

Kukonkoivun yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 28.9.2021, päivitetty 16.5.2022, 7.2.2023, 23.2.2023

Kukonkoivun (10) kunnanosa, kortteleita 1002-1016 ja 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojavaiher- ja katualueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita koskeva asemakaavan muutos ja tiloja 98-449-1-50, 98-449-1-54, 98-895-2-2, 98-895-2-11 koskeva asemakaava.



Kaava-alueen rajaus on merkitty kartalle.

Suunnittelualue

Alue sijaitsee valtatie 12 Kukonkoivun eritasoliittymän pohjoispuolella. Alueesta suurin osa on teollisuustontteja, joista osa ei ole rakentunut. Laajennusosa sijoittuu nykyisen kaava-alueen eteläpuolelle. Asemakaavan pinta-ala on noin 122,4 ha, josta laajennusosa on noin 5,1 ha.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

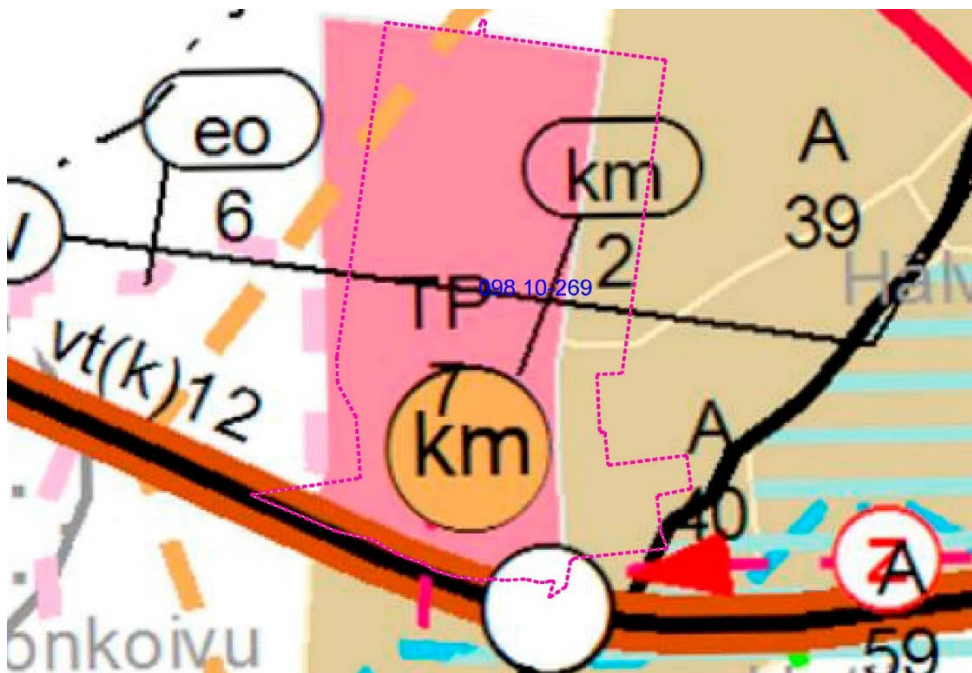
Alueelle laaditaan asemakaava ja asemakaavan muutos. Osa vanhoista teollisuustonteista sekä uusi laajennusalue osoitetaan työpaikkojen ja erikoistavarakaupan alueeksi. Teollisuuden ja kaupan tontteja ja kaavamääräyksiä ajantasaisesti ajantasaistetaan nykyisiä tarpeita ja ympäristön vaatimuksia vastaaviksi. Alueen kaavoituksessa huomioidaan alueen sijoittuminen vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on Kukonkankaan työpaikka-alue (TP7). Kohteen kuvaus; Suurelta osin toteutunut monipuolinen teollisuusalue pohjavesialueella. Alue kuuluu Kukonkoivu-Hatsina vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle. Kaupan merkintä km²; Osittain toteutunut suuryksikön tai myymäläkeskittymän alue. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkee Hämeenkoski-Sairakkala-Salpakangas päävesihuoltolinja. Alueelle on voimajohdon yhteystarve (110 kV) etelän suunnasta. Alueen eteläreunassa valtatie 12, joka on merkitty merkittävästi parannettavaksi valtatieksi sekä Kukonkoivun eritasoliittymä. Alueen länsipuolella on maa-ainesten ottamisalue ja itäpuolella taajamatoimintojen alueita.

