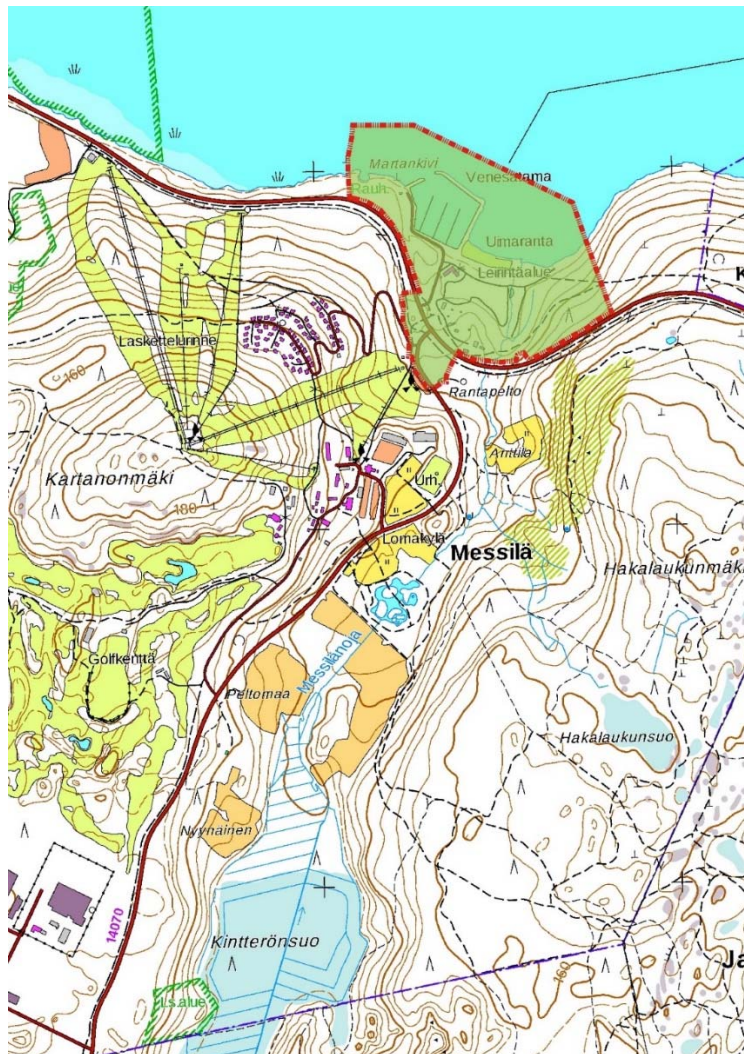
Kuva 12 Messilän leirintäalue ja venesatama (Kuva: Hollolan kunta 20.9.2019)



Kuva 13 Kaava-alue Vesijärveltä päin (Kuva: Hollolan kunta 26.11.2018)



Kuva 14 Kaava-alue koillisesta Vesijärven päältä kuvattuna (Kuva: Hollolan kunta 20.9.2019)



Kuva 15 Kaava-alueen sijainti peruskartalla lähiympäristö esitettynä (Pohjakartta: Maanmittauslaitos)

Palvelut

Kaava-alueella on satama ja leirintäalue muutamine pienine mökkeineen sekä niiden yhteydessä toimiva ravintola. Satamassa on veneilijöiden vesi- ja jätehuoltoon liittyviä palveluja, vesikaluston vuokrauspalveluja sekä vesibussitoimintaa. Rannalla on pallo- ja pelikenttiä, pysäköintialueita sekä uimaranta. Messilän kartanossa n. 0.5 km päässä on ravintola-, majoitus-, kokous-, vuokraamo- ym. matkailupalveluja.



Kuva 16 Leirintäalueen ja sataman ravintolarakennus (Kuva: Kimmo Mustonen 16.5.2019)



Kuva 17 Messilän kartanoravintola, joka ei ole kaava-alueella. (Kuva: Kimmo Mustonen 16.5.2019)



Kuva 18 Messilän kartano-ravintola ja lumetut rinteet satamasta kuvattuna (Kuva: Kimmo Mustonen 11.12.2018)



Kuva 19 Leirintäaluetta, satamaa ja veneiden talvisäilytystä (Kuva: Hollolan kunta 26.11.2018)

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Satama, leirintäalue, sen ravintola ja muut toiminnot työllistävät kesäaikaan n. 10 henkeä. Ympärivuotisia työpaikkoja ei ole. Messilän kartano ja hiihtokeskus tarjoaa ympärivuotisesti n. 10 työpaikkaa ja sesonkiaikoina n. 50-60 kpl lyhytaikaisempia työpaikkoja.

Virkistys

Kaava-alueella on uimaranta, lentopallo- ym. kenttiä, minigolfrata sekä vesistön käyttöön liittyviä virkistysmahdollisuuksia. Talviaikaan laskettelukeskus on kävelyetäisyydellä ja latuverkosto välittömässä läheisyydessä. Messilä golf -kentälle on matkaa n. 1 km. Laajat virkistysreitit on Tiirismaan alueella, minne on hyvät yhteydet. Pääteiden varsilla on erilliset kevyen liikenteen väylät, mitkä mahdollistavat turvallisen pyöräilyn, juoksun ja kävelyn.



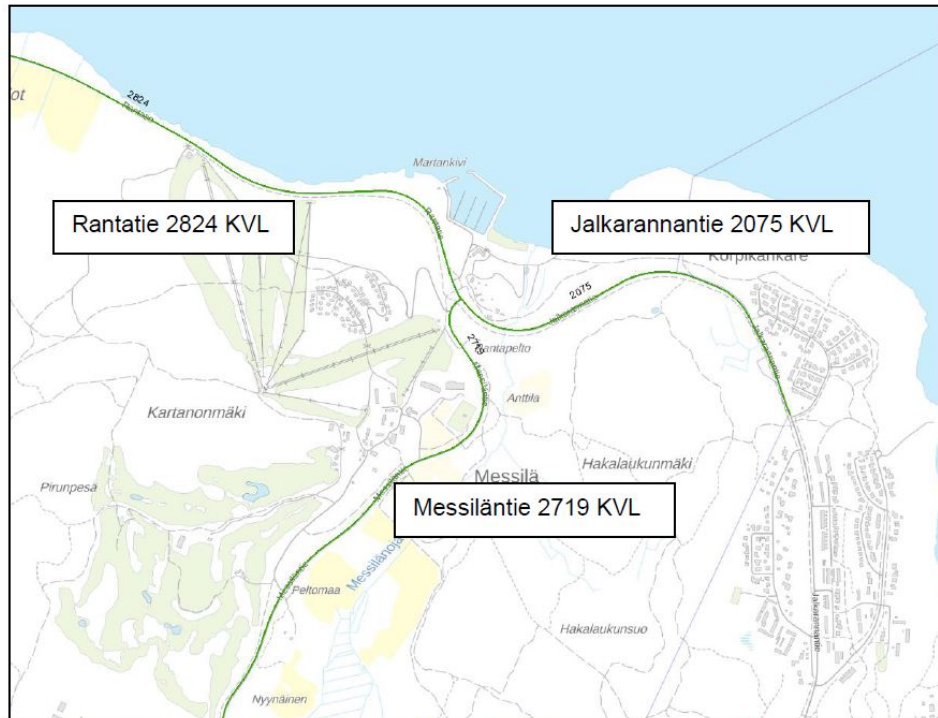
Kuva 20 Rannan virkistysmahdollisuuksia (Kuvat: Kimmo Mustonen 16.5.2019)



Kuva 21 Ote Lahden-Hollolan latu- ja aktiviteettikartasta. Kaava-alue sinisen ympyrän kohdalla (Kuva: Lahden kaupungin internet -sivut)

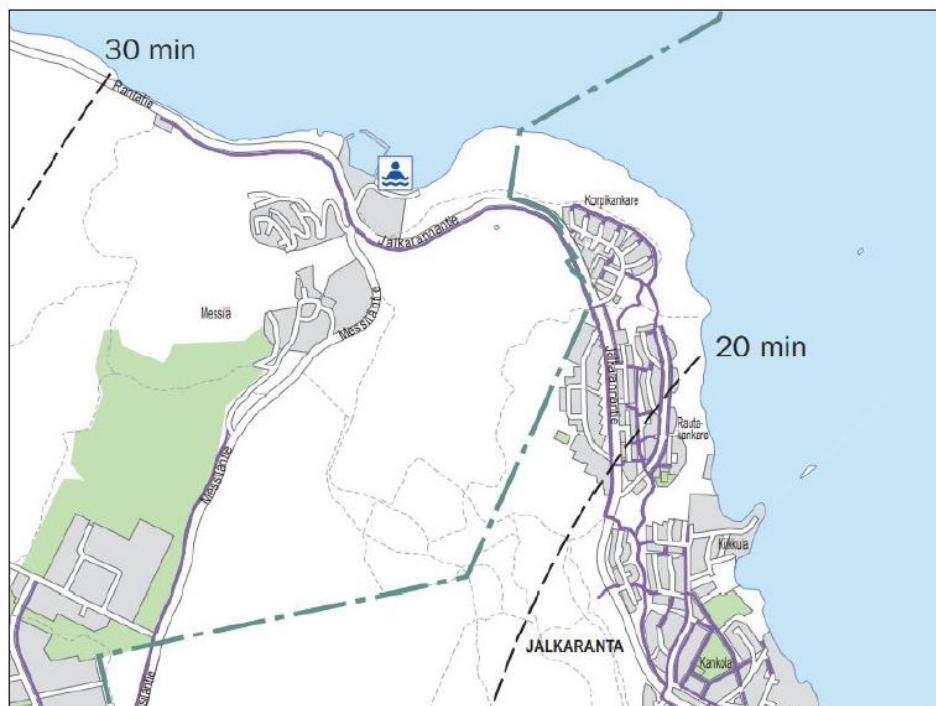
Liikenne

Katu-, liikenne- ja liikennemeluolojen nykytilannetta ja jatkosuunnittelua on tarkemmin selostettu liitteenä olevissa liikenneselvityksessä (Sweco 20.9.2019) ja meluselvityksessä (Sweco 20.9.2019). Ohessa on tiedot nykyisestä liikenneverkosta ja tämän hetken liikennemääristä, kevyen liikenteen väylät sekä liikennemelutiedot.



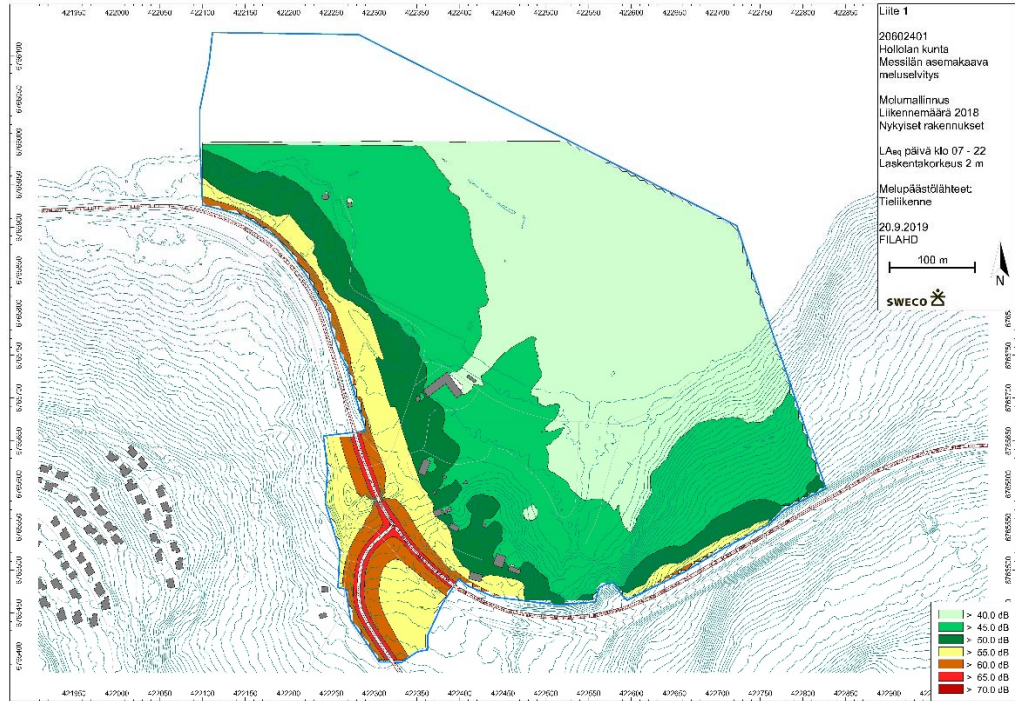
Kuva 5. Ote Väyläviraston karttapalvelusta (17.9.2019) Liikennemääräkartat. Jalkarannantien, Rantatien ja Messiläntien keskimääräinen vuorokausiliikenne 2018.

Kuva 22 Alueen päätiestön nykytilanne ja liikennemäärät (Lähde: Liikenneselvitys, Hollolan kunta, Messilän alue, Sweco 20.9.2019)

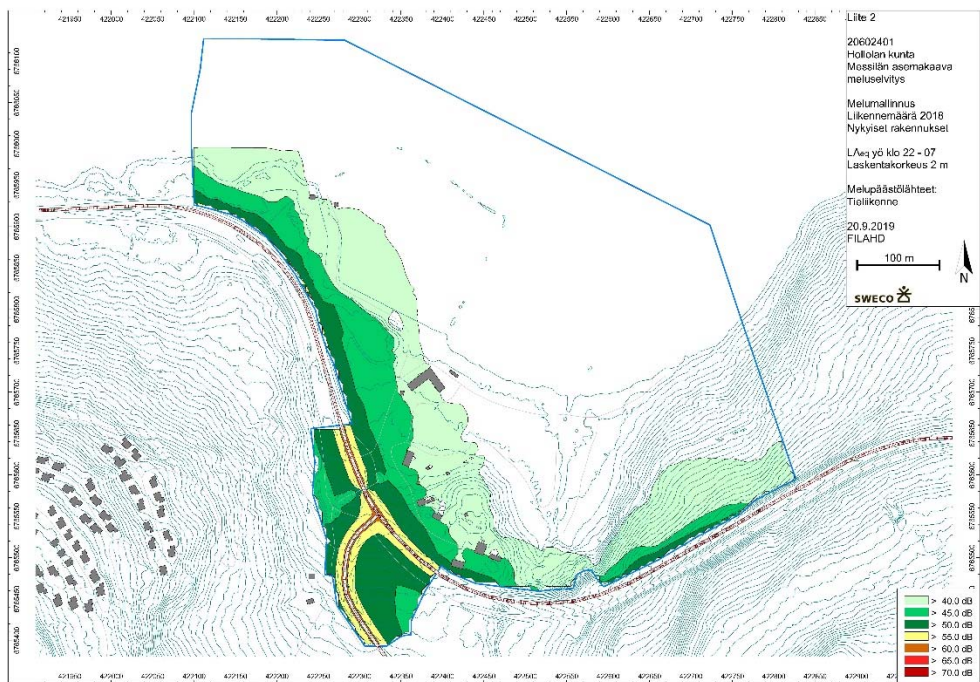


Kuva 6. Ote Lahden pyöräilykartasta 2017. Violetilla värillä on kuvattu pyörätieverkosto. Katkoviivat minuuttimääreellä kuvaavat etäisyyttä keskustorista.

