

# Messilän asemakaavaluonnos

## Luonnoksen kuulemistilaisuus 7.10. 17.30 -19.00 Teams-tilaisuutena

### 1. Hollolan kunnan tilaisuuden avauspuheenvuoro

Hollolan kunnan kehitys- ja kaavoituspäällikkö Ilkka Korhonen avasi tilaisuuden klo 17.32 toivottamalla osallistujat tervetulleeksi. Tilaisuus järjestetään kokonaisuudessaan Teamsin välityksellä.

Ilkka Korhonen totesi avauspuheenvuorossaan, että Messilän ranta-aluetta koskevassa kaavaluonnoksessa esitetään maanomistajan tavoite alueen kehittämistä. Kaavan tavoitteina on mahdollistaa Messilän matkailukeskuksen kehittäminen hiihtokeskuksesta ympärivuotiseksi lomakeskukseksi. Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen jälkeen kaavaluonnosta muokataan ja laaditaan kaavaehdotus.

### 2. Esittäytyminen kunnan edustajat ja konsultti, tilaisuuden puheenvuoropyyntöjen ohjeistus

Hollolan kunnan ja maanomistajan edustajat esittäytyivät. Hollolan kunnasta tilaisuuteen osallistui Ilkka Korhonen, kaavoitusarkkitehti Katariina Tuloisela ja hankekaavoittaja Henna Kurosawa. Maanomistajaa edusti tilaisuudessa Mika Mankinen, kaavaa laativa Kimmo Mustonen ja operatiivinen päällikkö Pekka Markkanen.

Puheenjohtajana toimiva Ilkka Korhonen ohjeisti, miten puheenvuoroja pyydetään. Tilaisuudesta laaditaan muistio ja se lisätään kaavan nettisivuille <https://www.hollola.fi/messilan-ranta-alueen-asebakaava>

### 3. Messilän ranta-alueen asemakaavoitushanke ja sen vaiheet

Henna Kurosawa esitteli kaavaprosessin aikataulua. Maanomistaja on toimittanut kuntaan hakemuksen asemakaavan laatimisesta keväällä 2017. Asemakaavan laatimisen pohjaksi on laadittu valtuuston hyväksymä puitesopimus kesäkuussa 2018 ja elinvoimavaliokunnan hyväksymä kaavan käynnistämissopimus marraskuussa 2018. Asemakaavasta laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä 28.2.-29.3.2019. Elinvoimavaliokunta käsitteli kaavaluonnosta 22.9.2020 ja se on nähtävillä 1.-30.10.2020. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus, joka tulee kommentoitavaksi. Kaavan hyväksyy kunnan valtuusto. Tässä vaiheessa asemakaavaehdotuksen aikataulusta ei ole tarkempaa arviota.

#### **4. Maanomistajan edustajan esitys asemakaavaluonnoksesta**

Mika Mankinen kertoi, että asemakaavaa edeltää vuoden 2016 lopulla lainvoiman saanut osayleiskaava, jossa esitetään periaatelinjaukset matkailukeskuksen kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Nyt työn alla oleva ranta-alue on laajan kehityssuunnitelman ensimmäinen vaihe.

Asemakaavaa laativa Kimmo Mustonen esitteli asemakaavaluonnoksen ratkaisuja. Asemakaavoitusta ohjaa maakuntakaava ja osayleiskaava, jossa ranta-alue on osoitettu matkailu- ja loma-asumisen tarpeisiin. Satama-alue on merkitty osayleiskaavassa nykyiseen käyttöön. Osayleiskaava on työn pohjana ja asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavan määräyksiä ja rajauksia.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys, luontoselvitys, liikennemeluselvitys, kohdeinventointi alueella olevasta majatalosta sekä Natura-vaikutusten arviointi.

Rannassa on korttelialue, joka mahdollistaa hotellin ja siihen liittyvien vapaa-ajanpalvelujen toteuttamisen. Kylpylän sijaan on todennäköisempää, että hotellin yhteyteen tulee sanamaailma ja vesielementti, mutta ei laajempaa viihdekylpylää. Rakennusoikeutta tontilla on 28000 kerrosneliometriä ja tontille saa rakentaa enintään 12-kerroksisen rakennuksen.

Kaavassa tonttien pysäköintiä on osoitettu tonteille ja niiden lisäksi autopaikkojen korttelialueille, jotka sijoittuvat alueen sisääntuloväylän läheisyyteen.

Länsiosaan on osoitettu uusi katuyhteys Martankivenkuja, joka johtaa Martan kivelle. Kadun molemmin puolin on loma-asumisen tontteja, joissa on rakennusoikeutta 4000-5000 kerrosneliometriä tonttia kohden. Kaava mahdollistaa kolmekerroksiset rakennukset.