Päijät-Hämeeseen on hyväksytty jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava 28.1.2021, jossa Hollolaan on osoitettu jätteenkäsittelyalue kierrätyspuiston toimintaa varten. Kukonkoivun alueelta jätteenkäsittelyalueelle on matkaa noin 5 km. Vaihemaakuntakaavasta on valitettu hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole lainvoimainen.



Ote maakuntakaavasta 2014.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Strateginen yleiskaava 2017. Strateginen yleiskaava 2020 on kunnanvaltuuston hyväksymä 22.2.2021, mutta kaava ei ole lainvoimainen.

Strateginen yleiskaava 2017 ja 2020:

Hollolan strategisessa yleiskaavassa alue on; Työpaikat ja palvelut (TPY, vaaleanharmaa), joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Aluetta kehitetään teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovitamiseen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja noudattaa niihin liittyviä määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset

2017: Kukonkoivun työpaikka - ja palvelualueelle voidaan sijoittaa enintään 12000 k-m² sellaista erikoistavarakauppaa, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, joka voi

perustellusta syystä sijoittua myös keskusta -alueen ulkopuolelle. Alueelle ei voi sijoittaa seudullisesti merkittävää päivittäistavarakauppaa.

2020: Seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatie tasoliittymissä (kma): Kukonkoivussa voidaan sijoittaa erikoistavarakauppaa 7000 k-m², paljon tilaa vaativaa kauppaa 5000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m².

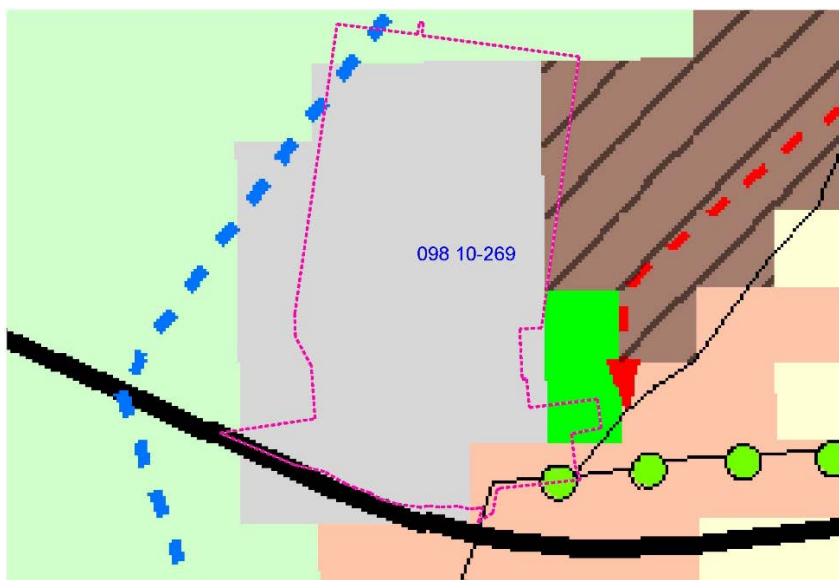
2017 ja 2020: Alueen eteläreunassa on valtatie 12. Valtakunnalliseen päätieverkkoon kuuluva tieyhteys. Risteävä liikenne ohjataan tiesuunnittelun ja parantamistoimenpiteiden edistymisen myötä eritasoliittymiin, -risteyksiin tai sopiville paikoille yksityistieverkkoon. Alueen kaakkoisnurkalla kulkee yhdystie (yt) Kukonkoivun eritasoliittymän ja Hollolan kirkonkylän välillä. Alueelta itään on osoitettu pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet (vihreät pompulat): Kuntakeskus-Kukonkangas-Kirkonkylä.

2017: Alue on taajama-alue (sininen katkoviiva).