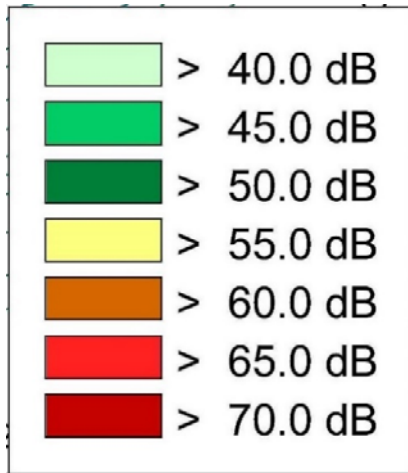
Kuva 23 Kevyen liikenteen väylät. Polkuja, latuja tms ei ole esitetty. (Lähde: Liikenneselvitys, Hollolan kunta, Messilän alue, Sweco 20.9.2019)



Kuva 24 Vuoden 2018 mukaisen liikenteen aiheuttama päivämelu. (Lähde: Mallinnusraportti, Hollolan kunta, Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)



Kuva 25 Vuoden 2018 mukaisen liikenteen aiheuttama yömelu. (Lähde: Mallinnusraportti, Hollolan kunta, Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)



Meluvyöhykkeet on merkitty liitteen melukartoille seuraavasti:

- vaalean vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen loma-asumiseen käytettävän alueen ja leirintäalueen pihan oleskelualueen yöajan ohjearvon 40 dB
- vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso valtioneuvoston päätöksen mukaisen loma-asumiseen käytettävän alueen ja leirintäalueen pihan oleskelualueen päiväajan ohjearvon 45 dB
- tumman vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen asuinrakennuksen pihan oleskelualueen yöajan ohjearvon 50 dB
- keltainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen asuinrakennuksen pihan oleskelualueen päiväajan ohjearvon 55 dB
- tumma oranssi osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 60 dB
- punainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 65 dB
- tumman punainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 70 dB

Meluvyöhykkeet on merkitty melukartoille 5 dB:n portain em. värein eroteltuna.

Kuva 26 Melukarttojen värien selitykset (Lähde: Mallinnusraportti, Hollolan kunta, Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueen rakennuskanta on varsin nuorta. Leirintäalueen päärakennus on tehty 1985. Messilän kartanon rakennuksiin kuulunut 1900 -luvun alussa viimeksi majoituskäytössä ollut entinen asuinrakennus on inventoitu työn kuluessa. Se on ollut käyttämättömänä vuodesta 2016 alkaen. Kunto on huono ja käyttö edellyttäisi mm. katon korjaamista ja perustusten kunnostamista. Inventointiraportti on liitteenä. Messilän kartanon rakennuskanta on osittain 1800 -luvulta ja on alustavasti tutkittu osayleiskaavoituksen yhteydessä. Kartanon rakennuksissa, peruskorjauksissa ja toiminnoissa on rakennusten kulttuurihistorialliset arvot huomioitu. Messilänojaassa on aiemmin ollut mylly. Se on sijainnut ilmeisesti nykyisen Jalkarannantien kohdalla. Mahdollisesti joitakin myllynkiviä on säilynyt, mutta ei muita rakenteita.

Alueella tai sen lähellä ei ole löydetty muinaismuistoja.

Alue ei kuulu valta- tai maakunnallisesti merkittäviin maisema-alueisiin eikä siellä tai lähellä ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohteita tai alueita.



Kuva 27 Kaava-alueella oleva vanha kartanon asuinrakennus. Tarkempi raportti liitteenä (Kuva: Kimmo Mustonen 16.5.2019)

Tekninen huolto

Alue ei kuulu Hollolan vesilaitoksen tai Lahti Aqua Oy:n toiminta-alueisiin, vaan vesihuollosta huolehtii Messilä Maailma. Olemassa olevat verkostot on tosin liitetty Lahti Aquan verkostoihin. Tällä hetkellä kaavoituksen kohteena olevalla alueella on Camping Messilässä

majatalohuoneistossa ja leirintämökeissä 22 vuodepaikkaa, 200 matkailuauto- tai -vaunupaikkaa (keskimäärin 3 henkeä/paikka) ja n. 50 telttapaikkaa. Vuonna 2010 oli yöpymisvuorokausia n. 36000 kpl. Messilä Maailmassa on n. 230 vuodepaikkaa ja vuonna 2011 n. 18000 yöpymisvuorokautta. Laskettelijoita on n. 150 000-200 000 / vuosi. Messilän mökkikylässä on n. 250-300 vuodepaikkaa. Alueen suurin vedenkulutuksen määrä on ollut n. 100 m³/d. Jätevedet johdetaan Lahden Jalkarannan alueen viettoviemäriin.

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkaa ja moreenia. Maaperäolosuhteiltaan alue soveltuu hyvin hulevesien imeyttämiseen. Tämän hetkisen maankäytön mukaan keskimäärin kerran vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttama huippuvirtaaman suuruus on n. 0,11 m³/s. Noin 10 vuoden välein toistuvan rankkasateen aiheuttama pintavaluma on n. 0,20 m³/s.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityisiä vaara- tms. alueita

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

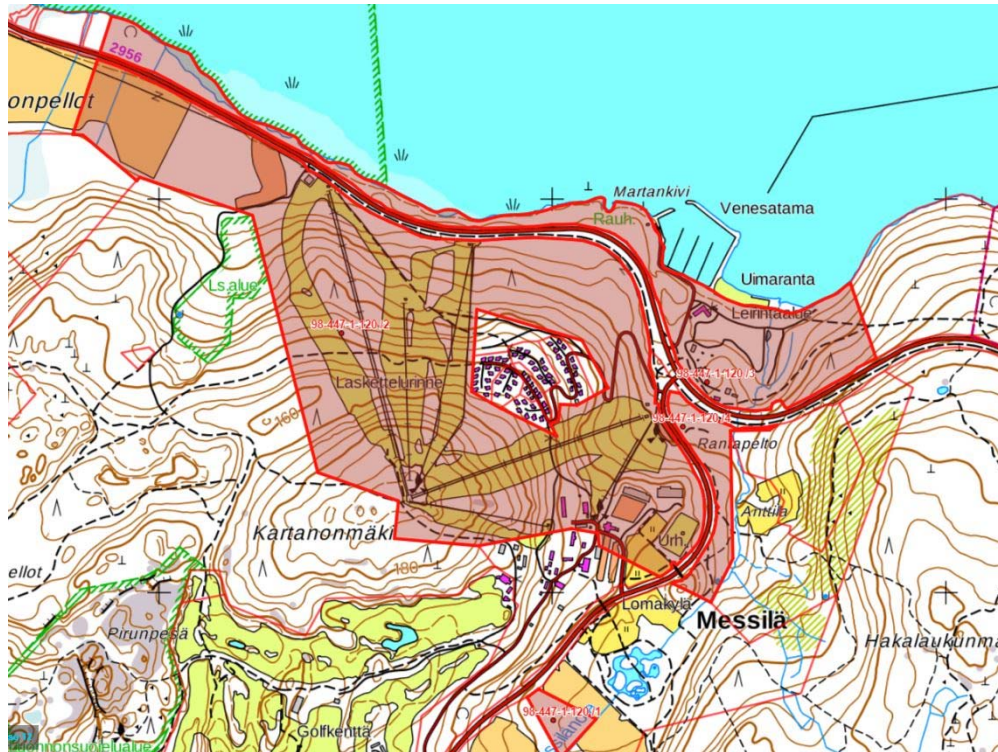
Satama, veneliikenne, moottorikelkkailu, hiihtokeskuksen huolto ja musiikki yms. aiheuttavat jonkin verran melua. Samoin liikenne, jonka vaikutusta on selvitetty tarkemmin meluselvityksessä. Alueella tai sen lähellä ei ole tärinää, ilman laatua pilaavaa tai muita ympäristöhäiriöitä aiheuttavia laitoksia tai kohteita.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on jo matkailukäytössä ja se kaavoitetaan pääasiassa matkailutoimintaan. Siihen liittyy usein työpaikkojen lyhyet kestot ja vaihtuminen sesonkien mukaan. Matkailuelinkeinon sesonkiluoteisuudesta johtuen asuminen kaava-alueella tai sen lähellä saattaa olla tilapäistä, mikä voi aiheuttaa hieman ongelmia samoin kuin vuorotyö. Lahden kaupungin ja Hollolan kunnan taajamat ja niiden palvelut ja asumismahdollisuudet ovat lähellä. Todennäköisesti pitempiaikainen pysyvä asuminen sijoittuu muihin taajamiin.

3.1.4 Maanomistus

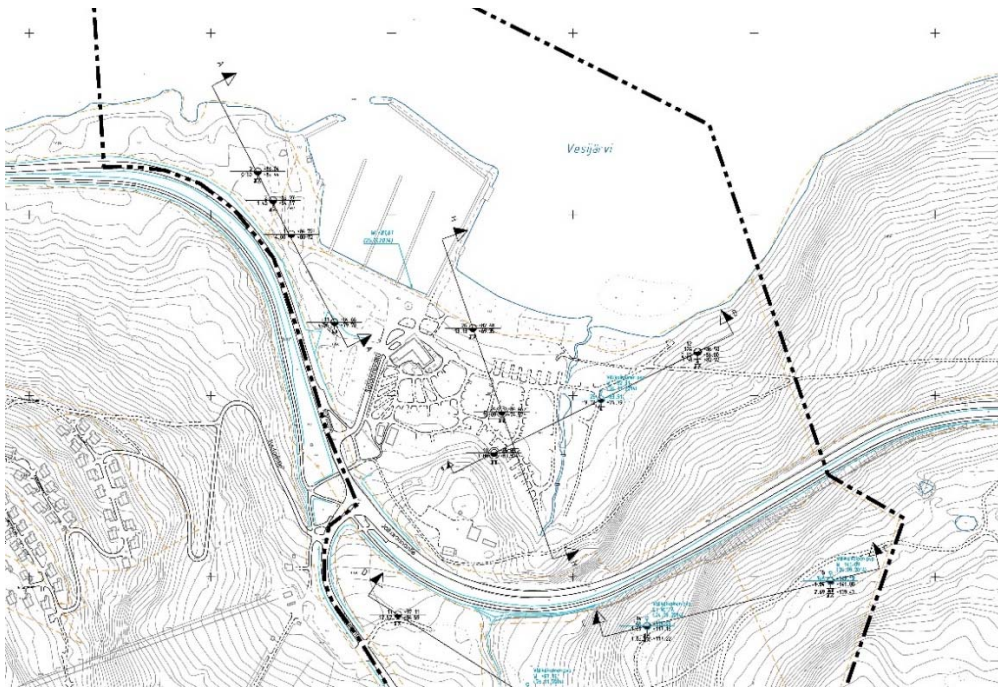
Alue kuuluu pääasiassa Alastalon kiinteistöön 98-447-1-120, jonka omistaa Kiinteistö Oy Tiirismaan Kylänraitti. Yleiset tiet ovat valtion hallinnassa. Vesialuetta ja vesijättömaita hallinnoi Tiirismaan osakaskunta. Oheisella kartalla on kuvattu Alastalon kiinteistöön kuuluvat alueet kaava-alueella ja sen lähellä.



Kuva 28 Alastalon kiinteistön alue kaava-alueen lähellä (Lähde: Maanmittauslaitos)

3.15 Rakennettavuus

Ramboll on tehnyt Hollolan kunnan toimeksiannosta "Messilän rakennettavuusselvitys" - tutkimuksen (1510014919) koskien osayleiskaava-alueetta. Raportti on päivätty 19.12.2014. Siinä tehtiin 17 painokairausta kovaan pohjaan asti. Myös aiempia kairauksia oli käytössä. Alueen maaperä vaihtelee tiiviistä sorasta ja moreenista alavamman alueen pehmeämpiin maakerroksiin. Alavilla alueilla laakson pohjalla on 4,6-9,8 m paikoin pehmeä savikerros. Raportin johtopäätös oli, että **"Koko alueella suunniteltuihin rakennuksiin ja täyttöihin tulee tehdä kohdekohtaiset pohjatutkimukset. Perustamistavat tulee tarkentaa rakennuspaikoilta tehtyjen pohjatutkimusten perusteella ennen varsinaiseen rakentamiseen ryhtymistä."** Etenkin rantatasanteella ja Messilänojan ympäristössä tarkemmat tutkimukset ovat välttämättömiä. Rinteille rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti. Kokonaisvakavuus on tarkastettava ja kiinnitettävä huomiota pintavesien mahdollisesti aiheuttamaan eroosioon. Alavimmilla alueilla raskaammat ja painumattomiksi tarkoitetut rakennukset perustetaan tukipaalujen varaan. Kevyitä rakennuksia voidaan perustaa maanvaraisesti yhtenäiselle jäykälle laatalle.



Kuva 29 Tutkimuspisteiden sijainti ja leikkauslinjat (Kuva: Ramboll, Messilän rakennettavuusselvitys 19.12.2014)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Voimassa olevat kaavat

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 on tullut voimaan kuulutusten myötä 14.5.2017
- Messilän-Tiirismaan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi 28.9.2016
- Messilän ranta-asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 1.11.1989

Osayleiskaavan yhteydessä tai muut ennen kaavaprosessia laaditut selvitykset ja inventoinnit

- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan luonto- ja ympäristöselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 15.2.2010
- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan ja Koneharjun-Likolammen alueen pesimälinnustoselvitys, Enviro, 1.10.2010
- Messilän Tiirismaan osayleiskaava, liikenteelliset vaikutukset, Strafica, Muistio Niinikoski 9.6.2011
- Rakennusinventointi, Messilän kartano, Hollola, 20.6.2011
- Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet, ehdotus Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen valtakunnallisesti arvokkaiksi maisema-alueiksi, Hämeen ely - keskus 2011
- Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan hulevesiselvitys (1510001723), Ramboll 21.12.2012
- Messilän vesihuollon yleissuunnitelma (1510001723), Ramboll 19.3.2013
- Meluselvitys (1510014919), Ramboll 10.12.2014
- Messilän rakennettavuusselvitys (1510014919), Ramboll 19.12.2014
- Liikenneselvitys (1510014919), Ramboll 19.12.2014
- Messilän suunnittelualueen luontoarvot (1510014919-005), Ramboll 23.1.2015
- Messilän vesihuollon liittämissen yleissuunnitelma (1510039687), Ramboll 28.2.2018

Kaavaprosessin aikana laaditut suunnitelmat

- **Luontoselvitys – Messilän ranta-alueen asemakaava**, (20602401), Sweco ympäristö Oy, 30.1.2020
- **Rakennusinventointi** 28.8.2019, Juhani Karlsson

- **Liikenneselvitys, Hollolan kunta, Messilän alue**, (20602401), Sweco ympäristö Oy, 20.9.2019
- **Mallinnusraportti, Messilän asemakaavan meluselvitys**, (20602401), Sweco ympäristö Oy, 20.9.2019
- **Natura-arviointi**, (20602401), Sweco ympäristö Oy, 13.11.2019