Nykyinen venesatama on LV-merkinnällä ja kunta laatii satamasta käyttösuunnitelmaa, lisäksi rantaan on osoitettu venepaikkoja lomahuoneistoille.

Kiertoliittymän vieressä on tontti liikerakennukselle. Kiertoliittymällä parannetaan liikenteen sujumista Rantatiellä ja Messiläntiellä.

Yleiskaavasta on poikettu siten, että osayleiskaavassa osoitetulle merkittäviä arvoja sisältäneelle viheralueelle on kaava-alueen kaakkoiskulmassa osoitettu rakentamista, koska merkittävät arvot ovat alueelta poistuneet.

Jalkarannantien varteen on merkitty suojaviheralueet, jotka toimivat liito-oravien kulkuväylinä.

Rantatien varrella on kapea kaistale ranta-asemakaavaa, joka muuttumassa asemakaavaksi. Kaavarajaus noudattaa haltuun otettuja liikenneväyliä (kevyen liikenteen väylä) ja ne osoitetaan katualueeksi.

Kiertoliittymän eteläpuolella oleva yleinen paikoitusalue palvelee pääosin laskettelualuetta, mutta myös rannan puolella päiväkävijöitä.

Asemakaavavaluonnoksesta on laadittu havainnekuvia, joilla halutaan antaa mielikuvaa mahdollisesta rakentamisesta. Toteutus voi poiketa havainnekuvien ratkaisusta. Havainnekuvat ovat osana kaavaselostusta.

Mankinen tarkensi esittelyn aikana, ettei alueelle ole todennäköisesti tulossa kylpylää vaan hotelli, jossa saunamaailma ja vesielementti.

## 5. Keskustelu asemakaavavaluonnoksesta

Puheenvuorojen alkuun Ilkka Korhonen kysyi, tuleeko alue rakentumaan kerralla vai osissa. Mankinen vastasi, että ennen korona oli ajatus, että toteutus olisi 5 vuoden sisään kaavan valmistumisesta. Neuvotteluja käytiin mahdollisten sijoittajien ja hotellioperaattorien kanssa ja aikataulu vaikutti realistiselta. Korona on muuttanut tilannetta ja isot hankkeet ottavat tällä hetkellä aikalisää. Neuvotteluja käydään edelleen, mutta aikataulu on tällä hetkellä valitettavasti auki.

Mankinen totesi myös, että matkailukeskuksen kehittäminen on tärkeää ja kyseessä on Etelä-Suomen merkittävin hiihtokeskus, jota pyritään kehittämään ympärivuotiseksi. Sadan kilometrin etäisyydellä on 2 milj. asukasta. Messilä on keskeisellä paikalla ja väestömäärä hyvä verrattuna pohjoisen hiihtokeskuksiin

verrattuna. Messilässä on hyvät lumiolosuhteet, kesällä vesijärvi ja retkeilyreitit tukevat matkailua, joten alueella on huikea kehittämispotentiaali.

Yleisöstä kysyttiin vuokrasuhteita (camping ja venepaikat) ja sitä, onko camping alueelle uutta sijoituspaikkaa. Yleisöstä myös todettiin, että Hollolan yrittäjät ovat OAS-vaiheen palautteessaan esittäneet, että alueen nykyiset palvelut säilyisivät.

Kurosawa kertoi, että maapohjan omistaa Tiirismaan Kylänraitti oy ja heillä on kunnan kanssa vuokrasopimus satama-, veneiden talvisäilytys- ja camping-alueista. Kunta vuokraa leirintäaluetta edelleen yrittäjälle. Maapohjan vuokrasopimus on laadittu vuonna 1983 ja se on voimassa 50 vuotta.

Valtuuston hyväksymässä puitesopimuksessa on todettu, että leirintäalueen vuokrasuhteen päättämisaikajankohdasta sovitaan maanomistajan ja kunnan kanssa. Venepaikkojen on tarkoitus säilyä jatkossakin, mutta veneiden talvisäilytys tulee poistumaan jollain aikataululla alueelta. Kunnalla ei ole maanomistusta, johon voisi sijoittaa leirintäaluetta tai veneiden talvisäilytystä.

Tuloisela tarkensi, että kunnan ja Camping Messilän yrittäjän välinen vuokrasopimus on huomattavasti lyhyempi, kuin maanomistajan ja kunnan välinen sopimus.

Mankinen totesi tilaisuuden loppuksi, että ennen koronaa tavoitteena oli koko alueen toteuttaminen 5 vuoden aikana. Hotellikokonaisuus on tällä hetkellä pohdinnan alla ja voi olla, että fokus siirtyy lomarakennuksiin hotellin sijasta. Loma-asunnot tukeutuisivat ensi vaiheessa laskettelukeskukseen.

## 6. Tilaisuuden päätös

Lisätietoja: [www.hollola.fi](http://www.hollola.fi)