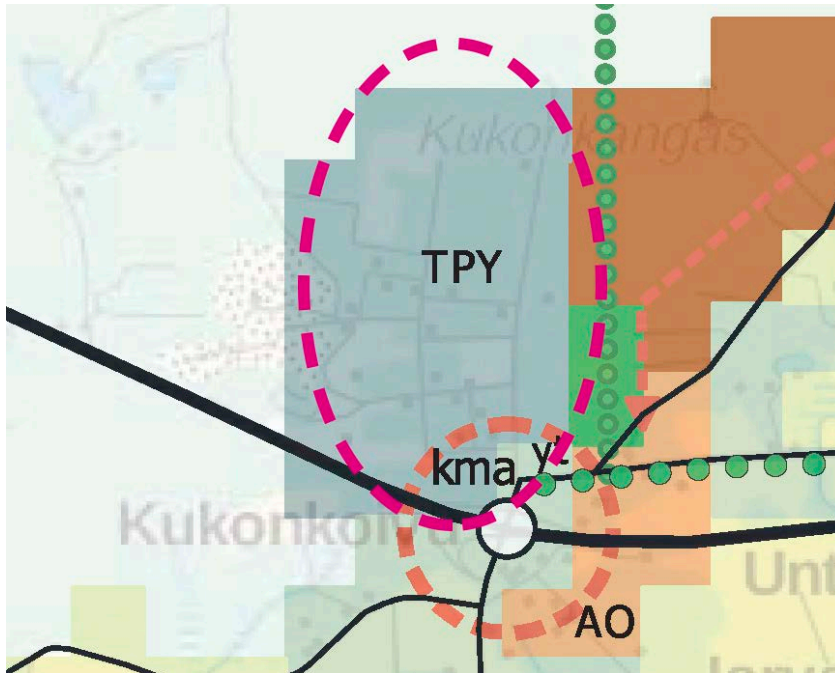
2017 ja 2020: Alueen itälaidalla on viheraluetta.

2017: Alueen kaakkoiskulmalla on kyläaluetta (2017) tai 2020: maaseutumaista kyläaluetta (M-AT).

2020: Alueen eteläpuolella on valtatie eritasoliittymä.



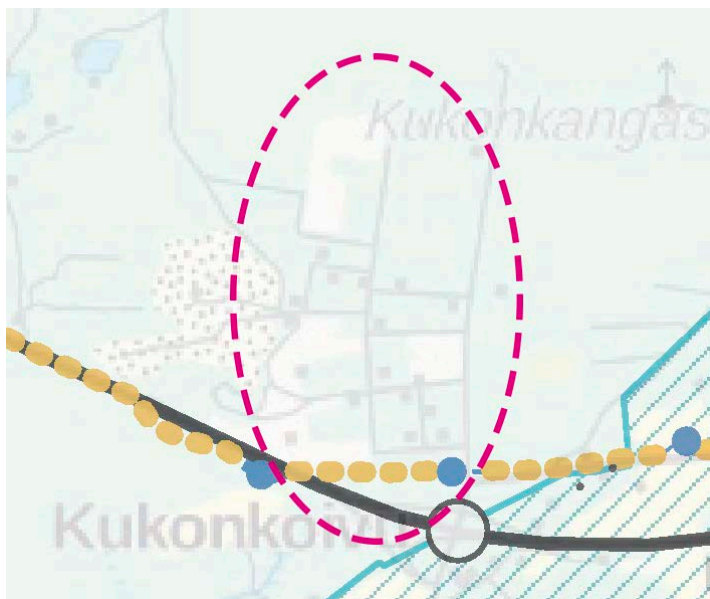
Ote strategisen yleiskaavan 2017 pääkartasta.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