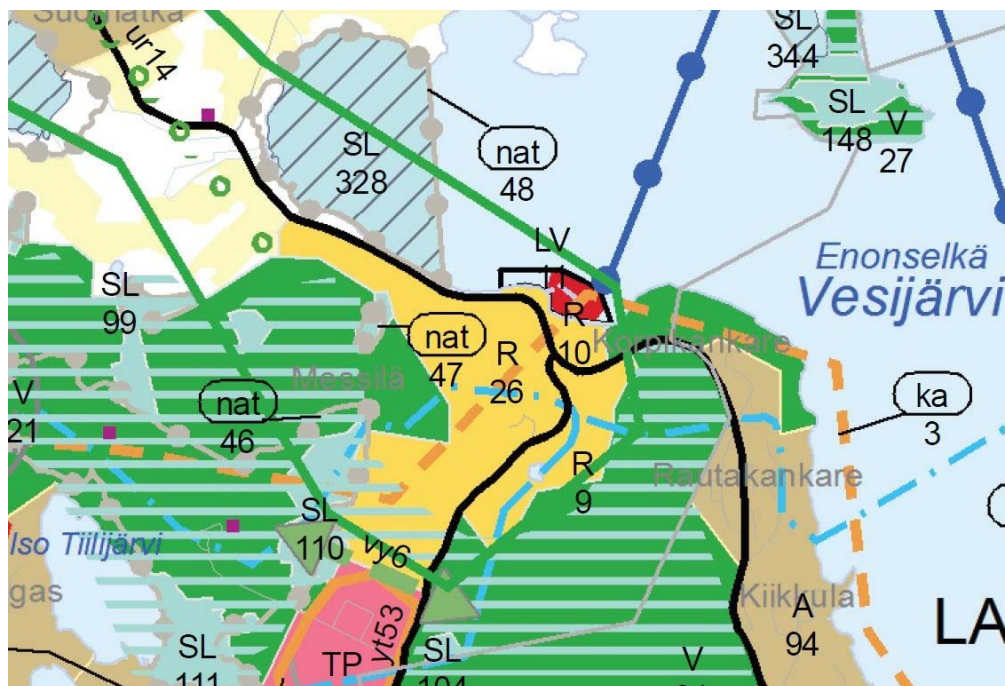
Muut suunnitelmat ja ohjeet

- Hollolan rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta on kunnan laatima ja vastaa kaavan päiväyksen mukaista tilannetta
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet –inventointi
- Päijät-Hämeen maakunnalliset maisema-alueet, Päijät-Hämeen liitto
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), www.rky.fi
- Päijät-Hämeen kiinteät muinaisjäännökset, Päijät-Hämeen liitto 2008
- Luonto-, kulttuurihistoria- ja maisemaselvitys, 31.12.2007, Ramboll
- Hollolan rakennusinventointi, Teija Ahola, Hämeen ympäristökeskuksen moniste 110/2006
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö, Päijät-Hämeen liitto, Henrik Wager 2006
- MARY - maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, Päijät-Hämeen maakunnallinen inventointi, Henrik Wager 2005

3.2.2 Voimassa olevat kaavasunnitelmat

Maakuntakaava

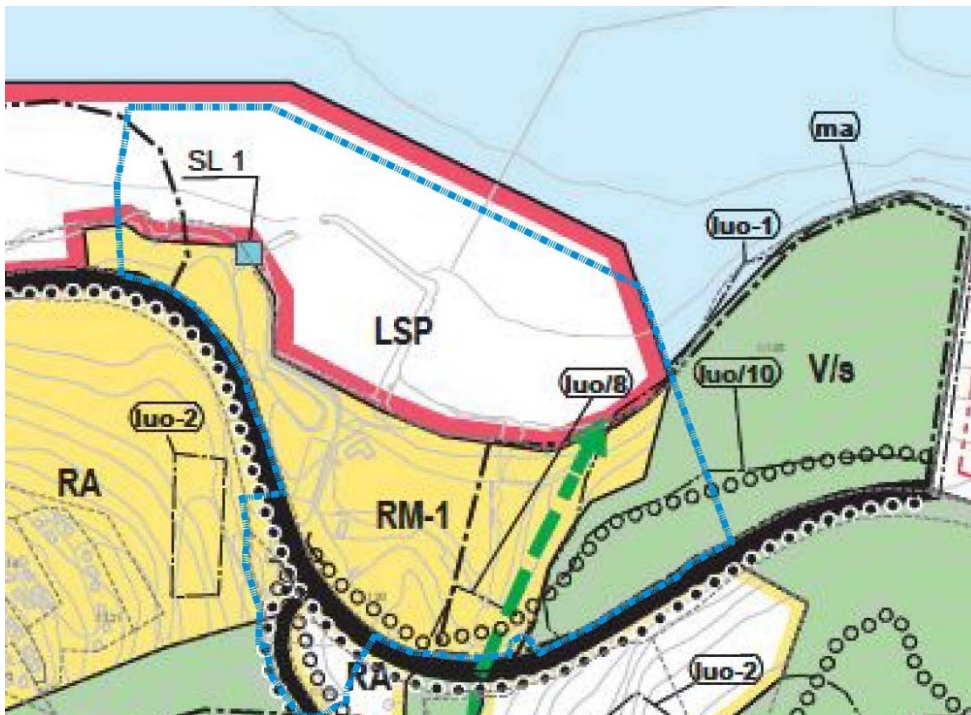
Vuonna 2017 voimaantulleessa maakuntakaavassa alue on merkitty pääosin loma- ja matkailu- (R10) ja osin virkistysalueeksi (V). Alue on matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealueetta (vihreä yhtenäinen viiva, mv13), itäosaltaan se on kaupunki- ja taajama-alueetta (ruskea katkoviiva, ka3). Kaava-alue kuuluu pohjoisosiltaan Messilän satama-alueeseen (LV11), johon tulee laivaväylä (sininen palloviiva). Eteläreunalla on Rantatie/Jalkarannantie (yt27) tarkoittaen yhdystietä 2956 ja Messiläntie (yt 53). Rannan suuntaisen yhdystien eteläpuolella on matkailupalvelu- (R9 ja R26) ja viheralueita (V). Ote kaavasta on ohessa.



Kuva 30 Ote maakuntakaavasta 2014

Osayleiskaava

Messilän-Tiirismaan osayleiskaavassa (lainvoimainen 28.9.2016) suunnittelualue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) viheryhteystarpeineen ja virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (V/s). Alueen pohjoisosassa on satama-alue (LSP), Vesijärven rannalla on Martan siirtolohkare (SL 1). Rantatien ja Jalkarannantien vierellä on kevyen liikenteen reitti (umpinainen palloviiva) ja ulkoilureitti (avonainen palloviiva). RM-1 -alueen sisällä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde (luo/8) ja V/s -alueella osaksi kohde (luo/10). Linnustollisesti arvokasta aluetta on alueen itäreunassa (luo-1). Maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) on sekä alueen itä- että länsireunassa.



Kuva 31 Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty sinisellä katkoviivalla

Asemakaava

Alueelle ei ole aiemmin laadittu asemakaavaa. Länsipuolella on Messilän ranta-
asemakaava, joka on saanut lainvoiman 1.11.1989. Laatijana on ollut Arkkitehtitoimisto
Kari Raivio Ky.



Kuva 32 Ote Messilän ranta-asetakaavasta suunnittelualueeseen rajoittuvalta osalta (Kuva: Messilän ranta-asetakaava, Arkkitehtitoimisto Kari Raivio Ky)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Messilän kehittäminen ympärivuotiseksi loma- ja matkailukeskukseksi on sekä Hollolan kunnan että alueen maanomistajan tavoitteena. Messilän alueella on harjoitettu matkailutoimintaa yli 150 vuotta. Laajemmin toiminta on käynnistynyt n. 50 vuotta sitten. Alueen kehittämistavoitteiden toteuttaminen edellyttää asemakaavan laatimista osayleiskaavassa todetun mukaisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimisesta on tullut maanomistajalta. Alueen kaavoitusta ja maankäytön suunnittelua on laadittu yhteistyössä Hollolan kunnan ja alueen maanomistajan kesken. Vuoden 2008 helmikuussa Hollolan kunnanhallitus päätti käynnistää osayleiskaavan laatimisen Messilän-Tiirismaan alueella. Tarkoituksena oli mahdollistaa Messilän alueen kokonaisvaltainen kehittyminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskukseksi alueen luonto- ja virkistysarvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Osayleiskaava sai lainvoiman syksyllä 2016. Osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyn aikaan tehtiin EAKR -projektina Vetovoimaa alueelle – Messilän alueen selvitykset. Näissä on todettu jatkosuunnittelun edellyttävän tarkempaa suunnittelua ja kaavoitusta.

Hollolan kunnan ja Kiinteistö Oy Tiirismaan Kylänraitin välillä on laadittu puitesopimus, jossa kuvataan yhteistä tahtotilaa ja sen saavuttamisen kannalta merkittäviä toimenpiteitä. Hollolan kunnanvaltuusto hyväksyi puitesopimuksen 18.6.2018.

Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty elinvoimavaliokunnassa 20.11.2018, jolloin kaavoittajaksi hyväksyttiin Kimmo Mustonen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työnteekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Hämeen Ely -keskus
- Uudenmaan Ely -keskus (liikenne)
- Päijät-Hämeen liitto
- Lahden kaupunki
- Hollolan kunta
 - rakennustarkastaja
 - ympäristöviranomaisen
 - kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä (Ympäristöterveyskeskus)
- Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo, rakennuskulttuuriyksikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi, Elisa Oyj, Telia Finland Oy
- Lahti Energia Oy
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen yrittäjät, Hollolan yrittäjät
- Tiirismaan osakaskunta

4.3.2 Vireilletulo

Elinvoimavaliokunta päätti kaavoituksen vireilletulosta 19.2.2019 § 12 ja siitä ilmoitettiin 27.2.2019 Hollolan Sanomissa, Etelä-Suomen Sanomissa, Uusi Lahti -lehdessä, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulo

19.2.2019 elinvoimavaliokunta päätti asettaa MRL 63 §:n mukaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville sekä ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 25.2.2019.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa, Etelä-Suomen Sanomissa, Uusi Lahti -lehdessä, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä internetissä 27.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.2.-29.3.2019. Lausuntoja ja mielipiteitä jättivät:

- Elisa Oyj sähköpostilla 26.2.2019
- Telia Company sähköpostilla 28.2.2019
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos 11.3.2019
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä 13.3.2019
- Hollolan elinvoimavaliokunnan valvontajaosto 13.3.2019 § 13
- Hollolan kunnan vesihuoltopäällikkö 21.3.2019
- Meloja ry 21.3.2019
- Hollolan Yrittäjät ry 26.3.2019
- Lahden kaupungin museo 26.3.2019
- Lahden kaupungin tekninen ja ympäristötoimiala 28.3.2019
- Hämeen ely -keskus 29.3.2019
- Lahti Aqua Oy sähköpostilla 29.3.2019

Kaavan valmisteluvaihe

... 20... elinvoimavaliokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänäoloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin ... 20...

Lausuntopyynnöt toimitettiin ... 20...

Kaavaluonnoksesta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa, Etelä-Suomen Sanomissa, Uusi Lahti -lehdessä, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla sekä internetissä ... 2019.

Asemakaavaluonnos pidetään nähtävillä Hollolan kunnan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi ... 20... välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaavaehdotus

Elinvoimavaliokunta ... 20 ... asettaa Tiirismaan kunnanosan (nro 11) asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot

Kaavaehdotus lähetetään maanomistajille/naapureille

Ilmoitus nähtävänäolosta on Hollolan Sanomissa, Etelä-Suomen Sanomissa, Uusi Lahti -lehdessä, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla ja internetissä Hollolan kunnan kotisivuilla.

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä ... 20 ... Hollolan kunnan internet-kotisivuilla niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänäoloaikana.

Kaavan hyväksyminen

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy asemakaavan.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 30.1.2019 osittain Skype -yhteytenä. Neuvottelun aluksi kunnan taholta esiteltiin tehdyt osayleiskaavan ja EAKR -hankkeen yhteydessä laaditut selvitykset, alueen kaavatilanne, osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos sekä muu selvitystieto. Aiemmin laadittuja selvityksiä pidettiin hyvänä pohjana kaavatyölle. Ne vaativat kuitenkin päivitystä mm. liikenne-, melu-, luonto-, maisema-, rakennusinventointi-, vesihuolto- ja hulevesiasioiden osalta. Lainvoimainen osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja asemakaavan tavoitteet vastaavat maa- ja valtakunnallisesti merkittävää matkailun kehittämishanketta. Neuvottelussa käytiin läpi kaavoituksen puitesopimus ja siihen kuuluvat toimenpiteet mm. kunnallistekniikan toteuttamisesta, maankäytösopimuksesta sekä venesataman kehittämisestä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on, että asemakaava toteuttaa osayleiskaavassa alueiden suunnittelulle asetetut kehittämistavoitteet. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Messilän alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskuksiksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Kaavasunnittelussa huomioidaan sataman kehittäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen 2017 voimaan tulleessa maakuntakaavassa alue on loma- ja matkailualue (R10) ja osin virkistysaluetta (V). Alue on matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella (mv13), itäosaltaan se on kaupunki- ja taajama-alue (ka3). Kaava-alueen pohjoisosassa on Messilän satama-alue (LV11). Eteläreunalla on Rantatie-Jalkarannantie (yt27) tarkoittaen yhdystietä 2956 ja näiden eteläpuolella matkailupalvelujen aluetta (R9 ja R26) ja viheraluetta (V).

Maakuntakaavan tavoitteita ja sisältöä on tarkennettu Messilän-Tiirismaan osayleiskaavassa. Siinä alue merkitty matkailupalvelujen alueeksi (RM-1) viheryhteystarpeineen ja virkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (V/s). Alueen pohjoisosassa on satama-alue (LSP), Vesijärven rannalla on Martan siirtolohkare (SL 1). Rantatien ja Jalkarannantien vierellä on kevyen liikenteen reitti (umpinainen palloviiva) ja ulkoilureitti (avonainen palloviiva). RM-1 -alueen sisällä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde (luo/8) ja V/s -alueella osaksi kohde (luo/10). Linnustollisesti arvokasta aluetta on

alueen itäreunassa (luo-1). Maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) on sekä alueen itä- että länsireunassa. Niiden arvo ja luonne ovat kuitenkin muuttuneet eikä merkittävää arvoa ole.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen luontoarvot ovat osittain muuttuneet osayleiskaavan laatimisen jälkeen mm. tehtyjen metsänhakkuiden johdosta. Arvot on inventoitu uudelleen. Selvitykset huomioidaan asemakaavan laadinnassa ja toimintojen sijoittelua tarkistetaan.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Messilä nykyisestä talvikeskuksesta ympärivuotiseksi kansainväliseksi matkailu- ja vapaa-ajankeskukseksi. Tavoitteena on tehdä Messilästä monipuoliset palvelut tarjoava loma- ja hyvinvointikeskus.

Kunnan tavoitteena on, että laadittava asemakaava toteuttaa osayleiskaavassa alueiden suunnittelulle asetetut kehittämistavoitteet. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Messilän alueen kehittäminen ympärivuotiseksi vapaa-ajan keskuksi alueen luonto-, virkistys- sekä maisema-arvoja kunnioittaen ja niiden vahvuuksia hyödyntäen. Alueella kaavasuunnittelussa huomioidaan sataman kehittäminen, joka sisältyy myös osan puitesopimuksen toteuttamistoimenpiteistä.

Osallisten tavoitteita kaavoitukselle on tuotu esille aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Ne on selostettu kohdissa 4.3.4 ja 4.5.4.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaava-alueesta on tarkoitus laatia korkealuokkaisen, ympärivuotisen loma- ja matkailukäytön mahdollistava alue. Alueen toteutuminen tulee tapahtumaan useiden vuosien aikana, joten kaavamerkinnot ja -määräykset tehdään mahdollisimman väljinä kuitenkin tärkeimmät asiat huomioivina.

Muut tavoitteet

Nykyinen taloustilanne ja matkailun kehittymisen epävarmuus johtaa siihen, että asemakaavaa ei ole syytä laatia sitovaksi laajalle alueelle kerralla. Nyt tekeillä oleva kaava on tarkoitus tehdä siten, että alkuvaiheessa käsitellään kokonaisuutta yhtenäisesti koko suunnittelualueelle. Lopullinen kaavaehdotus ja hyväksyminen tehdään alueittain useammassa osassa. Tällöin lopullisten kaavaosien viimeistelyssä voidaan paremmin reagoida kysynnän ja tarpeiden todennäköiseen vaihteluun.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavasta ei ole laadittu asemakaavoitusvaiheessa varsinaisia erillisiä vaihtoehtoja. Osayleiskaavoitus ja sen laadinnan aikaiset vaihtoehdot, käyty neuvottelut sekä laaditut erilliselvitykset ja -suunnitelmat luovat hyvän pohjan kehittää suoraan kaavaratkaisua.

Laatimistyön kuluessa on tutkittu lukuisia erilaisia ratkaisuja, mutta niitä ei kirjata varsinaisina vaihtoehtoina ja vertailla niiden ominaisuuksia.

4.5.2 Kaavaluonnoksen vaikutusten selvittäminen

Kaavaratkaisu vaikuttaa ympäristöön ja maisemaan merkittävästi suuren rakennusoikeuden, korkean rakentamisen ja alueen sijainnin johdosta. Osayleiskaavoituksen, EAKR -hankkeen ja nyt tekeillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä on alueen ja sen ympäristön ominaisuudet selvitetty mahdollisimman perinpohjaisesti suunnitelmien laatimisen aikaan muuttuneet olosuhteet huomioiden. Kaava perustuu laadittuihin selvityksiin, jotka ovat kokonaisuudessaan liitteenä. Selvitysten tärkeimpiä asioita, tuloksia ja huomiointia on esitetty myöhemmin tässä kappaleessa perustuen kaavan valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä esillä pidettävään kaavaluonnokseen. Lopullisen kaavaehdotuksen vaikutukset kuvataan jäljempänä kohdassa 5.4.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennetun ympäristön perus- ja lähtökohtatiedot on selvitetty edellä kohdassa 3.1.3. Nykyinen rakennuskanta on vähäinen. Leirintäalueen ravintola-vastaanottorakennus jää osittain pysäköintialueen ja hotelli-kylpylän tontin alle. Välitöntä poistotarvetta ei kuitenkaan ole. Muu rakennuskanta on vanhaa tai arvoltaan vähäistä pääasiassa leirintäalueen pieniä majoitusrakennuksia, varastoja jne. Kaavan tuloksena rakennuskanta uudistuu täysin ja rakentamisen määrä lisääntyy huomattavasti. Alueella oleva vanha Messilän kartanon työväen asuinrakennus on inventoitu (Juhani Karlsson). Selvitys on liitteenä. Säilyttämisedellytyksistä todetaan ”**Messilän-Tiirismaan osayleiskaavassa ei rakennukselle ole suojelumerkintää. Rakennus on ollut muutaman vuoden käyttämättömänä, sen säilyttämisedellytykset ovat olemattomat**”. Rakennus on jäämässä kortteleiden ulkopuolelle eikä sen säilyttämiselle esitetä erityisiä merkintöjä. Muulla rakennuskannalla ei ole merkitystä sen ollessa kunnoltaan ja arvoiltaan suhteellisen vähäarvoista verrattuna kaavalla suunniteltuun rakentamiseen.

Rakentaminen muuttaa maisemakuvaa merkittävästi mm. rakennusten kerrosluvun ja suuren rakennusoikeuden vuoksi. Alue ympäristöineen on jo käyttöön otettua rakennettua ympäristöä. Vesijärveltä katsottuna taustalla on Messilän hotelli, ravintolat, majoitusrakennukset ja ennen kaikkea kirkaasti valaistut laskettelurinteet ja hiihtohissit. Hyvällä rakennussuunnittelulla saadaan maisemakuvaa parannettua ja liitettyä siihen uusi rakentaminen. Autojen pysäköintiä sijoitetaan mahdollisimman paljon rakennusten alakerroksiin tai autokatoksiin. Kaavan havainnekuvia on ohessa. Ne kuvaavat niiden laatimishetken tilannetta yhdestä toteutusvaihtoehdosta. Lisäksi on leikkauskuva rakennusten sijoittumisesta rinteeseen.



Messilän asemakaava | Ranta-alue
Ilmavainnekuva
30.9.2019



Kuva 33 Havainnekuvat rakentamisen sijoittumisesta idän suunnasta (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy 30.9.2019 ja 3.1.2020)



Kuva 34 Havainnekuva etelän suunnasta (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy, 3.1.2020)



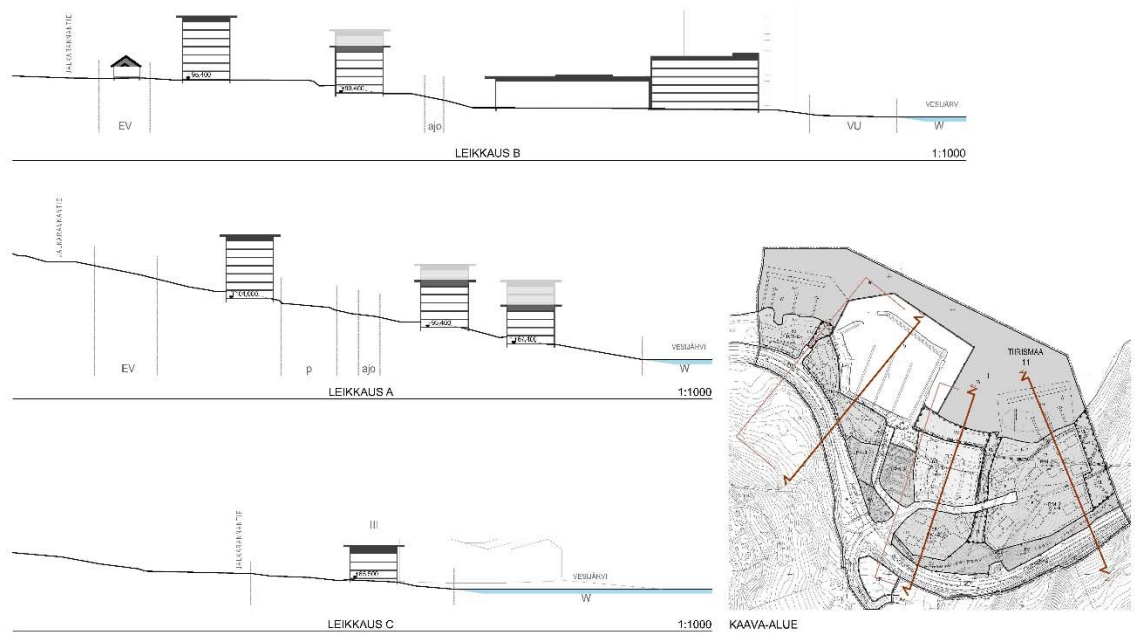
Kuva 35 Havainnekuva lännestä (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy, 3.1.2020)



Messilän asemakaava | Ranta-alue
Havainnekuva järjestä
30.9.2019



Kuva 36 Havainnekuva Vesijärveltä (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy 30.9.2019)



Messilän asemakaava | Ranta-alue
Rinneläikkäukset
3.2.2020










Kuva 37 Rakentamisen poikkileikkauksia (Kuva: Arkkitehtipalvelu Oy 3.2.2020)

Ohessa on osayleiskaavan laatimisen aikainen katujen rakentamissuunnitelma ja rakennusten massoittelu. Teiden sijoittelu on asemakaavoituksen aikana hieman muuttunut, mutta päälinjat ovat pysyneet samana. Sataman suuntaan menevän liikenteen osalta se kaavan toteuduttua valtaosin suuntautuu hotelli-kylpylään ja sen itäpuolen matkailurakennuksiin. Tämä suunta on tämän vuoksi otettu liikenneverkon pääsuunnaksi ja satamaan suuntautuva katu erkanee siitä. Itäosan yhteydet hoidetaan osittain kortteleiden sisäisinä kulkuyhteyksinä katujen sijasta.

Sijainti pysyy suunnilleen aiemman suunnitelman mukaisena. Tie nousee hieman ylemmäs rinteeseen, koska kaavaratkaisu on tarkentunut uusien luontoselvitysten vuoksi. Tarkemmat suunnitelmat tehdään kaavaehdotusvaiheessa ja kaavan toteuttamisen yhteydessä.

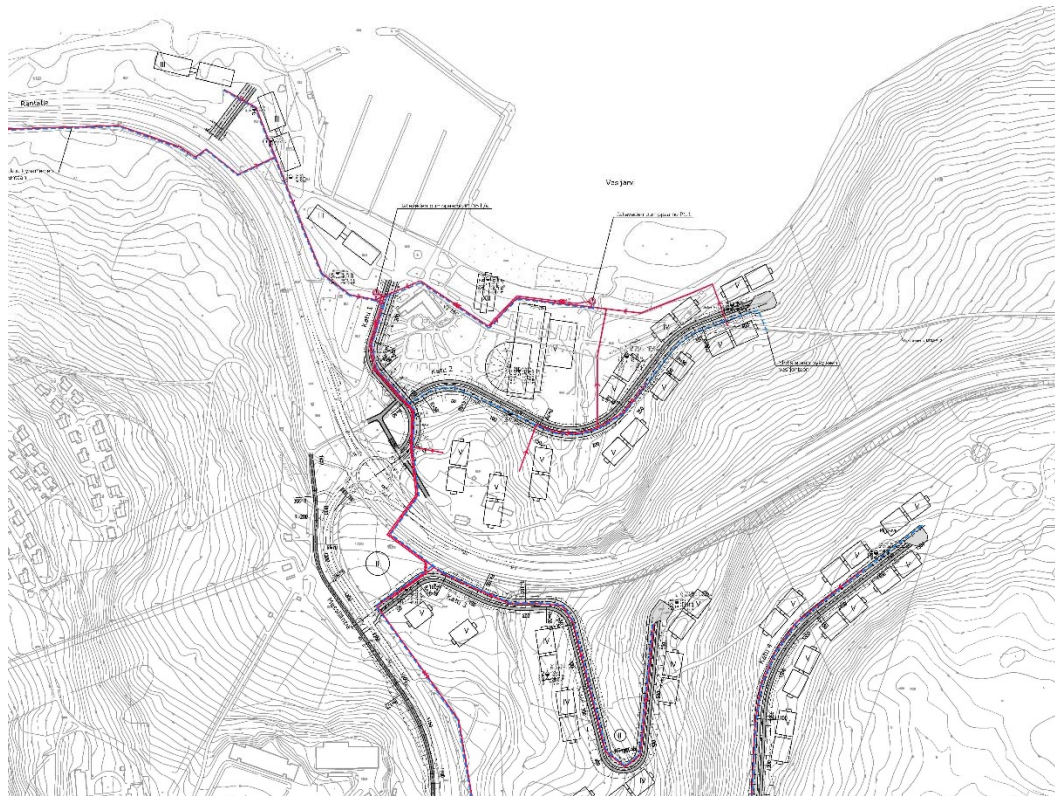


Merkintöjen selitteet:

-  Asfaltti, tie
-  Asfaltti, jalankulku- ja pyöräilyväylä
-  Ulkoilureitti
-  Suunniteltu ulkoilureitti
- Luontoselvityksen kohteet
- 
- 
- 

Kuva 38 Alustava katujen rakentamissuunnitelma (Lähde: Messilän alueen selvitykset, Yleissuunnitelma, Ramboll 2014)

Vesihuollon toteuttamisen yleissuunnitelma on myös tehty osayleiskaavoituksen yhteydessä. Se pohjautuu samaan liikenneverkkoon kuin edellä oleva katujen rakentamissuunnitelma, joten myös sen osalta muutoksia on tapahtunut ja tapahtuu samoilla perusteilla kuin liikenneverkon osalta. Hotelli-kylpylä ja noin 30 % lomarakennuksista voidaan toteuttaa nykyisen vesi- ja viemäriverkoston kapasiteettia hyödyntäen. Vasta sen jälkeen on tehtävä merkittäviä laajennusinvestointeja.



Merkintöjen selitteet:

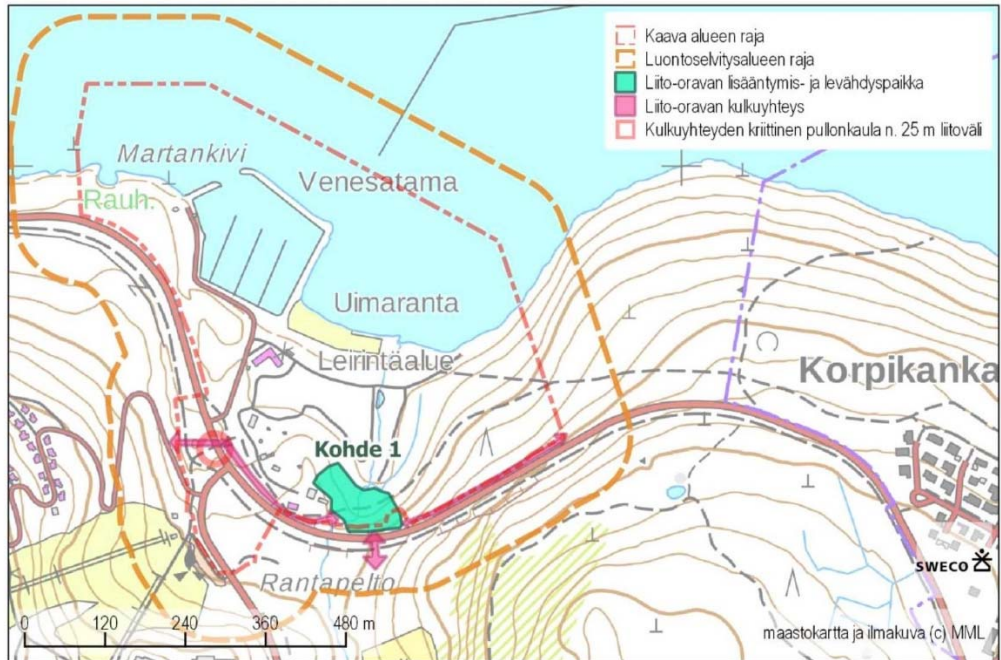
- Suunniteltu jätevesiviemäri
- Suunniteltu jätevesiviemäri, paineputki
- - - Suunniteltu vesijohto
- Nykyinen jätevesiviemäri
- Nykyinen vesijohto

Kuva 39 Alustava vesihuollon rakentamissuunnitelma (Lähde: Messilän alueen selvitykset, Yleissuunnitelma, Ramboll 2014)

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

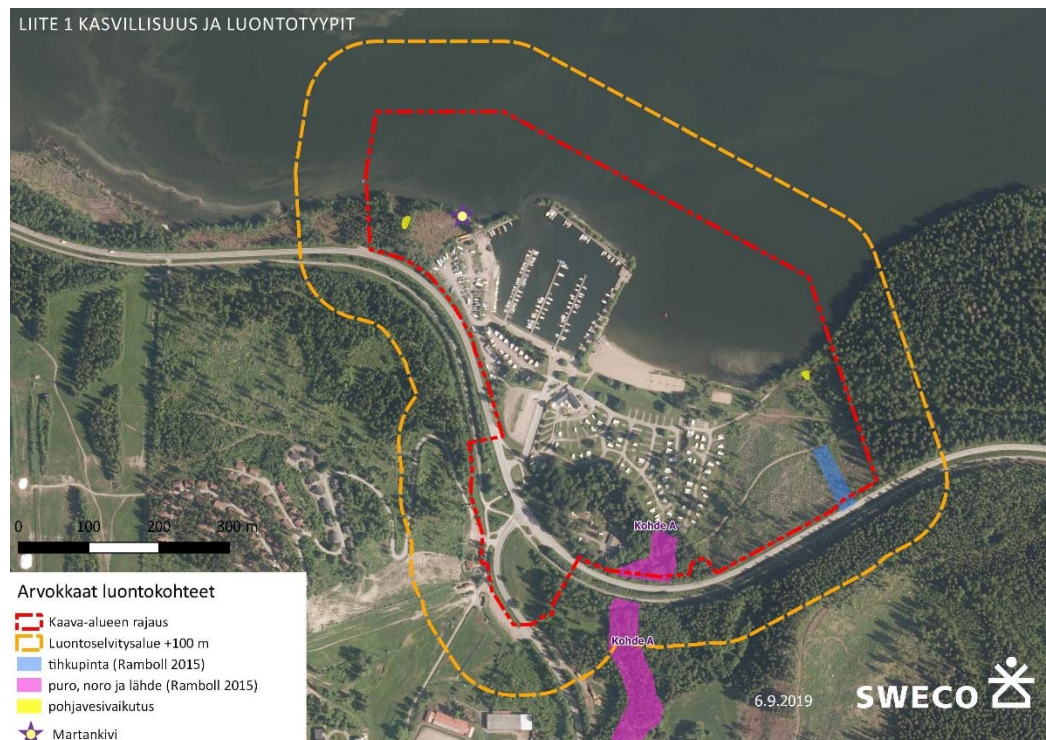
Luonnonoloja on selvitetty osayleiskaavoituksen ja EAKR -hankkeen yhteydessä sekä asemakaavoitusta varten laaditussa tarkennuksessa. Vaikutukset Natura -alueisiin on selvitetty 2019. Osayleiskaavasta on itäosan osalta poikettu siten, että V/s -merkinnällä oleva alue on kaventunut, mutta vastaavasti EV -alue ulottuu Jalkarannantien suunnassa uuteen kiertoliittymään asti. Viherkaistale on samoin ulotettu Vesijärven rantaan asti. Hakkuiden vuoksi alueen luontoarvot ovat muuttuneet ja mahdollistaneet tehdyt tarkennukset osayleiskaavaratkaisuun.

Alkuperäistä luonnonympäristöä alueella on vähän. Messilänojan varsi säilyy eteläosaltaan nykyisen kaltaisena, jolloin huomioidaan liito-oravien vaatima elinympäristö ja muutenkin uoman ominaisuudet turvataan. Liito-oravien liikkumisen turvaamiseksi kortteleiden ja Rantatien/Jalkarannantien väliin jätetään suojaviheralue (EV), joka torjuu osaltaan myös liikennemelun vaikutuksia. Myös tiealueiden sisällä ajoradan ja kevyen liikenteen väylien varten on merkitty kaistaleet, joiden puusto on säilytettävä. Tulevan kiertoliittymän kohta tulee olemaan merkittävä pullonkaula liito-oravien liikkumismahdollisuuksissa. Tämä on syytä huomioida mm. kiertoliittymän keskisaarekkeen suunnittelussa. Osayleiskaavan edellyttämä viheryhteystarve etelän suunnasta Vesijärvelle on kaavassa osoitettu luonnolliseen paikkaan Messilänojan varten. Ohessa on luontoselvityksen karttaotteita.



Kuva 10. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka ja kulkuyhteydet vuoden 2019 luontoselvityksessä.

Kuva 40 Luontoselvityksen liito-oravatieoja (Lähde: Luontoselvitys-Messilän ranta-alueen asemakaava, Sweco 30.1.2020)

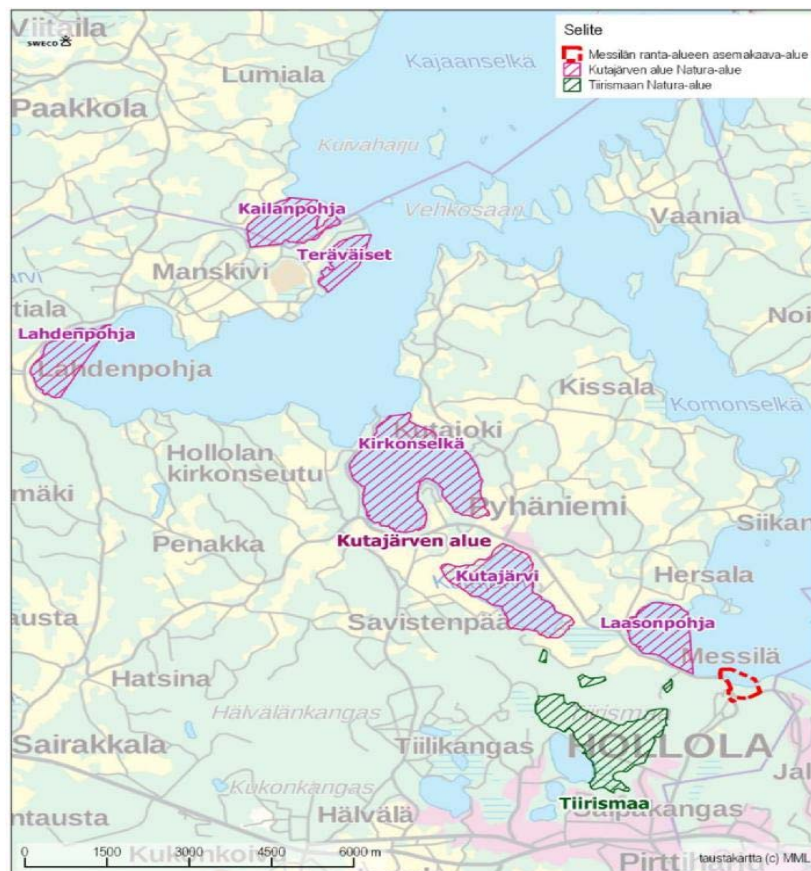


Kuva 41 Luontokohteet, tihkupinta itäosassa ei ole enää luonnontilaisen kaltainen (Lähde: Luontoselvitys-Messilän ranta-alueen asemakaava, Sweco 30.1.2020)

Kaavalla ei ole vaikutusta rauhoitettuun Martankiveen. Tällä hetkellä se on huonosti tavoitettavissa ja nähtävissä venesataman ja veneiden säilytyspaikkojen takana ja katveessa. Edes kunnollista polkua sinne ei ole. Kaavassa on varattu kulkuyhteys sinne.

Kaava-alueen lähellä on Kutajärven ja Tiirismaan Natura -alueet. Kaavan vaikutuksia niihin on tarkoin selvitetty liitteenä olevassa Natura -arvioinnissa (Sweco 2019). Alueiden sijainti suhteessa kaava-alueeseen on jäljempänä olevalla kartalla. Selvityksessä todetaan johtopäätöksenä, että **”Asemakaavasta ei arvioida aiheutuvan merkittäviä kielteisiä vaikutuksia millekään Kutajärven Natura-alueen suojeluperusteena olevalle lintulajille. Vähäisiä kielteisiä, veneilystä aiheutuvan häiriön lisääntymisestä johtuvia vaikutuksia arvioidaan mahdollisesti aiheutuvan ruskosuohaukalle ja sääkselle. Lisäksi mahdollisesti, mutta epätodennäköisesti vähäisiä kielteisiä vaikutuksia arvioidaan aiheutuvan Kutajärven Natura-alueella pesivien lintujen osalta laulujoutsenelle ja kurjelle sekä Natura-alueella levähtäville muuttolinnuille.**

Asemakaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole suoria vaikutuksia Tiirismaan Natura-alueen direktiiviluontotyypeille ja -lajeille. Epäsuoria vaikutuksia saattaa aiheutua Laasonpohjassa rakentamisen ja liikenteen lisääntymisen aiheuttamasta melusta sekä Tiirismaalla virkistyskäytön lisääntymisestä. Vaikutuksen ei kuitenkaan millekään luontotyyppille tai lajille arvioida olevan merkittävä, eikä asemakaava siten ole ristiriidassa luonnonsuojelulain 65 §:n säädösten kanssa. Haitallisia vaikutuksia on mahdollisuus lieventää Kutajärven alueen osalta melusuojauksella ja Tiirismaan alueen osalta kulunohjauksella.”



Kuva 42 Natura-alueiden sijainti suhteessa asemakaava-alueeseen. Kutajärven osa-alueeseen ja siitä länteen oleviin alueisiin vaikutukset ovat erittäin vähäisiä (Kuva: Natura-arviointi, Sweco 2019)

Hulevesien käsittelyn suunnittelusta ei ole osayleiskaavoituksen jälkeen laadittu uusia suunnitelmia. Ne on syytä laatia siinä vaiheessa, kun rakentamisen toteuttaminen suunnitellaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota hule- ja kuivatusvesien mahdollisiin vaikutuksiin pohjavesiin. Asemakaavamääräyksissä on yleiset käsittelyperiaatteet esitetty. Messilänojan osalta kaava-alueen maankäytöstä aiheutuvia hulevesiä johdetaan vain ojan puistomaiseen, suoraksi linjattuun osaan. Luonnonmukaiseen yläosaan ei vesiä tältä kaava-alueelta johdeta. Ohessa on otteet Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan hulevesiselvityksen (Ramboll 2012) osa-alueita 9 koskevasta osasta sekä hulevesien käsittelysuunnitelman kartasta. Asemakaava-alueella tarvitaan varastotilavuutta n. 400 m³ verran.

3.3.8 Alue 9 (LSP)

Alue 9 on satama- ja palvelualue. Alueelle on arvioitu kaavoitettavan noin 15 ha kylpylä- ja majoituspalveluita.

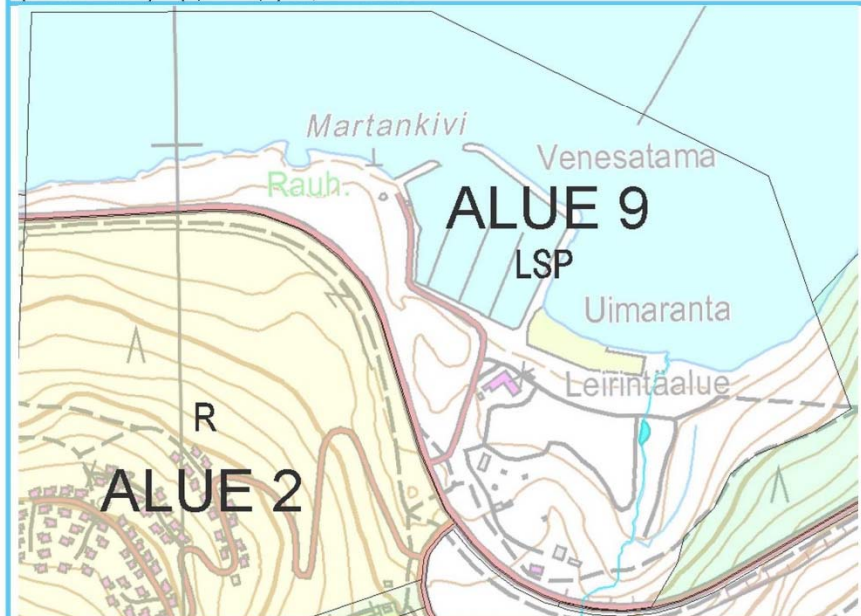
Keskimäärin kerran vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttaman huippuvirtaaman suuruus alueella on nykytilanteessa 0,11 m³/s. Kaavassa esitetyn maankäytön muutoksen jälkeen, mikäli rankkasateen aiheuttamia virtaamia ei tasata, vastaava virtaama on 0,31 m³/s.

Alue 9:n kerran vuodessa toistuvana sadetapahtumana on käytetty 20 min sadetta. Tällöin tarvittava varastotilavuus ehkäisemään huippuvirtaaman kasvua on noin 240 m³.

$$(20 \text{ min} * 60 \text{ s}) * (0,31 - 0,11) \text{ m}^3/\text{s} = 240 \text{ m}^3$$

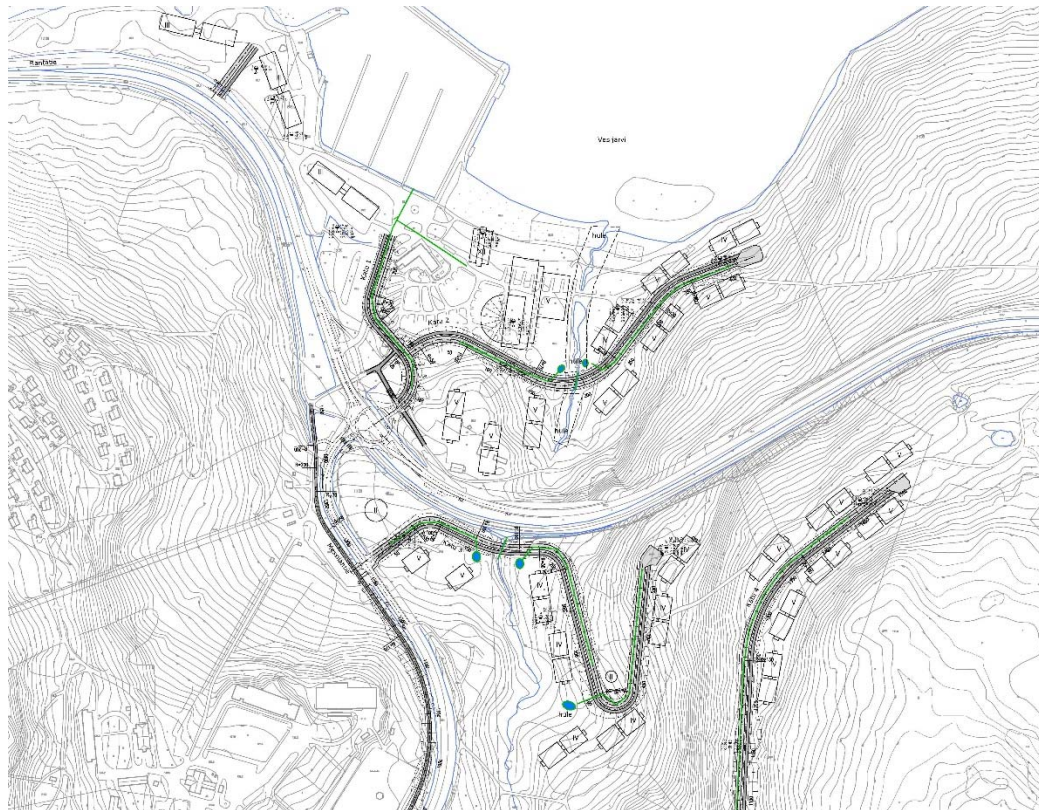
Alue 9:n mitoittavana kerran kymmenessä vuodessa toistuvana sadetapahtumana on käytetty 20 min sadetta. Tällöin tarvittava varastotilavuus ehkäisemään huippuvirtaaman kasvua on noin 410 m³.

$$(20 \text{ min} * 60 \text{ s}) * (0,54 - 0,2) \text{ m}^3/\text{s} = 408 \text{ m}^3$$



Alue 9:n sijaitsee Vesijärven rannan läheisyydessä ja sen poikki kulkee Messilänoja, joka laskee edelleen Vesijärveen. Alueen maaperäolosuhteet ovat hyvät imeytystä ajatellen, mutta ottaen huomioon alueen rakentamisen aiheuttaman huomattavan muutoksen pintavesiolosuhteissa, on syytä varautua hulevesien hallintatoimenpiteiden toteuttamiseen.

Kuva 43 Ote hulevesiselvityksestä (Kuva: Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan hulevesiselvitys, Ramboll 2012)

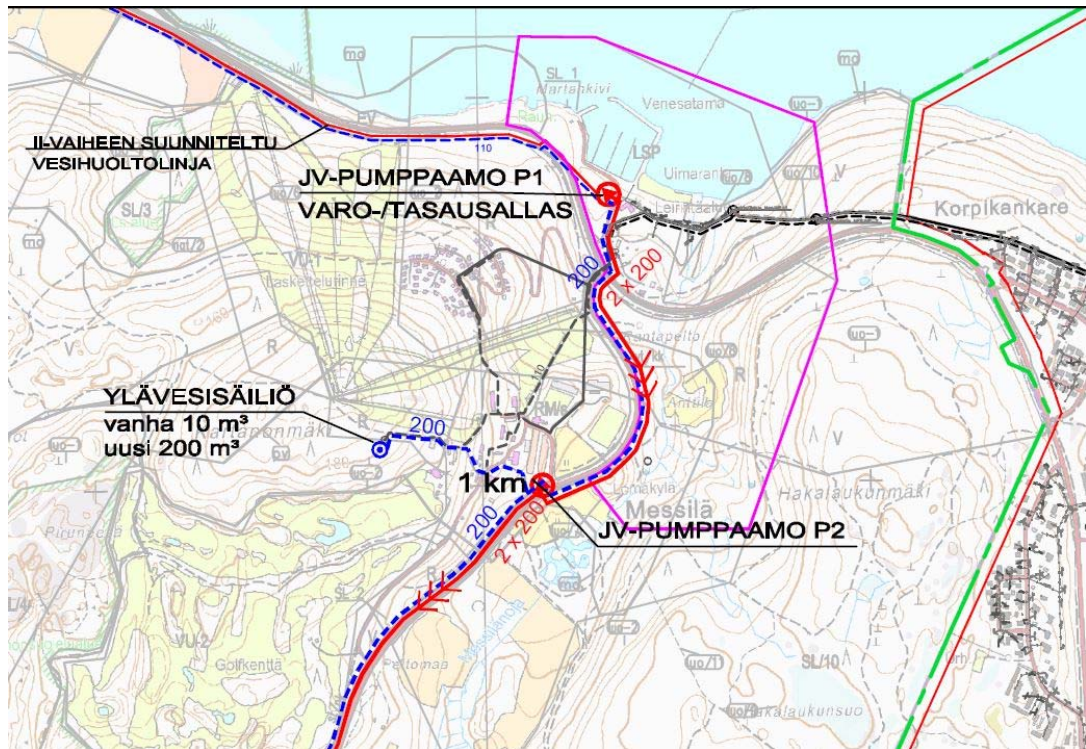


Merkintöjen selitteet:

-  Suunniteltu hulevesiviemäri
-  Suunniteltu hulevesiallas

Kuva 44 Alustava hulevesien käsittelysuunnitelma (Kuva: Messilän alueen selvitykset, Yleissuunnitelma, Ramboll 10.12.2014)

Samoin vesihuollon suunnitelmien tarkennus on syytä tehdä toteutusvaiheessa. Osayleiskaavavaiheen suunnitelma (Messilän vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 19.3.2013) ja sen päivitys (Messilän vesihuollon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll 28.2.2018) antavat riittävän kuvan rakentamisen periaatteista. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa nykyisiä verkostoja käyttäen. Hollolan kunnan vesihuoltopäällikkö totesi 21.3.2019, että kylpylä ja n. 30 % loma-asunnoista olisi mahdollista liittää nykyiseen Lahden kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Tämä edellyttää tasausaltaiden rakentamista talousvesille ja jätevesille. Nykyistä vesihuollon runkoverkostoa on perusteltua hyödyntää siihen asti, kunnes Messilän alueen muu asemakaavoitus ja rakentaminen toteutuu ja on välttämätöntä rakentaa runkovesilinja Salpakankaalle



Kuva 45 Alustava vesi- ja viemärisuunnitelma (Lähde: Messilän vesihuollon yleissuunnitelman päivitys, Ramboll 2018)

Vaikutukset talouteen

Kaavan toteuttaminen ja siitä johtuva matkailijamäärien kasvu vaikuttaa huomattavasti Hollolan kunnan ja koko Lahden seudun talouteen. Ulkoinen tiestö, muut kulkuyhteydet, kunnallistekniikka jne ovat osittain valmiina ja niiden kapasiteetti riittää kaavan toteuttamisen aloittamiseen. Vasta useiden vuosien ja merkittävän uudisrakentamisen jälkeen nykyisten verkkojen kapasiteetti tulee vastaan. Investointeihin on syytä kuitenkin varautua ajoissa ja etupainotteisesti. Ne ovat osaksi normaalista kulumisesta ja ikääntymisestä johtuvia korvausinvestointeja sekä myös tämän kaava-alueen ulkopuolisesta rakentamisesta johtuvia.

Kaavan suunniteltu koko rakentamisen määrä on n. 79100 km². Arvioitu rakennuskustannus on n. 195 miljoonaa euroa. Lisäksi kustannuksia kertyy tiestön, vesi- ja viemärihuollon ja muun infrastruktuurin toteuttamisesta useita miljoonia euroa. Osa niistä ei johdu pelkästään nyt käsiteltävästä alueesta. Kaavan loppuunsaattaminen tapahtuu vaiheittain, jolloin voidaan reagoida muuttuviin olosuhteisiin ja tarpeisiin. Vaiheistuksen vuoksi myös kustannukset jakautuvat useaan osaan ja pitkälle ajalle.

Hollolan kunnalle esitetystä **Messilän alueen kehittämissuunnitelmassa 2020-2050** - arvioitiin, että nyt asemakaavoitettavana olevan alueen osalta verotuloja kunnalle kertyy huomattavasti mm. kiinteistöverojen osalta. Myös alueen työntekijöiden ja yritysten verotulot tulevat olemaan merkittäviä. Lisääntyvä matkailu vaikuttaa muutoinkin aluetalouteen.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavoituksen kohteena oleva alue on jo nyt matkailukäytössä olevaa aluetta liittyen Messilän laskettelu- ja matkailukeskukseen. Tiestö ja kunnallistekniikka on alueelle valmiina. Rakentaminen tehostuu ja lisääntyy huomattavasti ja käyttötarkoitus muuttuu. Käyttö muuttuu entistä enemmän ympärivuotiseksi. Perusrakenne säilyy kuitenkin ennallaan. Alue on käytännöllisesti katsoen olemassa olevan taajamarakenteen sisällä ja helposti saavutettavissa myös yleisiä kulkuneuvoja ja julkista liikennettä käyttäen. Rakentaminen, palvelut, toiminnot jne tulevat olemaan erittäin lähellä toisiaan kävelyetäisyydellä, joten oleskelu ja lomanvietto alueella ei edellytä omien autojen käyttöä.

Vaikutukset liikenteeseen

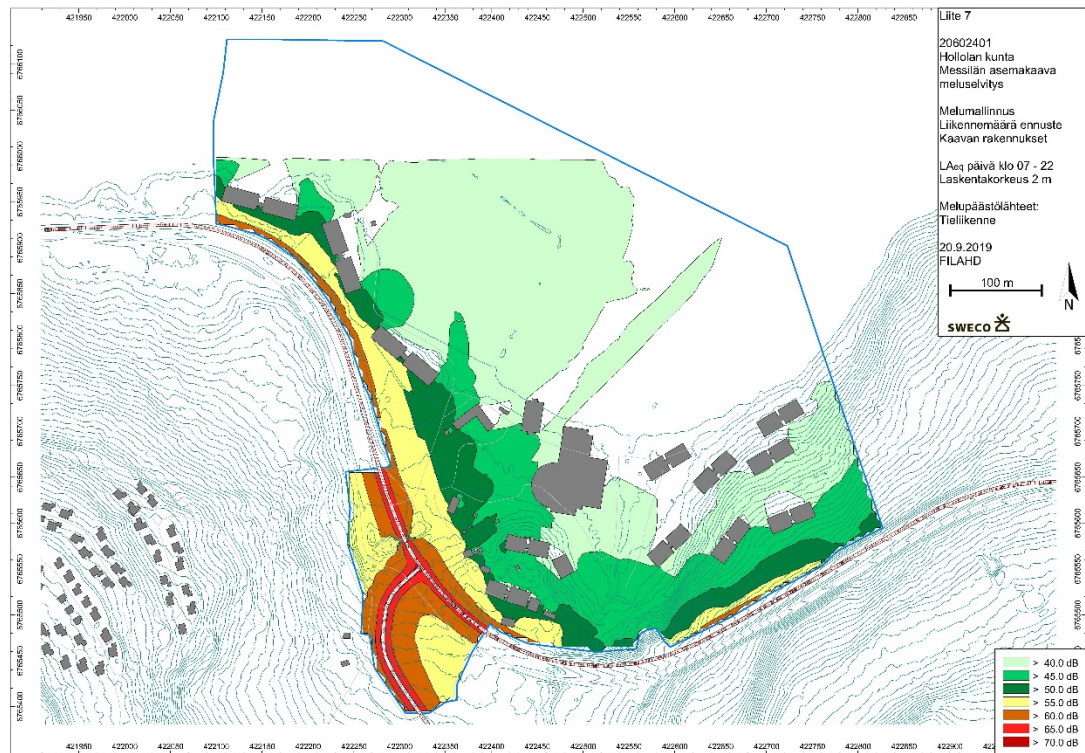
Tiestön perusrakenteet ovat olemassa. Kaavan toteuduttua liikennemäärät kasvavat huomattavasti ja vaativat teiden, liittymien jne parantamista ja uudisrakentamista. Vaikutuksia on myös alueen ulkopuoliselle tie- ja liikenneverkolla. Niitä on tarkemmin käyty läpi liitteenä olevassa liikenneselvityksessä. Vuoden 2014 liikennesuunnitelma käsitti laajemman alueen ja enemmän rakennusoikeutta kuin nyt tarkennettu vuoden 2019 selvitys. Liikennetuotokset ovat täten laskeneet. Kuitenkin tehdyt tarkastelut ja toimenpiteet, kuten kiertoliittymä, ovat edelleen toimivia ratkaisuja. Liittymän välityskyky riittää nykyisen liikennemäärän ja uuden maankäytön myötä syntyvän liikennetuotoksen hoitamiseen. Lahden eteläisen kehätien rakentaminen on käynnissä ja valtatie 12 liikennemäärä tulee tämän valmistuttua pienentymään. Täten myöskään tämän kaavan toteutumisen aiheuttama liikennemäärän lisäys valtatielle ei aiheuta merkittäviä järjestelytarpeita.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

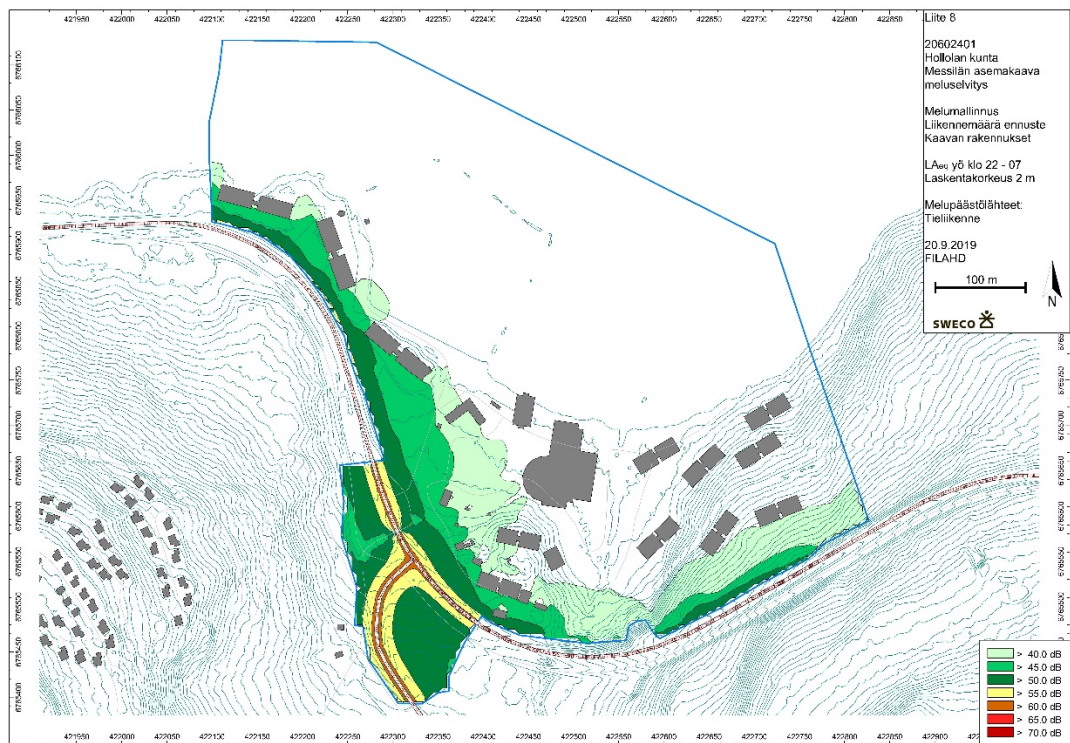
Kaava-alueelle tulee hotelli-, kylpylä-, ravintola-, majoitus-, palvelu- yms. toimintoja, jotka eivät aiheuta tai joista ei aiheudu merkittäviä terveellisyysuhkia tai -vaaroja. Liikennemelun vaikutus on selvitetty liitteenä olevassa Mallinnusraportti, Messilän asemakaavan meluselvitys -raportissa (Sweco 2019). Vaikutuksia on jatkosuunnittelussa edelleen vähennettävä mm. siirtämällä rakentamista kauemmaksi teistä ja varaamalla suojaviheralueita. Tärkeimpään liittymään tulee kiertoliittymä parantamaan liikenneturvallisuutta. Ratkaisu alentaa samalla ajonopeuksia, mikä pienentää myös liikenteen melua. Kevyelle liikenteelle on jo nyt toimiva eritasoyhteys Rantatien alitse ja erilliset kevyen liikenteen väylät Rantatien ja Jalkarannantien varsilla.

Vuosina 2011-2017 on alueen lähellä sattunut erittäin vähän liikenneonnettomuuksia eikä selviä keskittymiä ole. Kevyen liikenteen yhteydet ovat autoteistä erillään ja osittain eri tasossa. Maankäytön tehostuminen ja liikenteen kasvu aiheuttaa liikenneturvallisuuteen hieman vaikutusta, mutta merkittävää heikennystä ei ole odotettavissa noudatettaessa suunnitelmia.

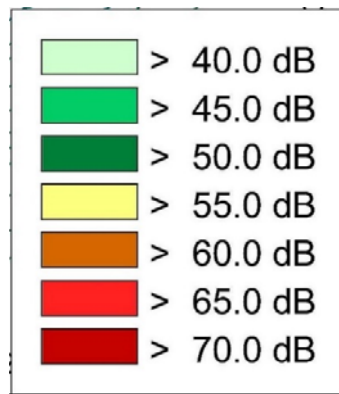
Ohessa on meluselvityskartat uuden rakentamisen huomioivasta tilanteesta. Selvityksen johtopäätöksenä oli, että melun ohjearvot ylittyvät rakennusten ja tien välisillä alueilla sekä rakennusten välissä. Mahdollisesti on tehtävä meluntorjuntatoimenpiteitä, esim. meluvalli tai -aita. Erityisesti Messiläntien ja Rantatien / Jalkarannantien risteyksessä voi olla meluntorjunnalle tarvetta. Tähän on suunniteltu kiertoliittymä, mikä merkittävästi alentaa ajonopeuksia ja liikenteen melua. Rakennusten osalta vaatimukset saavutetaan normaalilla julkisivurakentamisella. Luonnosvaiheen kannanottojen ja palautteen jälkeen tilannetta tarkennetaan.



Kuva 46 Liikennemelu päiväaikaan liikennemääräennusteen mukaisessa tilanteessa (Kuva: Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)



Kuva 47 Liikennemelu yöaikaan liikennemääräennusteen mukaisessa tilanteessa (Kuva: Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)



Meluvyöhykkeet on merkitty liitteen melukartoille seuraavasti:

- vaalean vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen loma-asumiseen käytettävän alueen ja leirintäalueen pihan oleskelualueen yöajan ohjearvon 40 dB
- vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso valtioneuvoston päätöksen mukaisen loma-asumiseen käytettävän alueen ja leirintäalueen pihan oleskelualueen päiväajan ohjearvon 45 dB
- tumman vihreä osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen asuinrakennuksen pihan oleskelualueen yöajan ohjearvon 50 dB
- keltainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen asuinrakennuksen pihan oleskelualueen päiväajan ohjearvon 55 dB
- tumma oranssi osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 60 dB
- punainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 65 dB
- tumman punainen osoittaa alueen, jolla keskiäänitaso ylittää 70 dB

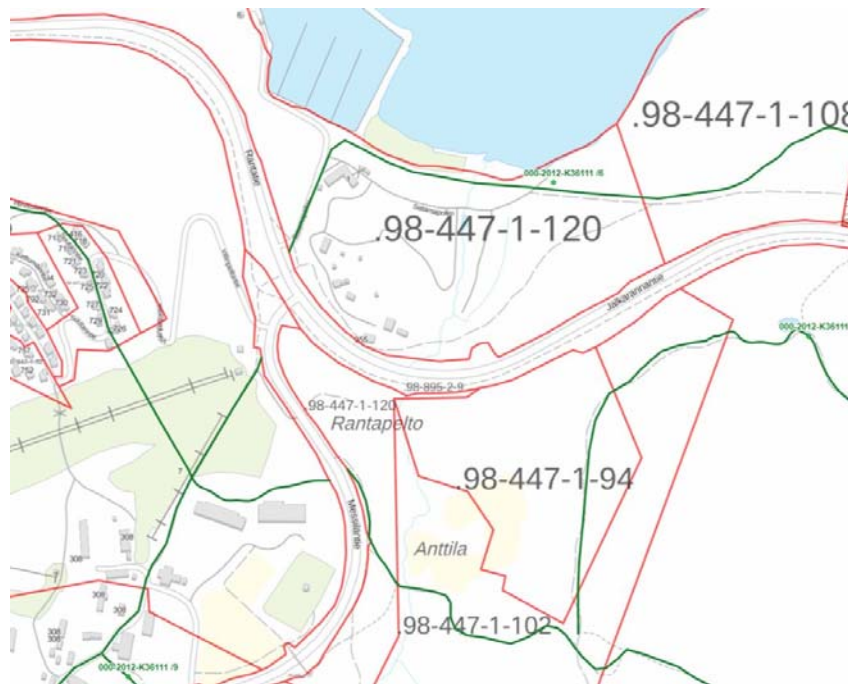
Meluvyöhykkeet on merkitty melukartoille 5 dB:n portain em. värein eroteltuna.

Kuva 48 Meluvyöhykkeiden värien selitykset (Kuva: Messilän asemakaavan meluselvitys, Sweco 20.9.2019)

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Liikkumismahdollisuudet vähenevät hieman kaavan tultua rakennetuksi ja maankäytön tehostuessa. Muutos on vähäinen, koska tällä hetkelläkin alue on toteutunut esim. asuntovaunualueen osalta siten, että kulkeminen on käytännössä mahdollista vain tietyillä teillä, reiteillä ja poluilla. Osa vaunupaikoista on aidattu ja rakennettu varsin pitkälle. Kaava-alueen kautta on varattu reitit autoliikenteelle, kevyelle liikenteelle, ulkoilureiteille jne. Uimaranta ja venesatama säilyvät ja venepaikkoja lisätään uuden rakentamisen tarpeisiin. Vesijärvelle säilyy hyvät pääsymahdollisuudet.

Alueen läpi kulkee Salpausselkä-Tiirismaa ulkoilureitti. Sille on osittain osoitettu uusi reitti Jalkarannantien varteen.



Kuva 49 Salpausselkä-Tiirismaa ulkoilureitin nykyiset linjaukset, vihreät viivat (Lähde: Maanmittauslaitos, Karttapaikka, 25.11.2019)

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kaava-alue ja siitä johtuvat toiminnot tulevat tarjoamaan huomattavasti uusia työpaikkoja tulevaisuudessa. Myös virkistysmahdollisuudet lisääntyvät, tosin niiden luonne muuttuu. Alueelle tulee uusia hyvinvointi-, liikunta-, virkistys-, majoitus-, ravintola- yms. palveluja. Positiivinen vaikutus aluetalouteen ja sosiaalisiin oloihin tulee olemaan merkittävä.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja. Messilän kartanon entinen kolmen asunnon rakennus on viimeksi ollut leirintäalueen majoitusrakennuksena. Sen arvot on inventoitu ja rakennuksen kunto on todettu varsin huonoksi. Messilänojan vanha mylly ei ole pitkään aikaan toiminnassa ja se on osittain jäänyt tien alle. Vaikutukset kulttuuriin ovat vähäiset.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Vaikutukset eri sektoreihin on selvitetty edellä ja erilliselvityksissä niihin on otettu kantaa. Muita merkittäviä vaikutuksia ei ole.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen vertailua ei ole ollut tarpeen tehdä, koska varsinaisia poikkeavia vaihtoehtoja ei asemakaavan laadinnan yhteydessä ole tehty. Kaavatyössä on edetty yhteistyössä kunnan, maanomistajan ja suunnittelukonsulttien kanssa ja hiottu kokonaisuutta.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kaavatyö on edennyt maakuntakaavasta osayleiskaavan kautta asemakaavoitukseen. Joka vaiheessa ratkaisu on tarkentunut. Kaavan vaikutukset on pyritty selvittämään riittävällä tarkkuudella. Luonnosvaiheen arvio on edellä kohdassa 4.5.2. Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi kirjataan myöhemmin kohtaan 5.4.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2.-29.3.2019. Lausuntoja ja mielipiteitä jättivät seuraavat tahot. **Vahvennetulla tekstillä** on esitetty niiden huomioiminen kaavaluonnosta laadittaessa.

- Elisa Oyj sähköpostilla 26.2.2019 esittäen varausta matkapuhelinverkon tukiaseman mastolle. **Maankäyttövarausta ei tehdä. Tukiasemat pyritään sijoittamaan rakennusten yhteyteen.**
- Telia Company sähköpostilla 28.2.2019 toteaa, ettei rakennettua verkkoa ole alueella, joten ei ole huomauttamista. **Ei vaikutusta. Alueen toteutuksen yhteydessä voidaan rakentaa tarvittavat valokuitu-, tele-, ym. kaapeloinnit ja johdotukset**
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos 11.3.2019 katsoo, ettei nykyinen vesihuoltoverkosto mahdollista juurikaan lisärakentamista. Sammutusveden tarve tulee turvata rakentamalla sammutusvesiasema. Kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida kylpylähotellin automaattisen sammutuslaitteiston vedentarpeet. Tiestön tulee kantavuudeltaan ja kunnossapidoltaan soveltua palo- ja pelastuskaluston käyttöön. **Sammutusvesiaseman ja kylpylähotellin laitteiston tarpeet ratkaistaan rakennussuunnittelussa. Teiden riittävä kantavuus otetaan huomioon katusuunnittelussa.**
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä 13.3.2019 lausuu, että liikenne- ja meluselvitykset tulee päivittää. Hulevesien hallinta tulee suunnitella erityisen tarkasti huomioiden mm. EU-statuksen omaava uimaranta, joka on kaavoituksessa syytä huomioida vaikutuksineen. **Liikenne- ja melusuunnitelmat on päivitetty. Hulevesien käsittelyn yleislinjaus on kaavamääräyksissä ja aiemmassa suunnitelmassa. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnitelmien laatimisen yhteydessä, jolloin kiinnitetään huomiota myös hulevesien laatuksymykseen.**
- Hollolan elinvoimavaliokunnan valvontajaosto 13.3.2019 § 13 katsoo, että Natura -vaikutusten arviointi tulee tehdä luonnonsuojelulain 65 § mukaisesti Kutajärven (erityisesti Laasonpohja) ja Tiirismaan alueen suojeluperusteiden osalta. Luontoselvitykset on laadittava kattavasti uudelleen. Hulevesiselvityksessä on huomioitava Messilänojan

luonne luontaisena painanteena ja miten rakentaminen vaikuttaa virtaamiin. Tarvittaessa suunniteltava riittävät hulevesikosteikot ja -väylät. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota meluselvitysten kattavuuteen sekä hankkeen maisemavaikutuksiin. **Natura -vaikutusten arviointi on laadittu. Luontoselvitys on päivitetty. Hulevesien käsittelyn yleislinjaus on kaavamääräyksissä. Tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnitelmien laatimisen yhteydessä. Meluselvitys on päivitetty uuden rakentamissuunnitelman mukaisesti. Rakennusten sopeutuminen maisemaan on selvitetty uusien drone -kuvausten ja mallinnusten avulla.**

- Hollolan kunnan vesihuoltopäällikkö 21.3.2019 toteaa, että kylpylä ja n. 30 % loma-asunnoista olisi mahdollista liittää nykyiseen Lahden kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon. Tämä edellyttää tasausaltaiden rakentamista talousvesille ja jätevesille. Nykyistä vesihuollon runkoverkostoa on perusteltua hyödyntää siihen asti, kunnes Messilän alueen muu asemakaavoitus ja rakentaminen toteutuu ja on välttämätöntä rakentaa runkovesilinja Salpakankaalle. **Tasausaltaat huomioidaan rakennussuunnittelussa ja vesihuoltosuunnitelmat päivitetään.**
- Meloja ry 21.3.2019 lausuu, että se on vuokrannut paikat kahdelle merikontille kajakkien ja tarvikkeiden säilyttämiseen ja rakentanut laiturin. Vieressä olevaa Loistomessi -rakennusta käytetään kokous- ja pukeutumistiloina. Melonnan tarpeet ja seuran tekemä työ tulee ottaa huomioon. **Konttien ja Loistomessin säilyttäminen ratkaistaan satamasuunnitelman ja korttelin toteutussuunnitelman laatimisen yhteydessä. Alueen toteutumisen yhteydessä on rakentamisen tasoon kiinnitettävä huomiota.**
- Hollolan Yrittäjät ry 26.3.2019 esittää, että otetaan huomioon alueella olevat nykyiset palvelut (uimaranta, leirintäalue) ja paikalliset toimijat tulevassa rakentamisessa ja palveluissa. **Kaavassa tehdään varaukset alueella tarvittaville toiminnoille ja palveluille. Niiden toimijoihin ja yrittäjiin ei voida ottaa kantaa kaavoituksessa.**
- Lahden kaupungin museo 26.3.2019 lausuu, ettei hankkeen toteutukselle ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kartanon entinen työväenasunto tulee inventoida. Rakentamisen vaikutuksia tulee selvittää ja arvioida useasta suunnasta lähi- ja kaukomaisemassa erityisesti Vesijärvelle. **Työväenasunto on inventoitu ja sen säilyttämismahdollisuudet ovat huonot. Rakentamisen sopeutuminen maisemaan on selvitetty uusien drone -kuvausten ja mallinnusten avulla.**
- Lahden kaupungin tekninen ja ympäristötoimiala 28.3.2019 esittää lausuntonaan, että oas:issa esitetty selvitysten päivittäminen on erittäin tärkeää mm. luontoarvojen ja liikennejärjestelyjen osalta. Vaikutusten arviointi tulee teettää ulkopuolisilla asiantuntijoilla riittävän kattavasti. Maisematarkastelu mm. Vesijärvelle avautuvaan maisemaan tulee tehdä. Yhdyskuntarakenteen vaikutusten arvioinnissa tulee ilmetä vaikutukset mm. leirintäalueen mahdolliseen sijoittumiseen lähialueella sekä vaikutukset ulkoilureitteihin. **Selvitykset on tarpeellisilta osiltaan päivitetty. Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu laadittuihin selvityksiin ja siitä vastaa ensisijaisesti kaavan laatija. Arvioihin osalliset ottavat kantaa nähtävillä olojen yhteydessä ja lausunnoissa. Arviointeja ja selvityksiä tarkennetaan tarvittaessa. Rakentamisen sopeutuminen maisemaan on selvitetty uusien drone -kuvausten ja mallinnusten avulla. Leirintäalueen sijainnin muutoksen vaikutuksia ei tässä yhteydessä selvitetä. Ulkoilureiteille on esitetty korvaavat yhteydet.**
- Hämeen ely -keskus 29.3.2019 toteaa, että käydyissä keskusteluissa on todettu, että on tehtävä Natura -vaikutusten arviointi, luontoselvitykset päivitettävä ja ulotettava vesialueelle huomioiden mm. viitasammakon ja huomionarvoisten korentojen mahdollinen esiintyminen. Rantatie tulee ottaa kaavaan ja merkitä kaduksi Lahden kaupungin rajaan asti. **Natura -vaikutusten arviointi on tehty ja selvitykset päivitetty mm. esitettyjen lajien osalta. Kaavan rajausta on tehty tarkoitukseen soveltuvana.**
- Lahti Aqua Oy sähköpostilla 29.3.2019 esittää, että nykyinen leirintäalueella oleva vesihuoltoverkosto jää uuden rakennusmassoittelun alle ja tarpeet ovat varmaan uudenlaiset. **Nykyinen vesi- ja viemäriverkosto voi olla käytössä rakentamisen alkuvaiheessa. Jatkotyössä laaditaan uudet suunnitelmat verkoston uudesta sijoittelusta.**

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä ... 2020. Jätetyissä lausunnoissa ja mielipiteissä todettiin seuraavaa:

Kaavaehdotus oli nähtävillä ... 20... Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä lausuntoja ja muistutuksia jättivät:

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Elinvoimavaliokunta 19.2.2019 § 12 päätti Tiirismaan kunnanosan Messilän Ranta-aluetta koskevan asemakaavan laatimisesta, ilmoittaa kaavan vireilletulosta sekä asettaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

... 20... elinvoimavaliokunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen nähtäville MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta luonnosvaiheen käsittelyn jälkeen päättää asettaa Tiirismaan kunnanosan (nro 11) Messilän ranta-alueen asemakaavan ehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää Messilän ranta-alueen asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy Tiirismaan kunnanosan Messilän ranta-alueen asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Rakentaminen

Kaava-alueella tulee asumaan hieman hotellin, kylpylän, ravintoloiden ja muiden palvelujen hoitohenkilökuntaa ja muuta alueen ja lähistön palveluissa työskenteleviä. Arvioitu loma-asuntohuoneistojen määrä on n. 800-1100 kpl, joissa vuodepaikkoja on n. 4500 kpl. Ravintolapaikkojen arvioidaan olevan n. 300-500 kpl. Koko kaavan toteuduttua työpaikkoja voisi olla n. 300-400 kpl. Lisäksi loma-asukkaat ja muut alueella vierailevat työllistävät lähistön liikenne- ja kuljetusyrityksiä (julkinen liikenne, taksit, veneliikenne...), liikunta- ja virkistyspalveluita jne.

Eri toimintoihin ja käyttöön alueita ja rakennusoikeutta on kaavassa luonnosvaiheessa osoitettu seuraavasti:

MESSILÄ KAAVALUONNOS 8.9.2020

KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA-ALA	RAKENNUS- OIKEUS	KORTTELI- TEHOKKUUS
63	RM-2	8332	4000	0,48
64	RM-2	12882	9000	0,70
65	RM-1	16782	28000	1,67
66	RM-2	11801	10000	0,85
67	RM-2	38872	27500	0,71
68	KL	2082	400	0,19
	VL	11563		
	VV	5722		
	EV	15179		
	LV	54164	200	
	LP	4858		
	LPA-1	4738		
	LPA-2	6809		
	KADUT	62178		
	W	87977		
YHTEENSÄ		343939	79100	0,230

Autopaikat

Kaavamääräyksissä on hotelli-kylpylän tontille (RM-1) edellytetty autopaikkoja yksi kahta vierashuonetta kohti ja yksi ravintolan 10 istumapaikkaa kohti. Matkailua palvelevien rakennusten kortteleissa (RM-2) on autopaikkoja oltava yksi lomahuoneistoa tai 150 k-m2 muuta tilaa kohti. Osa korttelien autopaikoista saa olla autopaikkojen korttelialueilla LPA-1 tai LPA-2. Kaukana näistä alueista olevien tonttien autopaikkoja ei todennäköisesti tulla näille alueille sijoittamaan. Ohessa on kortteleittain arvio autopaikkojen määrästä ja niiden sijoittumisesta. Lomahuoneiston määrä on laskettu jakamalla kokonaisrakennusoikeus 65 k-m2:llä. Siihen on käytävä-, porras-, varasto- yms. tilat huomioitu. Varsinainen huoneiston keskikoko on tätä pienempi.

- korttelin 63 rakennusoikeus 4000 k-m², jolloin huoneistoja 60 kpl ja 60 ap. Kaikki autopaikat sijoitetaan korttelialueelle
- korttelin 64 tontin 1 rakennusoikeus 4000 k-m², huoneistoja 60 kpl ja 60 ap. Autopaikoista 10 kpl sijoittuu LPA-1 -alueelle ja 50 ap tontille
- korttelin 64 tontin 2 rakennusoikeus 5000 k-m², huoneistoja 75 kpl ja 75 ap. Autopaikoista 20 kpl sijoittuu LPA-1 -alueelle ja 55 ap tontille
- korttelin 65 rakennusoikeus 28000 k-m². Huoneiden/huoneistojen määrä arviolta 215 kpl ja ravintolapaikkoja 400 kpl. Autopaikkatarve 150 kpl, mikä riittää myös kylpylän ja muiden käyttäjien tarpeisiin. Suuri osa asiakkaista tulee kävelyetäisyydellä olevista huoneistoista. Paikoista 15 ap sijoittuu LPA-1 -alueelle, 30 ap LPA-2 -alueelle ja tontille 105 ap
- korttelin 66 rakennusoikeus 10000 k-m², huoneistoja 150 kpl ja 150 ap. Niistä 30 ap sijoittuu LPA-2 -alueelle ja 120 ap korttelialueelle
- korttelin 67 rannan puolen rakennusalan rakennusoikeus 14000 k-m², huoneistoja 215 kpl ja 215 ap. Kaikki autopaikat sijoittuvat korttelialueelle
- korttelin 67 sisämaan puolen rakennusalan rakennusoikeus 13500 k-m², huoneistoja 205 kpl ja 205 ap. Kaikki autopaikat sijoittuvat korttelialueelle
- korttelin 68 liiketontin (KL) rakennusoikeus 400 k-m². Autopaikkatarve 10 kpl ja kaikki sijoittuvat korttelialueelle. Vieressä on LPA- ja LP -alueita, joita käytetään myös lyhytaikaisessa asiointissa

Kaava-alueen kokonaisautopaikkamäärätarve täysin toteutuneena on 925 kpl. Niistä 820 kpl toteutetaan varsinaisilla korttelialueilla rakennusten pohjakerrokseen, autokatoksiin tai maanpäällisinä paikkoina. Autopaikkojen korttelialueelle LPA-1 on edellä olevassa laskettu sijoittuvan 45 kpl RM -kortteleiden autopaikkaa. Alueen kokonaismäärä väljällä mitoituksella on 90 kpl, joten puolet olisi korttelialueiden paikkoja. Puolet jäisi yleiseen käyttöön. LPA-2 -alueelle on laskettu sijoittuvan 60 RM -kortteleiden autopaikkaa. Sen mitoitus myös väljällä mitoituksella on 130 paikkaa, joten myös sillä alueella puolet olisi kortteleiden paikkoja ja puolet yleiseen käyttöön tulevia.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on suunniteltu tai mahdollista sijoittua seuraavia palveluja:

- hotelli
- myytävät ja vuokrattavat lomahuoneistot
- kylpylä eri tyyppisine altaineen
- ravintolat ja kahvilat
- hyvinvointipalvelut (hieronta, kasvo-, jalka- yms. hoito ...)
- liikunta- ja virkistyspalvelut (sisä- ja ulkokentät, kuntosali, uimaranta, liikuntakaluston vuokraustoiminta ...)
- kaupalliset palvelut (elintarvike-, matkamuisto-, ym. myymälät)
- liikennepalvelut (vesibussiliikenne, taksiasema)

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristö- ja luonto-olot on inventoitu mahdollisimman tarkoin ja pyritty tunnistamaan merkittävimmät tekijät, huomioimaan ne ja arvioimaan kaavan vaikutuksia niihin ja muuhun ympäristöön. Merkittävän rakentamisen vuoksi alkuperäisen ympäristön määrä on jäänyt ja jää vähäiseksi. Tärkeimmät luonnontilassa tai nykytilassa säilytettävät alueet ovat Messilänojan varsi ja Rantatien-Jalkarannantien lähialueet. Kaavan toteuttamisen yhteydessä pyritään luomaan korkeatasoista rakennettua ympäristöä, koska se on ensiarvoisen tärkeää kilpailtaessa matkailumarkkinoilla. Kaavamääräyksissä on yleismääräykset rakentamislaadun korkealla pitämisen kannalta. Tarkkoja laatua koskevia määräyksiä on turhaa ja vaikeaa kaavaan määritellä. Tarkemmat toteuttamisohjeet laaditaan vaiheittain. Tällä hetkelläkin alue on rakennettua ympäristöä.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueen toiminnot noudattavat Messilän-Tiirismaan osayleiskaavan periaatteita. Silloin arvioitiin, että alueelle tulisi noin 1 100 majoitusyksikköä. Kylpylähotellin kokonaiskerrosala oli n. 20 000 m², josta n. puolet olisi hotellihuoneita ja n. puolet ravintola-, neuvottelu-, kylpylä- ja monitoimihallitiloja. Loput, kerrosalaltaan n. 65 000 m² käsittäisi n. 900 majoitusyksikköä

(keskipinta-ala n. 60 m²) ja ne olisivat joko vuokratyösköön tai loma-asunnoiksi myytäviä huoneistoja.

Pinta-aliatiedot on edellä kappaleessa 5.1.1. sekä liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

5.3.1 Korttelialueet

Kaavan kortteleiden pinta-aliat, käyttötarkoitukset ja rakennusoikeudet on esitetty edellä kohdassa 5.1.1. Mitoitus.

Piha-alueet, pysäköinti, leikki- ja oleskelualueet, istutukset jne suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Tällä pyritään turvaamaan tulevien käyttötarkoitusten ja tonttien suunnittelun riittävä valinnanmahdollisuus. Tärkeimmät reunaehdot on kaavamääräyksiin otettu.

Asemakaavan kartta on liitteenä.

5.3.2 Muut alueet

Tärkeimmät väylät on otettu katualueiksi ja loput jäävät kiinteistöyhtiöiden tai maanomistajien hoidettavaksi. Sama toteuttamisperiaate on kortteleiden ulkopuolisten viher- ja liikennealueiden kohdalla.

Nykyisen venesataman käyttösuunnitelma laaditaan myöhemmin suunnittelun aikana. Uudet venesatamat ovat (lv-1 ja lv-2) ovat osa kortteleita tai vesialuetta. Ne on tarkoitettu uuden matkailurakentamisen käyttöön.

Pysäköintialueista LPA -merkinnöillä olevat on tarkoitettu vieressä olevien kortteleiden, venesataman ja uimarannan käyttöön. LP -alue on lähinnä hiihtokeskuksen asiakkaiden pysäköintiin, mutta vähäisessä määrin myös rannan yleisten toimintojen käyttäjille, ulkoilijoille, päiväkävijöille jne.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan valmisteluvaiheen ratkaisun vaikutukset on selvitetty edellä kohdassa 4.5. Nähtävillä olon jälkeen tullaan tähän lisäämään lopullisen kaavaehdotuksen vaikutukset keskittyen erityisesti muuttuneiden kohtien vaikutuksiin ja muutoin tärkeimpiin vaikutuksiin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ajoneuvoliikenne on suurin yksittäinen häiriötekijä. Liikenteen ennustetusta kasvusta huolimatta häiriön kasvu tulee olemaan määrän kasvua vähäisempää johtuen mm. sähköautojen yleistymisestä, rengas- ja pinnoitemateriaalien kehittymisestä vähämeluisimmiksi jne. Melun vaikutusta on pyritty vähentämään rakennusten sijoittelulla ja kaavamääräyksillä. Messiläntien-Rantatien-Jalkarannantien-Messilänrannantien risteuksen tekeminen kiertoliittymänä itsestään pienentää ajonopeuksia ja sitä kautta liikennemelua.

Lisääntyvä matkailu ja liikkuminen alueella saattaa joidenkin mielestä aiheuttaa häiriötä, mutta nimenomaan sellaiseen käyttöön alue on tarkoitettu ja kävijät asennoituvat siihen. Alue on taajamarakenteen sisällä oleva matkailukohde.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on liitteenä olevassa kaavakartassa. Niiden erityispiirteistä tai tarkoituksista mainittakoon seuraavaa:

5.7 Nimistö

Kaavakadut on nimetty käytössä olevan nimistön ja osoitteiston mukaisesti. Uusina katuina kaavassa on Martankivenkuja ja Messilänrannantie.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tulkitsemis- ja rakentamisohteja ei ole laadittu. Katusuunnittelua on tehty alustavasti edellä olevien suunnitelmien mukaisesti. Virkistysalueiden rakentamis- ja hoitoperiaatteet ratkaistaan kaavan toteuttamisen yhteydessä. Messilänojan yläosa ja Jalkarannantien varsi on määrätty säilytettäväksi mahdollisimman luonnontilaisina. Martankiven arvoa ja saavutettavuutta on pyritty parantamaan osoittamalla sinne kulkuyhteys.

Havainnekuivissa on esitetty rakentamisen massoittelusta ja sijoittelusta yksi mahdollinen vaihtoehto. Sitä ei ole tarkoitettu sitovaksi.

Ohessa on kaavaluonnos esitettyinä ortokuvalla.



Kuva 50 Kaavaluonnos 8.9.2020 ortokuvalla (Kuva: Maanmittauslaitos)

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hollolan kunta toteuttaa kaduiksi osoitetut liikenneväylät siten, että kaavan muut toteuttaminen mahdollistuu. Muiden yleisten alueiden (virkistys-, satama-, erityis- yms. alueet) toteuttamisesta sovitaan erikseen kunnan, maanomistajien ja muiden alueen toimijoiden kesken.

Maanomistaja tai -haltija tai muut operaattorit vastaavat rakennusten, piha-alueiden, pysäköinnin ja muun tontteihin kuuluvan rakentamisen toteuttamisesta. Siihen kuuluu myös kortteleihin kuuluvat tai niiden lähellä olevat venesatamarakenteet.

Autopaikkojen korttelialueille (LPA-1 ja LPA-2) saadaan sijoittaa venesataman ja alueen yleiseen käyttöön tulevia sekä myös rakennuskortteleiden veloituspysäköintipaikkoja. Toteutuksesta vastaa kunta ja kiinteistöyhtiöt.

Rakennusten alle jääviä johtoja joudutaan siirtämään eri paikkaan. Siirtokustannuksista vastaa kunta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttaminen edellyttää useita sopimuksia kunnan, maanomistajien, vuokraoikeuksien haltijoiden, teknisen huollon laitosten, valtion viranomaisten jne kesken. Niitä laadittaessa ja toteutumista seurattaessa huolehditaan, että toimitaan aiempien sopimusten periaatteiden mukaisesti pyrkien yhteistyössä mahdollisimman korkealuokkaisen ja toimivan ympäristön luomiseen. Erityisesti seurataan liikennemäärien ja -turvallisuuden kehittymistä, liikennemelua, ympäristöoloja ja lajien säilymistä, vesistön laatua, asiakkaiden tyytyväisyyttä jne. Toiminta edellyttää myös taloudellisuuden pysymistä hyvänä.