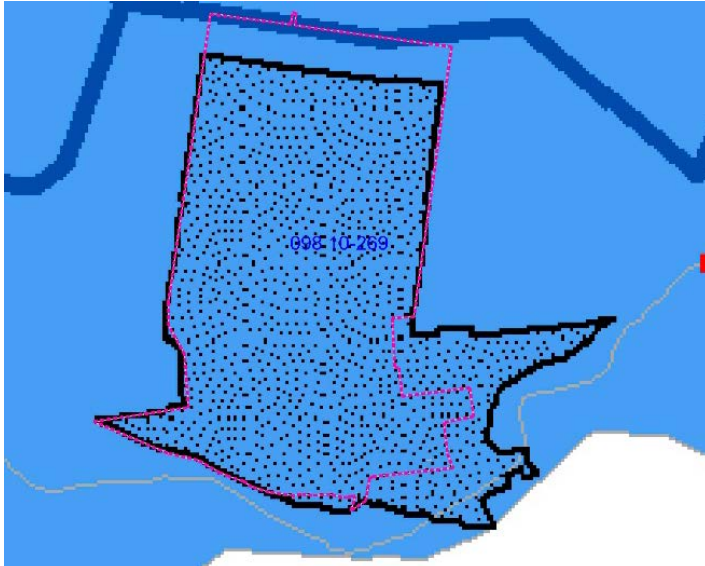
2017: Kaavan 2017 teemakartalla 3 ei ole kohteita kaava-alueella.

2020: Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 3 on alueen eteläosassa merkintä; Historiallinen tielinja (keltainen katkoviiva). Merkinnällä osoitetaan Ylinen Viipurin tie. Tien linjaus ja suhde ympäristöön tulee säilyttää. Tavanomaiset tien hoito- ja kunnostustyöt ovat sallittuja. Suuremmista tien linjausta ja sen rakenteiden muuttamista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa. Alueen eteläosassa on myös muinaismuistokohde (sininen pompula).

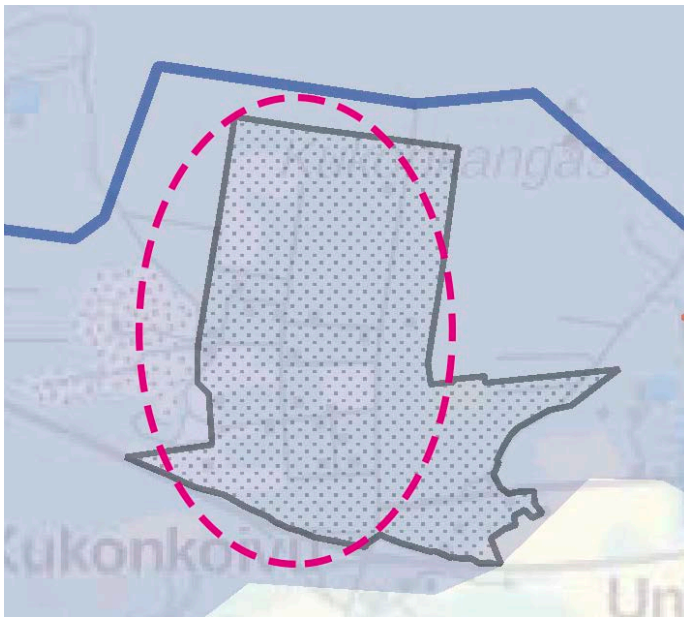


Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 3. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

2017 ja 2020: Teemakartalla 4 alue on merkitty vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (sininen alue). Alue on Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä (pisterasteri). Alueen pohjoisrajalla on vesirunkolinja (sininen viiva).



Ote strategisen yleiskaavan 2017 teemakartasta 4.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 4. Kaava-alue on ympäröity pinkillä katkoviivalla.

2017 ja 2020: Teemakartalla 5 on merkittynä valtatie 12 melualue, liikennemääriin perustuva päiväjän 55 dB:n melualue (harmaa alue).

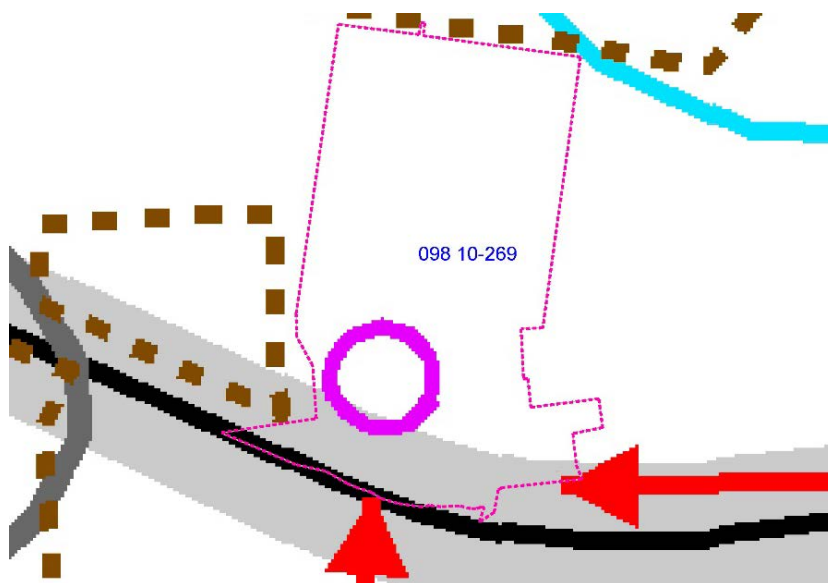
2017: Seveso III-direktiivin mukainen laitos (Tukes) (violetti ympyrä).

2020: Seveso III-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke (Tukes) (violetti katkoviivaympyrä).

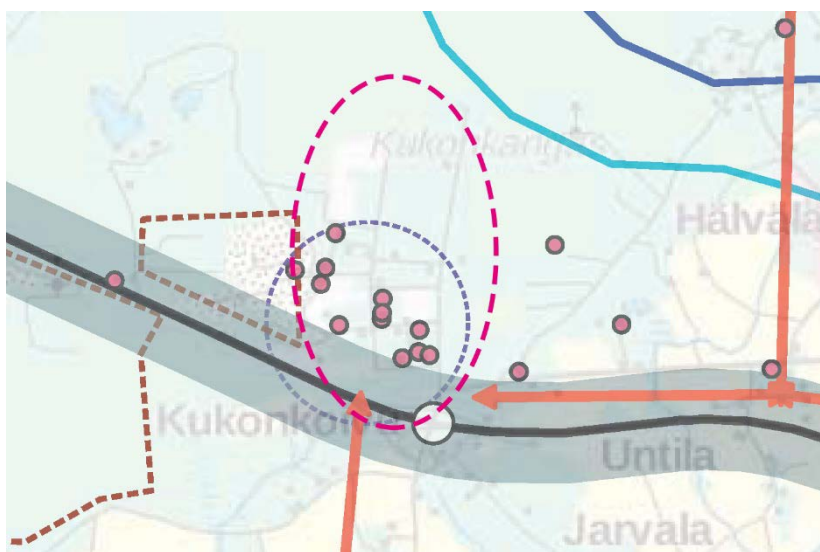
2017 ja 2020: Molemmissa strategisissa yleiskaavoissa on voimalinjojen yhteystarpeet alueelta etelään ja itään (punainen nuoli).

(2017 ja 2020): Alueen länsipuolella on maa-ainesten ottoalue (ruskea katkoviiva). Pohjoispuolella sijaitsevaa maa-ainesten ottoaluetta ei ole kaavassa 2020.

2020: Pilaantuneiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden kohteita (punaiset pompulat).



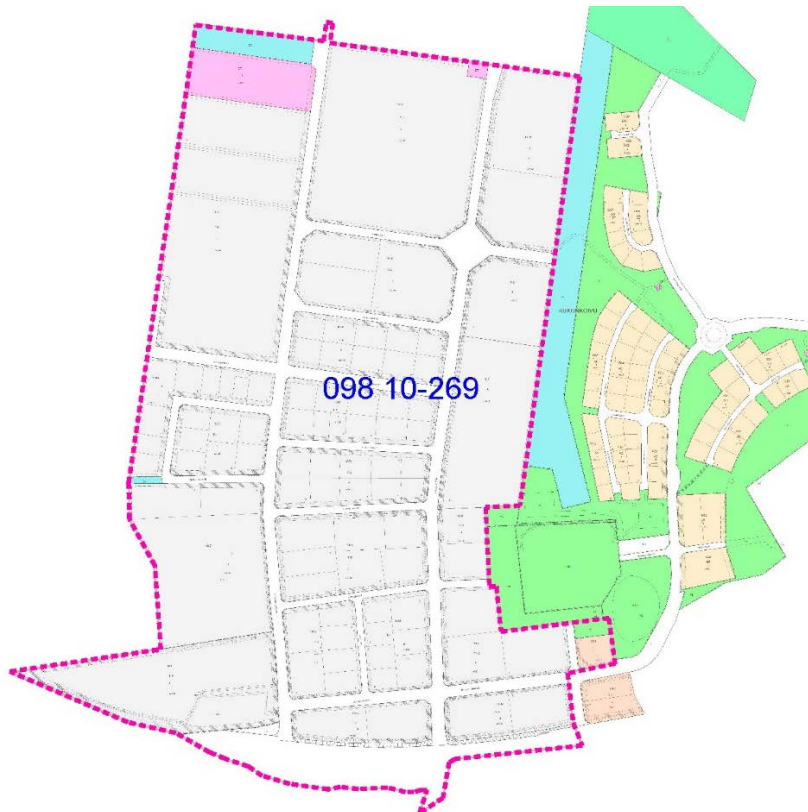
Ote strategisen yleiskaavan 2017 teemakartasta 5.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 teemakartasta 5. Kaava-alue on ympyröity pinkillä katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa useita eri aikaan laadittuja asemakaavoja. Vanhimmat ovat vuodelta 1986 ja uusin asemakaavan muutos on vuodelta 2013. Alueella on pääosin teollisuustontteja (T, TY) (harmaa alue) ja katualueita. Alueen eteläosassa on kaupan tontti (K) (oranssi alue). Kaava-alueella on myös yhdyskuntateknisen huollon aluetta (violetti alue), suojaviheraluetta (turkoosi alue) ja lähivirkistysaluetta (vihreä alue). Alueen itäpuolella on Kukonkankaan asuinalue, jonka suojaviher- ja lähivirkistysalueet erottavat Kukonkoivun teollisuusalueesta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Alueelle on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2011. Hulevesiselvitys päivitetään vuonna 2021.

Selvitystarpeet

Hulevedet

Alueelle tehdään uutta hulevesiselvitystä. Selvityksen tarkoitus on päivittää hulevesien hallinnan ja hulevesien kaavamääräyksiä tilanne vastaamaan nykyhetkeä ja tulevaisuuden tarpeita sekä määrittää tarvittavien hulevesirakenteiden tilantarve ja sijainti, jotta ne voidaan esittää asemakaavassa.

Luontoselvitys

Arkeologinen selvitys

Liikenneselvitys

Selvitys alueen ympäristöluvista

Pohjavesiselvitys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

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

Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat sekä ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen liitto
- Hollolan yrittäjät ry
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Hollolan vesihuoltolaitos, vesihuoltopäällikkö
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Kymenlaakson sähkö
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Tukes
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan elinkeinopäällikkö
- kunnan kuntatekniikan päällikkö

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta, asemakaavaluonnoksen sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä nähtävillä oloaikana kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi > Kunnan ilmoitukset

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavoituksesta hyväksyessään kaavoitusohjelman 16.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) asetetaan nähtäville MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisen vuorovaikutuksen järjestämiseksi. OAS on nähtävillä 30 vuorokauden ajan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta kirjallisesti tai suullisesti.

Kaava-alueella toimiville yrityksille ja muille kiinnostuneille järjestetään OAS-vaiheen nähtävilläoloaikana esittelytilaisuus, jonka jälkeen yrittäjät voivat esittää toiveitaan ja tarpeitaan.

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos on MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

Kaavaluonnoksen ja siitä saadun palautteen perusteella valmistellaan asemakaavaehdotus. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle, joka puolestaan esittää sen Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Jos kaavaehdotuksesta on tehty muistutuksia, lähetetään niihin annetut vastineet tiedoksi muistutuksen tekijälle elinvoimavaliokunnan käsittelyn jälkeen, ennen kaavan etenemistä kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	loka-marraskuu 2021
Asemakaavaluonnos nähtävillä	touko-kesäkuu 2022
Asemakaavaehdotus nähtävillä	maalis-huhtikuu 2023
Hyväksymiskäsittely	kesä-elokuu 2023

Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Pidetty 28.4.2021.

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

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:
Kaavasuunnittelija Sini Utriainen, puh. 044 780 1353
Sähköposti: sini.utriainen(at)hollola.fi

Hollolassa 23.2.2023

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen