

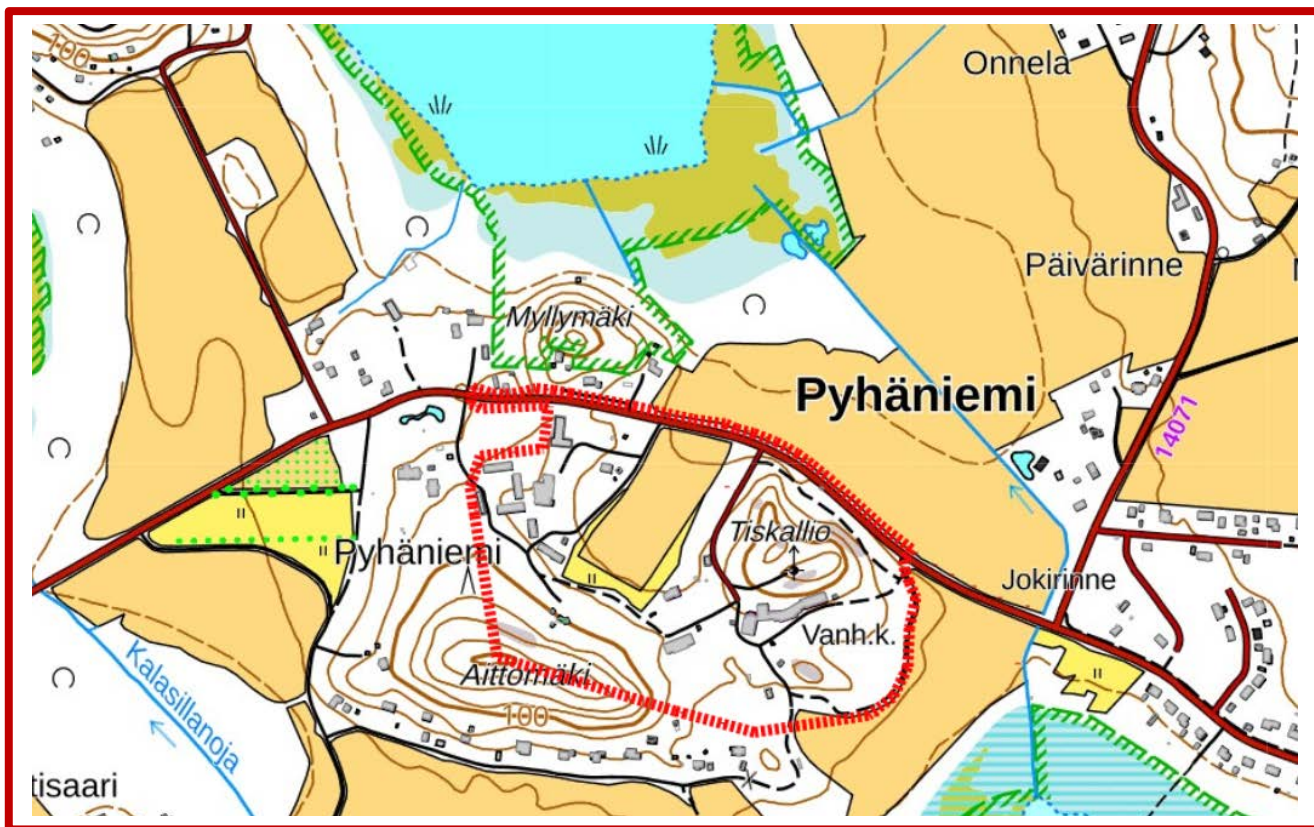
Hollola

Asemakaavan selostus

098 20-267

Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava

Pyhäniemen (20) kunnanosa, osia tiloista 441-1-552 (Kuntala) ja 895-2-9 (yleinen tie) tiloja 1:670 (Jahu), 1:479 (Erimaa), 1:604 (Reppurihi), 1-257 (Haapakallio), 1:381 (Haapakallio, 2), 1:424 (Kivimäki), 1:401 (Teollisuustila), 1:10 (Kuusirinne), 1:515 (Toimela).



Kaava-alueen rajaus opaskartalla, lähestymiskartalla tai ilmakuvassa

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	22.9.2020
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Hollolan kunnan Pyhäniemen kunnanosan alueelle, Pyhäniemen kartanon itäpuolelle ja Vesijärven Pyhäniemenlahden ja pienen Kutajärven väliselle kannakselle. Alueen pohjoiskoillisosassa kulkee Rantatie (yt 2956). Etelässä kaava-alue rajautuu Aittomäen lakialueeseen, idässä peltoalueisiin ja lännessä Pyhäniemen kartanoympäristöön.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava laaditaan aikaisemmin asemakaavoittamattomalle alueelle, Pyhäniemen kartanoympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen viereen. Kaavan tarkoituksena on määritellä kaavallisesti eri toimintojen sijoittuminen alueella, osoittaa alueiden käyttötarkoitukset sekä osoittaa uusia rakennuspaikkoja huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Lisäksi on tarkoitus tarkastella alueen liikennejärjestelyt – katuverkko sekä sen liittyminen maantiehen liikenneturvallisuus huomioiden.

Hollolassa 26.11.2024

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus	1
Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava.....	1
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	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Luonnonolot	8
3.1.4 Rakennettu ympäristö	13
3.1.5 Maanomistus.....	29
3.2 Suunnittelutilanne	30
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	30
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	37
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	37
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	37
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	37
4.3.1 Osalliset	37
4.3.2 Vireilletulo.....	38
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	38
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	39
4.4 Asemakaavan tavoitteet	39
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	39
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ja vertailu.....	40
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	40
4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen	47
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	53
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	53
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	63
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	64
5.1 Kaavan rakenne.....	64
5.1.1 Mitoitus.....	64
5.1.2 Palvelut	64
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	64
5.3 Aluevaraukset	65
5.3.1 Korttelialueet	65
5.4 Kaavan vaikutukset.....	66
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	66
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	66
5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan.....	66
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	67
5.4.5 Vaikutukset elinoloihin, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen	67
5.5 Ympäristön häiriötekijät	68
5.6 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	69
5.7 Nimistö	73
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	73
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	73
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	73
LIITTEET	73

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Rakentamistapaohje
4. Ympäristönhoito-ohje
5. Rakennushistoriaselvitys
6. Arkeologinen inventointi 2021
7. Luontoselvitys
8. Lepakkoselvitys
9. Meluselvitys
10. Liikenneselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2020
- Asemakaava vireilletulosta on päätetty elinvoimavaliokunnassa 22.9.2020 ja kuulutettu 30.9.2020.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 20.10. - 18.11.2022.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 3.6.- 2.7.2024.
- Valtuusto hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla esitetään alueella olevalle toiminnalle käyttötarkoituserkinnät ja tarpeelliset suojelumerkinnät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaille rakennuksille, esitetään nykyiset kulkuyhteydet katuina ja ajoyhteyksinä sekä huomioidaan alueen luontoarvot asemakaavamerkinnöin. Asemakaava on nykytilannetta toteava asemaakaava ja asemakaavalla esitettävä täydennysrakentaminen on maltillista.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksyy Hollolan kunnanvaltuusto. Toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueita viistää pohjois-koilliskulmalla yhdystie 2956 (Rantatie) Lahdesta Hollolan kirkonkylään. Alue on osittain rakennettua, olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu suunnittelualueen läntiseen osaan sekä toisaalta Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöön. Kaava-alue on etelä- ja itäosiltaan metsäistä selännealuetta (Aittomäen pohjoisrinne, Tiskallio). Suunnittelualue halkoo keskellä avoin peltoalue. Alueella on olemassa olevaa pientä tiestöä (Ehtoote vanhainkodille sekä länsiosan Martinraitti). Suunnittelualue sijaitsee keskellä pienpiirteistä maatalousmaisemaa.



Ortokuva suunnittelualueesta. (Ramboll 2022)

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue sijaitsee Vesijärven laakson ja sitä reunustavan metsäselänteen vaihtumisvyöhykkeellä. Suunnittelualueen maisema on pienpiirteisesti vaihtelevaa ja kumpuilevaa. Alueella on pienehkö peltoaukea, puoliavoimia piha-alueita sekä peitteisiä metsiä. Maisematilat vaihtuvat avoimista suljettuihin, metsäalueiden rajat ovat selkeät. Ympäröivillä alueilla sijaitsee laajempia avonaisia maisematiloja (pellot, Kutajärvi, Vesijärvi). Pyhäniemen lähimaisemassa maiseman korkokuva juontuu kallioperästä, ja sen päälle jääkauden aikana kasautuneista moreenimuodostumista. Jyrkäniteitä löytyy Aittomäeltä, Tiskalliolta ja Myllymäeltä. Ympäröivässä suurmaisemassa jääkauden vaikutus näkyy vahvana, sillä etelässä maiseman reunan muodostaa Lahden kautta kulkeva I Salpausselkä ja lännessä kumpuileva metsänreuna kirkontorneineen pohjautuu jäätikköjokimuodostumaan (pitkittäisharju). (Ahola 2013.)

Suunnittelualueella Tiskallio ja Aittomäen pohjoisrinne ovat suljettuja metsäisiä maisematiloja. Länsiosassa sijaitsee vehreä, väljä rakennettu asuinalue. Tämän asuinalueen ja Tiskallion juurella sijaitsevan vanhainkodin ympäristön välissä on avonainen, jo 1700-luvulta alkaen viljelyksessä ollut peltoaukea. Laajimmillaan peltomaisema oli 1900-luvun keskivaiheilla.

Vanhainkodin alue on väljästi rakennettu, avara ja puistomainen. Vanhainkodin pohjoispuolella, mäen ylärinteessä, on matkapuhelinmasto, joka erottuu hyvin maamerkinä vanhainkodin eteläpihasta ja pihan länsipuolelta katsottuna. Vanhainkodin ympäristössä merkittäviä asioita ovat suurmaiseman maastonmuodot, peltoalueen kautta liittyvät näkymät kartanon ympäristöön sekä hyvin suunniteltu moderni laitosrakennusryhmä puistoinen. Vanhainkodin ympäristön metsäalue rajoittuu idässä Kutajärveen viettävään peltoalueeseen.

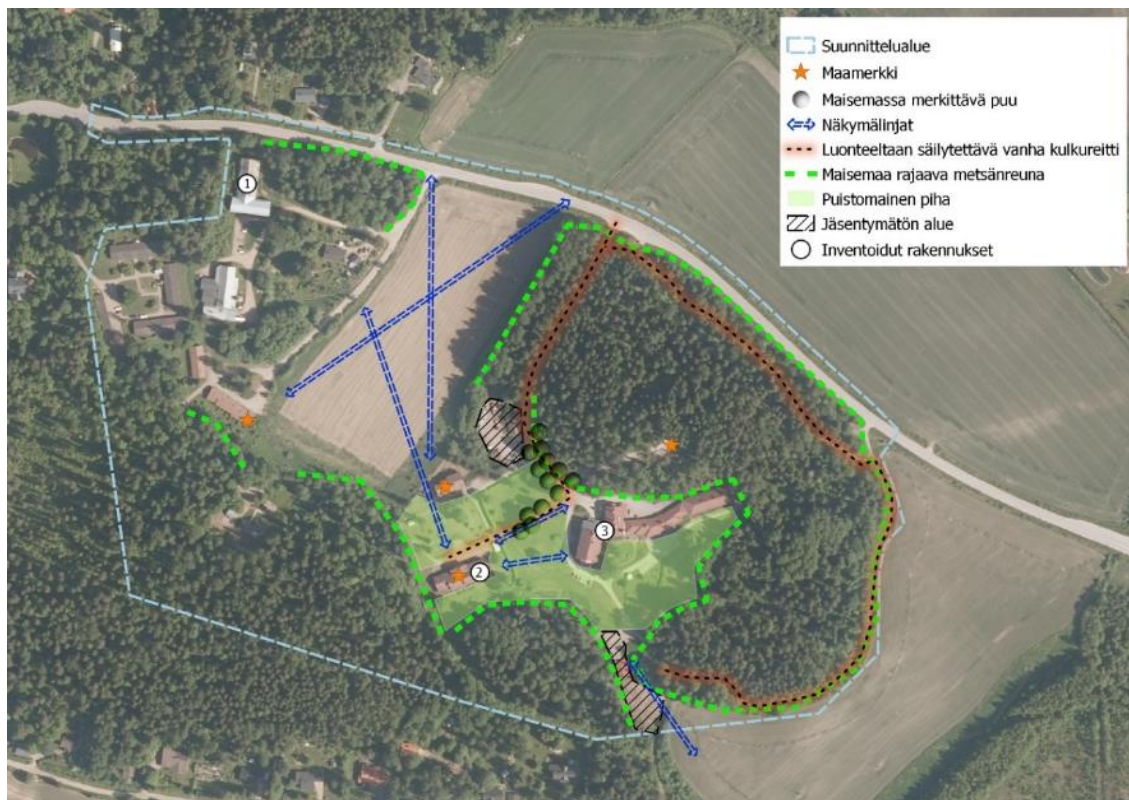
Lännessä suunnittelualue vaihtuu Pyhäniemen kartanomiljööseen. Vanhan kylä- ja kartanokeskuksen sisään jäävistä rakennetun ympäristön elementeistä merkittävin on kartanon päärakennus, joka on myös maisemahistoriallinen avainkohde, kuten kirkko vanhassa pitäjänkeskuksessa (Ahola 2013). Hollolan kirkonkylän kyläkuvalle ominainen viljelymaisema jatkuu myös kartanosta itään suojaisten ja metsäisten kalliosaarekkeiden välissä.

Suunnittelualueesta pohjoiseen, Rantatien toisella puolella, maisema on peltojen ja metsäisten mäkien (mm. Myllymäki) luonnehtimaa maatalousmaisemaa, joka viettää Vesijärven Pyhäniemenlahteen ja Kirkonselkään.

Suunnittelualueen maiseman ominaispiirteitä on esitetty kartalla (kuva 3-9). Analyysissä maamerkeinä on esitetty Tiskallion päällä sijaitseva masto sekä muualle kuin välittömään lähiympäristöön näkyvät rakennukset.



Näkymä Rantatien ja Martinraitin risteyksestä kohti etelää. Pellon reunassa näkyy Jaloverson käytössä oleva uudisrakennus. (Ramboll 2022)



Analyysi suunnittelualueen maiseman ominaispiirteistä. Ramboll 2022.

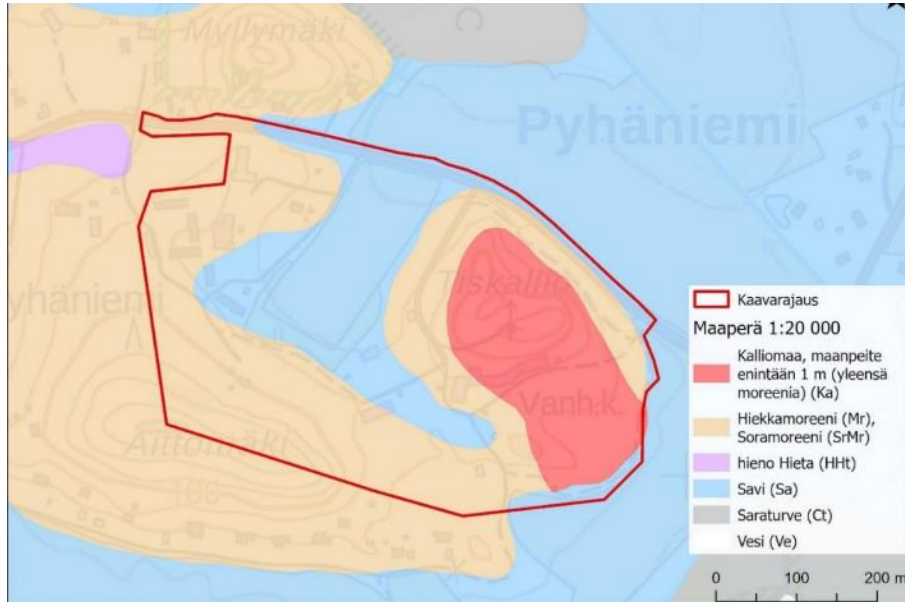


Viistoilmakuva kohti suunnittelualueetta kaakon suunnalta. Kuvälähde: Hollolan kunta / Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitys (Ahola 2013).

3.1.3 Luonnonolot

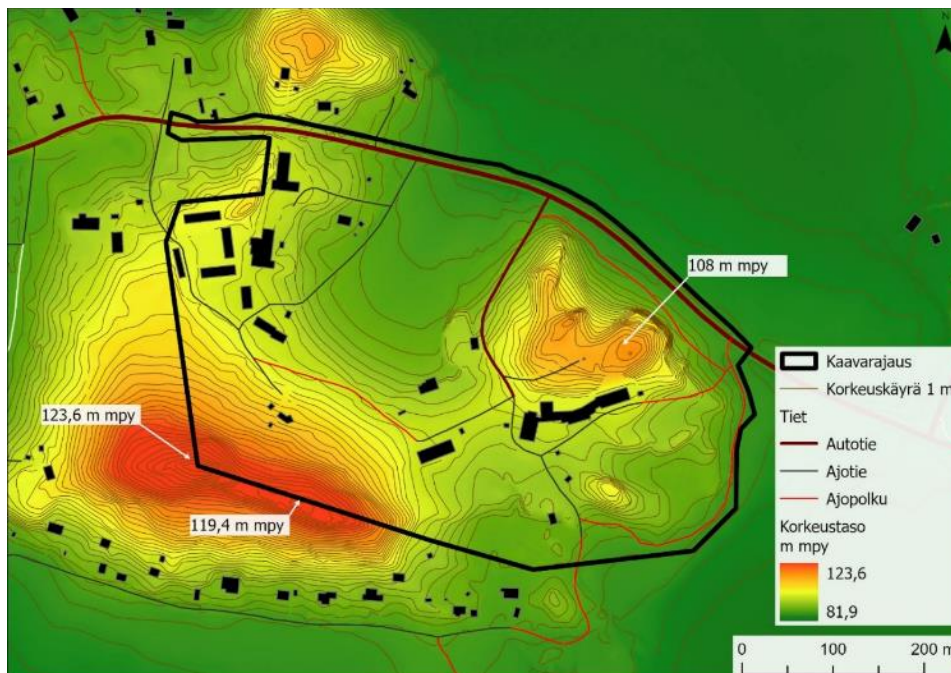
Maa- ja kallioperä ja pinnanmuodot

Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin hiekkamoreenista, mutta myös savesta ja Tiskallion alueella kalliomaasta. Kallioperä on mikrokliinigraniittia.



Suunnittelualueen maaperä.

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa: paikoin tasaista tai loivasti kumpuilevaa maaston noustessa myös suhteellisen korkeiksi mäiksi. Alavien maastonkohtien lomasta kohoavat metsäselänteet. Korkeimmat maastonkohdat sijaitsevat Aittomäellä (n. 119–123 m mpy) ja toisaalta Tiskallion ympäristössä (n. 108 m mpy).



Suunnittelualueen topografia.

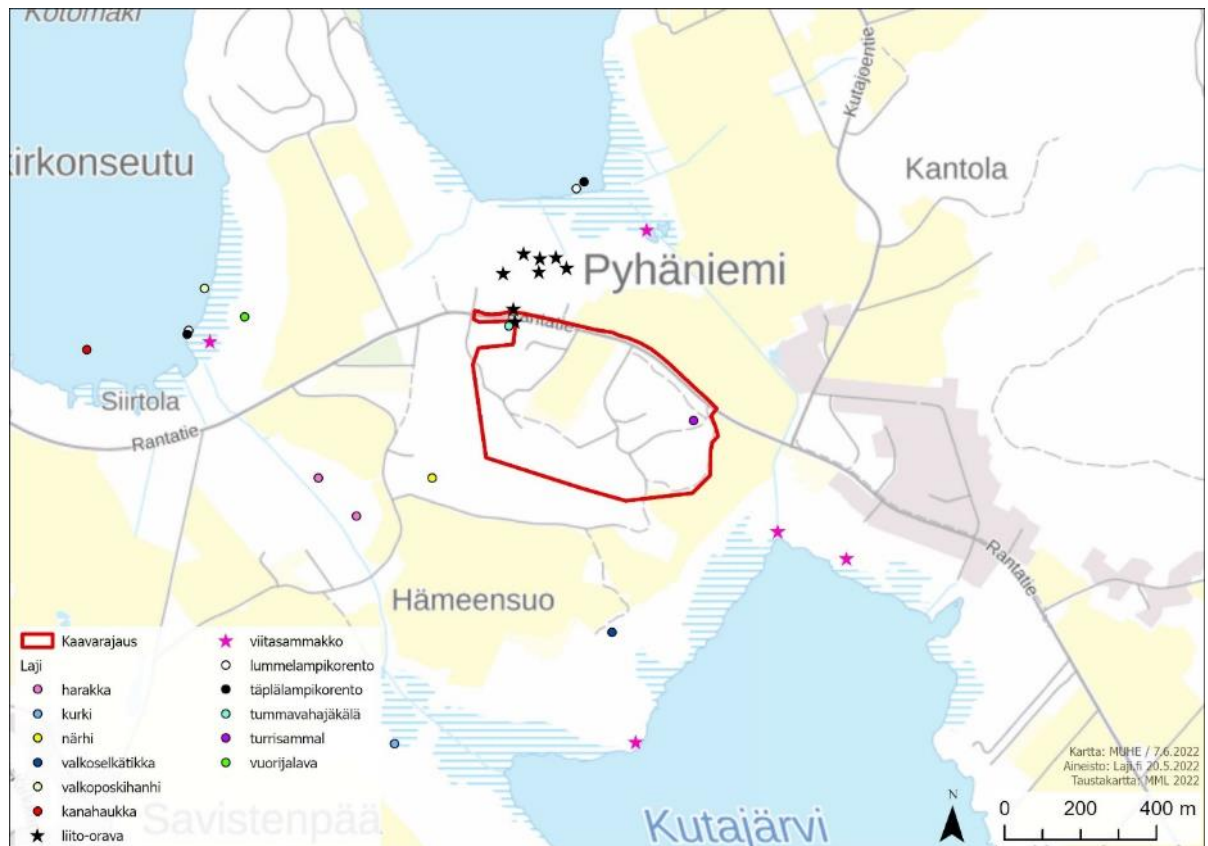
Kasvillisuus ja luontotyypit

Suunnittelualue kuuluu Etelä-Hämeen lehtokeskukseen ja ns. ”vuokkovyöhykkeeseen”, jossa jalojen lehtipuiden ja lehtokasvillisuuden menestymisen mahdollisuudet ovat otolliset. Metsät suunnittelualueella ovat eteläboreaalisia, pääosin tuoreen kankaan tai lehtomaisen kankaan varttuneita ja vanhoja metsiä. Puusto on kuusivaltaista tai lehtipuuvallista sekametsää. Suunnittelualueella kasvaa myös paikoitellen metsävaahteraa, tammea ja lehmusta. Karumpaa metsää löytyy Tiskallion lakiosasta. Suunnittelualueella on kaksi metsäistä selännettä, Aittomäki ja Tiskallio, joita reunustaa avoin peltoalue sekä väljästi rakennettu ympäristö. Alueella kasvaa haitallisiksi luokiteltuja vieraslajeja, kuten kurturuusu, komealupiini ja jättipalsami.

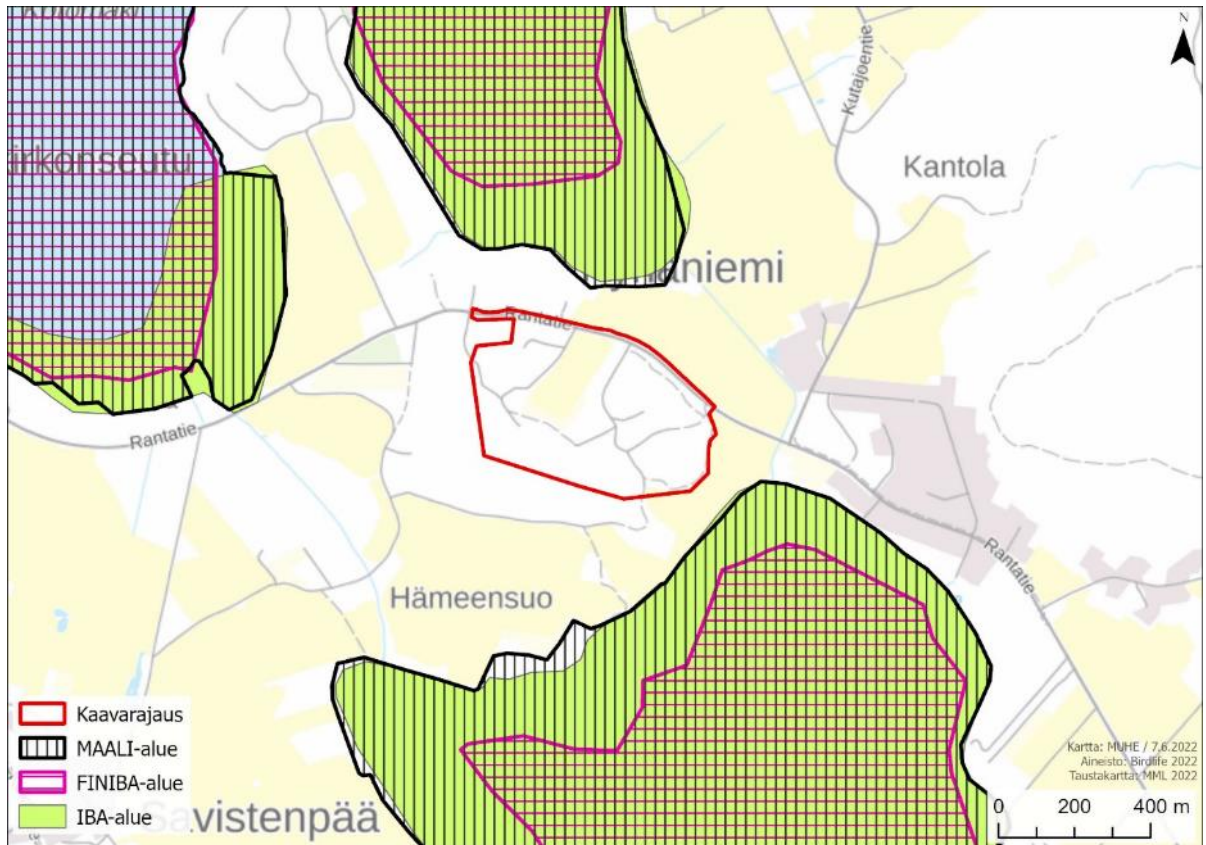
Tiskallion metsissä on havaittu mm. vaarantunutta haapariippusammalta ja turrisammalta sekä uhanalaista, luontodirektiivin II-liitteeseen kuuluvaa lahokaviosammalta, jonka erityisesti suojellun lajin status tosin poistui kesällä 2021 luonnonsuojeluasetuksen muutoksessa. Luontoselvityksen yhteydessä lahokaviosammalta havaittiin myös Aittomäen metsissä sekä Ehtootien ja Rantatien risteysalueella sijaitsevassa metsässä.

Selvitysalueelta ei havaittu merkkejä liito-oravasta, mutta luontotyypeiltään suunnittelualue on pääosin sille soveliaista elinympäristöä.

Aittomäen tyvellä on pieni avolähde, joka yleensä kuivuu kesäisin. Lähteet ovat vesilain (2. luku, 11 §) suojelemaa luontotyyppiä.



Laji.fi -tietokannasta poimitut lajihavainnot suunnittelualueen ympäristössä.



Linnuston arvoalueet suunnittelualueen ympäristössä.

Vesistöt, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat Kirkonseudun pohjavesialue (0409806, muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue) ja Kukonkoivu–Hatsinan pohjavesialue (0409851, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen, 1E). Nämä sijaitsevat suunnittelualueesta n. 1,7 km länteen.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Kymijoen päävesistöalueeseen, ja valuma-aluejaossa pääosin Vesijärven alueeseen. Suunnittelualueen eteläisimmät ja itäisimmät osat kuuluvat Kutajärven valuma-alueeseen. Kutajärvestä vedet laskevat Kalasillanojaa myöten Vesijärven Kirkonselkään.

Suunnittelualueella ei sijaitse merkittäviä ojia tai uomastoja.



Suunnittelualueen lähiympäristön pohjavesialueet.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella itsessään ei sijaitse luonnonsuojelualueita, mutta sen pohjoispuolella sijaitsevat Myllymäen luonnonsuojelualue (YSA238284) ja Kirkonselän luonnonsuojelualue (YSA203480), ja kaakkoispuolella Kultarannan suojelualue (YSA203625). Suunnittelualueen kaakkois- ja pohjoispuolella sijaitsevat lintuvesien suojeluohjelmien alueet (LVO).

Kutajärven alue on lisäksi Natura 2000 erityisten suojelutoimien aluetta (SAC) sekä erityistä suojelualuetta (SPA). Kutajärven Natura-alue on suojeltu lintudirektiivin ja luontodirektiivin mukaisina kohteina. Kutajärven Natura-alueen luontodirektiivin luontotyypit ovat:

- luontaisesti runsasravinteiset järvet
- vaihtumissuot ja rantasuot
- kosteat suurruohoniityt
- metsäluhdat

Alue on kansainvälisesti arvokas lintuvesialue, jolla on poikkeuksellisen edustava ja monipuolinen vesikasvillisuus. Suojelualan uhkatekijöinä ovat rehevöityminen ja umpeenkasvu.

Suojelun tavoitteena on linnustoarvojen, poikkeuksellisen edustavan ja monipuolisen vesikasvillisuuden sekä uhanalaisten eliölajien elinmahdollisuuksien turvaaminen alueella.

Suojelun perusteena olevia lajeja ovat suokukko, nuolihaukka, kurki, pilkkasiipi, pikkulokki, keltävästäräkki, kuikka, mustalintu, kaakkuri, naurulokki, uivelo, kalatiira, härkälintu, luhtahuitti, liro, kapustarinta, mustakurkku-uikku, mehiläishaukka, täplälampikorento, jousisorsa, notkeanäkinruoho, hentonäkinruoho, lapasorsa, harmaasorsa, metsähänhi, heinätavi, kaulushaikara, valkoposkihanhi, lapasotka, punasotka, tukkasotka, laulujoutsen ja ruskosuohaukka.

Myllymäen luonnonsuojelualue rajoittuu Natura 2000-verkoston (Kutajärven alue). Alueella on mm. lehtoa sekä metsä- ja avoluhtaa. Kohteella on merkitystä linnuston suojelun kannalta. Myllymäen alueella on liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Alueella on kielletty

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet,
- kasvien ja kasvinosien sekä sienien ottaminen tai vahingoittaminen lukuun ottamatta marjojen ja ruokasienien poimimista
- ojien kaivaminen ja kaikenlainen muu maa- kallioperän vahingoittaminen, muuttaminen ja sen ainesten ottaminen
- rakennusten, rakennelmien, laiteiden, teiden ja polkujen rakentaminen
- tulenteko, telttailu ja muu leirytyminen
- Kaikenlainen muu toiminta, joka saattaa muuttaa haitallisesti alueen maisemakuvaa, luonnonolosuhteita tai eliöstöä.

Kultarannan suojelualue kuuluu sekä valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan että Natura2000-verkoston. Kutajärvi on Vesijärvestä irtikuroutunut Vesijärven entinen lahti, joka on pitkälle umpeenkasvanut. Kutajärvi edustaa osmankäämi-sarpiotyyppeä, jolle on luonteenomaista järvikorte-, järviruoko- ja osmankäämikasvustojen mosaiikki. Kutajärvi on kansainvälisesti arvokas lintuvesi, jolla on myös poikkeuksellisen edustava ja monipuolinen vesikasvillisuus. Alueella on kielletty:

- ojittaminen, ruoppaukset ja muut alueen luonnontilaista vesitasapainoa heikentävät toimenpiteet
- rakennusten, rakennelmien tai teiden rakentaminen
- turpeen, maa-ainesten tai kaivoskivennäisten ottaminen tai maa- ja kallioperän vahingoittaminen
- rannan täyttäminen
- sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien tai niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen, lukuun ottamatta marjojen ja ruokasienien poimimista
- muut toimenpiteet, jotka saattavat merkittävästi heikentää alueen luontoarvoja

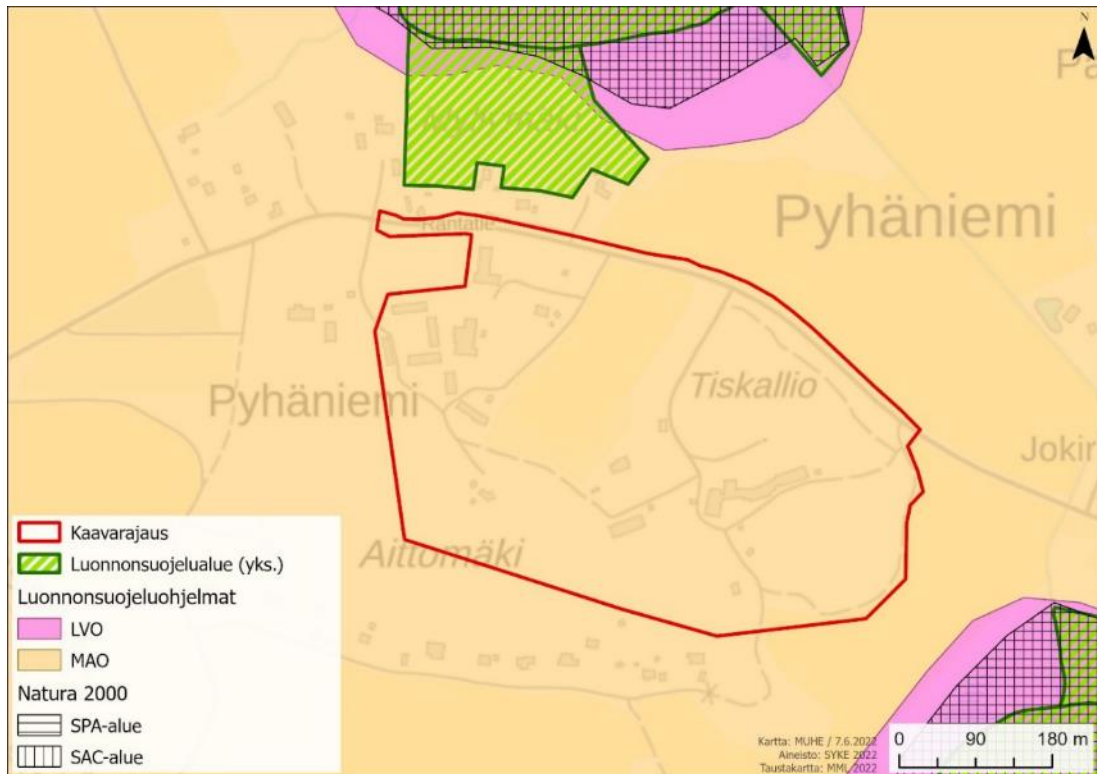
Onnelan luonnonsuojelualue on pääasiassa vähäpuustoista rantaluhtaa Hollolan Vesijärven Kirkonselän Pyhäniemenlahden itäpuolella. Kirkonselkä kuuluu valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan sekä Natura 2000-verkoston. Alueella on kielletty muun muassa

- ojittaminen, ruoppaaminen ja muut alueen luonnontilaista vesitasapainoa muuttavat toimet
- rakennusten, rakennelmien ja teiden rakentaminen
- rannan täyttäminen, turpeen tai muun maa-aineksen tai kaivoskivennäisten ottaminen sekä maa- ja kallioperän vahingoittaminen.
- Sienien sekä puiden, pensaiden ja muiden kasvien ja niiden osien ottaminen ja vahingoittaminen lukuun ottamatta marjojen ja ruokasienien poimimista ja muut toimet, jotka saattavat merkittävästi heikentää alueen luontoarvoja.

Kirkonselän luonnonsuojelualue:

Kirkonselkä on Vesijärven lahdista kasvistollisesti arvokkain. Vesikasvilajien lukumäärä on suuri ja joukossa on lukuisia harvinaisuuksia. Alue kuuluu valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan sekä Natura 2000-verkoston. Alue on liitetty Suomen Natura 2000-verkoston sekä luontodirektiivin mukaisena SCI-, että lintudirektiivin mukaisena SPA-alueeksi.

Asemakaava-alueella on luonnonsuojelulain 78§ suojaama lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikka.



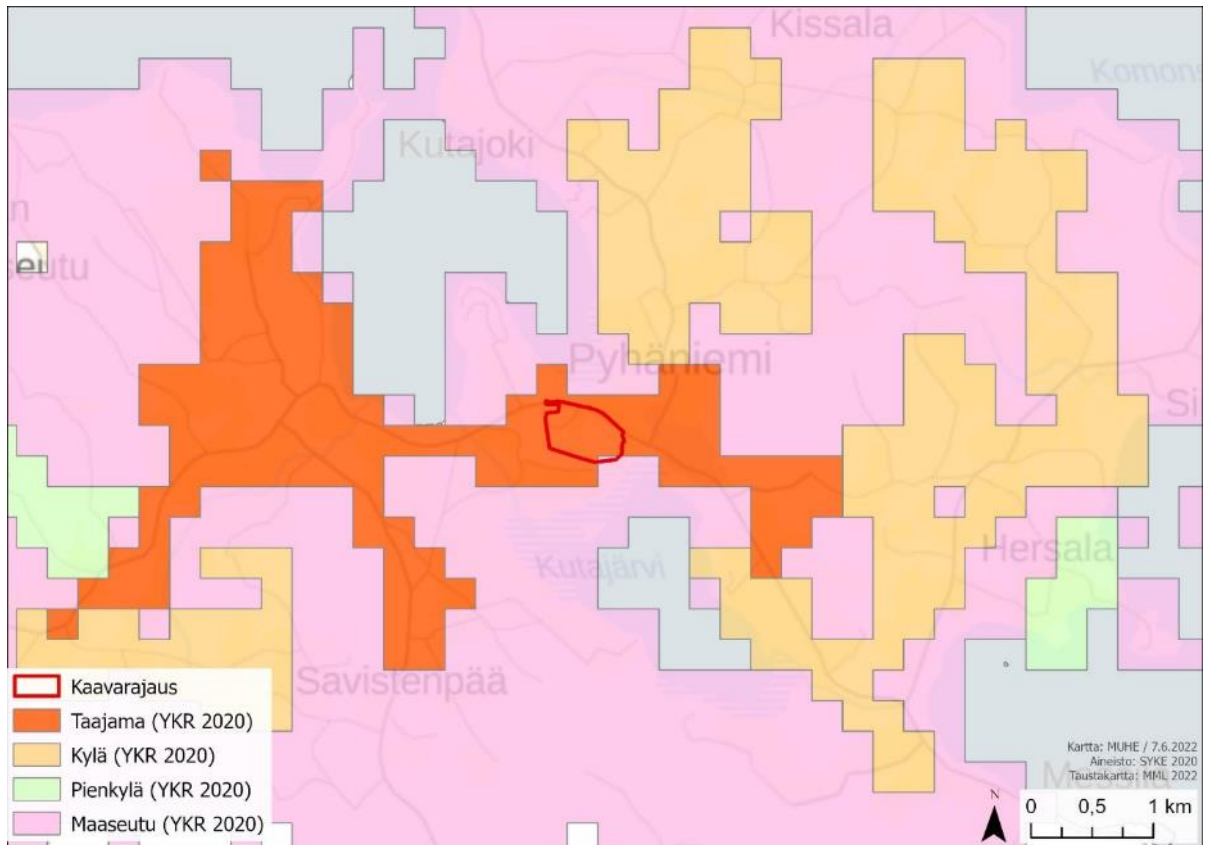
Luonnonsuojelualueet, -ohjelmat ja Natura 2000 -alueet suunnittelualan ympäristössä. Suunnittelualue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (MAO).

3.1.4 Rakennettu ympäristö

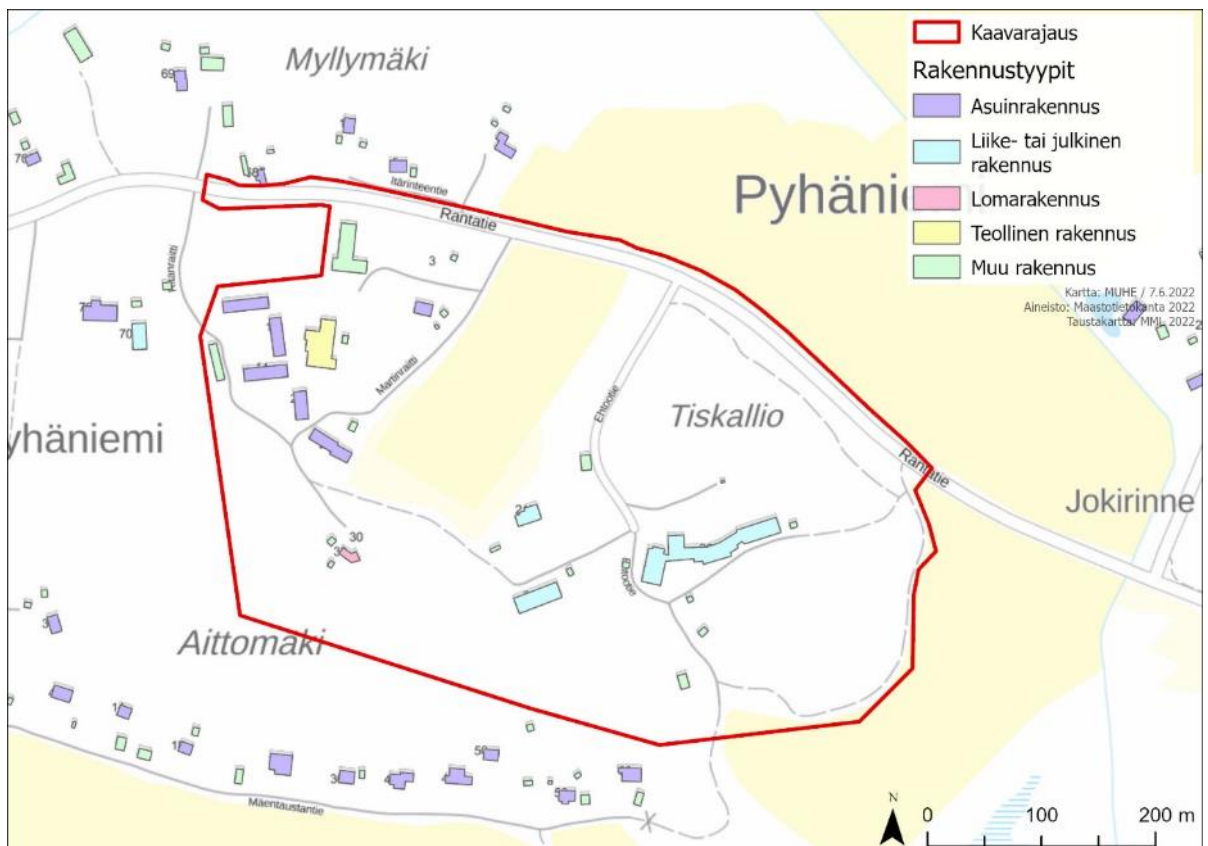
Yhdyskuntarakenne ja asutus

Suunnittelualue on Suomen ympäristökeskuksen luokituksen mukaisesti harvaa taajama-aluetta (taajamaluokka 2). Alueella on nykytilassa noin 40 asukasta (vuonna 2022). Yhdystie 2956:n (Rantatien) varrella sijaitseva kaavamutosalue sijoittuu Pyhäniemen väljästi rakentuneeseen, pääosin maaseutumaisena säilyneeseen rakenteeseen. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Pyhäniemen asemakaava-alue, joka on tiiviimmin rakentunut erillispientalojen alue. Suunnittelualue rajautuu lännessä Pyhäniemen kartanoympäristöön. Pyhäniemen alue sijaitsee päijäthämäläisen Hollolan kunnan pohjoisessa osassa, Vesijärven ja pienen Kutajärven välisellä kannaksella. Suunnittelualueella sijaitsee lännessä väljää pientaloasutusta.

Suunnittelualueesta on linnuntietä matkaa kuntakeskus Salpakankaalle n. 7 km maakuntakeskus Lahteen n. 12 km. Tietä pitkin etäisyydet ovat Salpakankaalle 12 km, Lahteen 15 km ja Hollolan kirkonkylälle n. 2–3 km.



Suunnittelualue yhdyskuntarakenteessa.



Suunnittelualueen rakennuskanta.

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö / alueen historia

Alle on koottuna joitakin suunnittelualueen ja sen ympäristön rakennettuun ympäristöön liittyviä tapahtumia. Lähteinä on käytetty julkaisuja Löytöretkiä Päijät-Hämeen kyliin, Hollolan kirkonseutu – neljän kukkulan kainalossa (Hirvonen ym. 2013) sekä Pyhäniemen vanhainkodin rakennushistorian selvitystä (Sitowise 2021).

- Pyhäniemen kartanon alueen asutus on todennäköisesti rautakautista perua.
- Asiakirjoissa kylä mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1467.
- Vuosina 1475–1485 Hollolan kivikirkon rakentaminen.
- Pyhäniemen kartano muodostettiin 1700-luvun lopussa kahdesta ratsutilasta, Ylöstalosta ja Alestalosta. Pyhäniemen ratsutilat siirtyivät Ammond -suvulle 1700-luvun lopussa. Kartanon päärakennuksen alaosan runko on 1820-luvulta. Nykyisen ulkoasunsa se sai vuonna 1907, jolloin rakennus peruskorjattiin arkkitehti A. W. Stenforsin suunnitelmien mukaan. Sivurakennus on rakennettu 1880-luvun lopussa arkkitehti A. Nordbergin suunnitelman mukaan.
- Kutajärvi erottui omaksi järveksi 1800-luvun alun Vesijärven pinnan laskujen myötä.
- Vuonna 1887 Pyhäniemeen perustettiin höyrysaha.
- Vuonna 1892 Hollolan vaivaskoti perustettiin Pyhäniemeen. Pyörätehtaan perusti kartanon omistaja C.O. Collin vuonna 1900. Pyhäniemen saha ja sen yhteydessä toiminut Pyhäniemen pyörätehdas oli yksi Hollolan huomattavimmista teollisuuslaitoksista Venäjän vallan aikana.
- 1800-luvun loppupuolelta lähtien Pyhäniemen kartanossa harjoitettu suurmaanjelitys, karjanhoito, kasvihuoneviljelmät ja saha sekä kärryn- ja tykinpyörätehdas tarvitsivat paljon työväkeä. Vuonna 1917 kartanoyhteisön vakinainen asujaimisto muodostui noin 130 ruokakunnasta.
- 1950-luvulla Pyhäniemen kartanon maita siirrettiin suurelta osin Hollolan kunnan omistukseen. Näiden joukossa oli myös maatila, johon vuonna 1954 valmistuivat Pyhäniemen vanhainkoti ja B-mielisairaala.
- Vuonna 1995 vanha kyläkuva muuttui kaavoituksen ja uuden rakentamisen myötä. Kirkonseudun-Pyhäniemen osayleiskaava.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Hollolan kunta on Päijät-Hämeessä sijaitseva kunta, jonka asukasmäärä on noin 23 000.

Työttömyysaste vuonna 2020 oli 12,7 % ja työpaikkaomavaraisuus vuonna 2019 oli 64,3. Palvelujen työpaikkojen osuus vuonna 2019 oli ylivoimaisesti suurin, 65,1 % – jalostuksen työpaikkojen osuus oli 26,2 % ja alkutuotannon työpaikkojen osuus 5,7 %.

Suunnittelualueella sijaitsee 1950-luvulla rakennettu navettarakennus, jossa toimii nykyisin Rei-Kaluste Oy. Suunnittelualueella sijaitsee myös nuorisokoti/erityislastensuojeluyksikkö. Yhteensä työpaikkoja on suunnittelualueella nykytilanteessa 20 kpl (vuonna 2022).

Suunnittelualueesta noin 2 km länteen sijaitsee Hollolan kirkonkylä, jossa sijaitsee vanhan Hollolan kirkon ja hautausmaan lisäksi mm. päivittäistavarakauppa, ravintola, kotiseutumuseo, kioski ja muuta pienimuotoista elinkeinotoimintaa. Noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat Pyhäniemen koulu (luokat 0–4) ja päiväkotitoiminta. Luokkien 5–6 oppilaat käyvät koulua Heinsuon koulussa Hollolan kuntakeskuksessa, jossa sijaitsee myös yläaste.

Virkistys

Suunnittelualueen metsät ovat alueen asukkaiden virkistyskäytössä (mm. Aittomäki). Tiskallion metsäalueen itä- ja eteläpuolella kulkee Kutajärven luontopolku, jonka varrella on kaksi lintutornia ja laavu. Pyhäniemen ja Hollolan kirkonkylän metsät toimivat virkistysalueena laajemman alueen asukkaille. Linnustollisesti arvokas Kutajärvi tarjoaa alueen asukkaille luonnon havainnointipaikkoja. Kirkonkylällä sijaitsee uimaranta, ja Pyhäniemen koululla urheilukenttä.

Liikenne

Suunnittelualueen halki kulkee pohjoisessa Rantatie (yhdystie 2956 Lahdesta Hollolan kirkonkylälle). Rantatien varteen on rakennettu kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen sisäisen liikenneverkon muodostaa pienempi yksityistiestö (Ehtootie ja Martinraitti sekä toisaalta suunnittelualueen ulkopuolinen, rivitaloille johtava Ritanraitti). Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöön on muodostunut pienempää polkuverkostoa.



Yhdystien 2956 eli Rantatien varteen on rakenteilla kevyen liikenteen väylä.

Rantatien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on Väyläviraston aineistojen perusteella 60 km/h. Rantatien keskimääräinen liikennemäärä (KVL) suunnittelualueen kohdalla on 1550 ajoneuvoa vuorokaudessa (raskaan liikenteen osuus 5 %). Väyläviraston Digiroad-aineiston mukaan suunnittelualueen kohdalla Rantatiellä on kaksi joukkoliikenteen pysäkkiä Ehtootien kohdalla. Seuraavaksi lähimmät pysäkit löytyvät myös Kutajoentien ja Ritanraitin risteyksistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

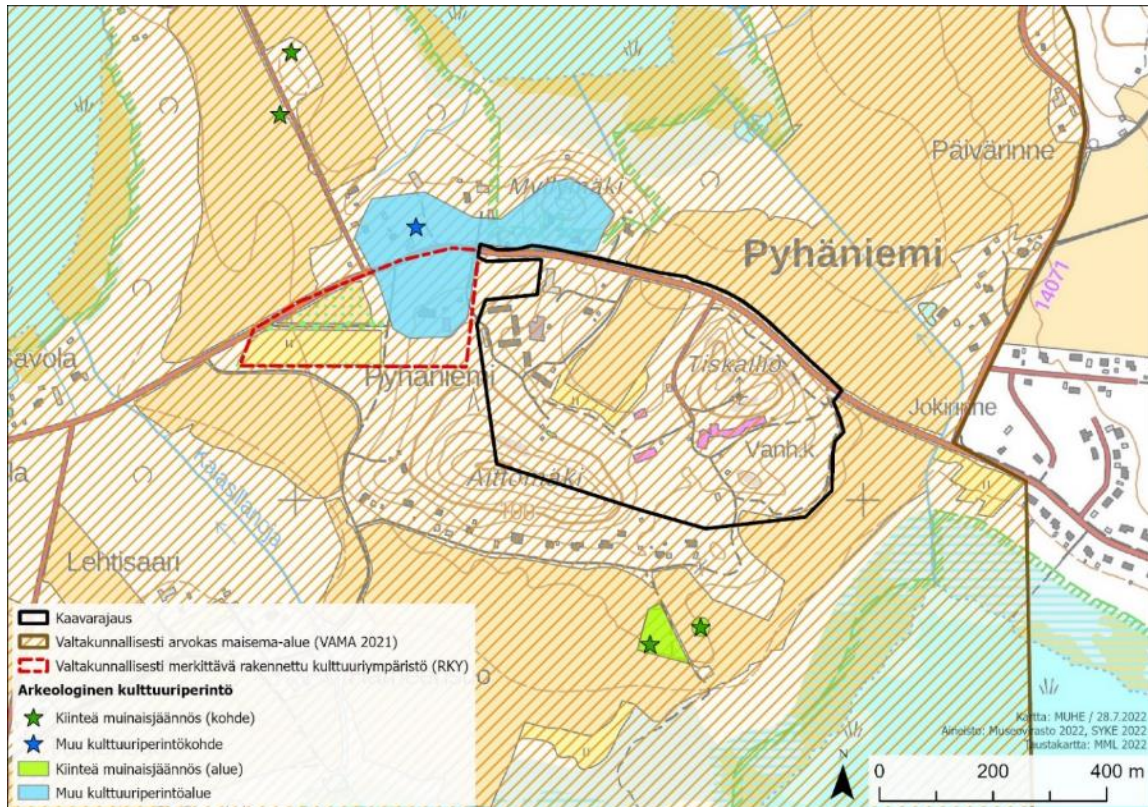
Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Hollolan kulttuurimaisemien maisema-alueella (VAMA 2021). Maisema-alue on Ensimmäisen Salpausselän pohjoisrinteille muodostunut omaleimainen kulttuurimaisema, joka edustaa hyvin Pääjärven seudun viljelymaisemaa. Aluetta kehystää tasapainoinen viljelymaisema, ja Hollolan vanhan kirkonkylän itäpuolella avautuu laaja Pyhäniemen kartanoon ulottuva kulttuurimaisema (Kirkonkylän kulttuurimaisema-alue). Alueen järvistä Vesijärven Kirkonselkä ja Kutajärvi kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan.

Maakuntakaavaan on merkitty valtakunnallisesti arvokas Kastari–Hatsina–Kutajoen maisema-alue (merkintä kmv36), joka perustuu nykyisin kumottuun ja uudella inventoinnilla (VAMA 2021) korvattuun maisema-alueen rajaukseen. Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella on maakuntakaavaan rajattuna maakunnallisesti arvokas Pyhäniemen–Kutajoen kulttuurimaisema, johon sisältyy myös Pyhäniemen kylän ja kartanomiljöön maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (MARY).

Suunnittelualueen länsipuolelle jäävä Pyhäniemen kartano on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY). Pyhäniemen kartanoympäristölle antaa luonnetta maisemarakenne ja

vuosisatoja jatkuneeseen maankäyttöön pohjautuvat peltomaisemat ja osa tieverkosta sekä kartanon päärakennusta edelleen ympäröivä puutarha ja puistoalueet. Teitä reunustavat vanhat puukujat ovat yksi tieympäristöjä yhtenäistävä tekijä, samalla ne jäsentävät maisemaa tavalla, joka erottaa Pyhäniemen kartanon muusta ympäristöstä. Rakennetusta ympäristöstä löytyy edelleen merkkejä kartanossa harjoitetusta teollisuustoiminnasta ja edistyksellisestä maataloudesta (tiiliset tuotanto/talouksrakennukset). (Ahola 2013.)

Kartanoalueen pohjoispuolella sijaitsee Rantatien erottamana Pyhäniemen historiallinen kylänpaikka, joka on Museoviraston muinaisjäännösrekisteriin merkitty kulttuuriperintökohde.



Maiseman ja kulttuuriympäristön arvokohteet sekä -alueet suunnittelualueella ja ympäristössä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia suojelukohteita. Suunnittelualueelle on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2021 Mikroliitti Oy:n toimesta.

Kartanoympäristö

Pyhäniemen kartanoympäristölle antaa luonnetta maisemarakenne ja vuosisatoja jatkuneeseen maankäyttöön pohjautuvat peltomaisemat ja osa tieverkosta sekä kartanon päärakennusta edelleen ympäröivä puutarha ja puistoalueet. Teitä reunustavat vanhat puukujat ovat yksi tieympäristöjä yhtenäistävä tekijä, samalla ne jäsentävät maisemaa tavalla, joka erottaa Pyhäniemen kartanon muusta ympäristöstä. Rakennetusta ympäristöstä löytyy edelleen merkkejä kartanossa harjoitetusta teollisuustoiminnasta ja edistyksellisestä maataloudesta (tiiliset tuotanto/talouksrakennukset). Kartanokylässä on säilynyt sen avainkohde, useiden omistajien omistuksessa ollut kartanon päärakennus. (Ahola 2013.)

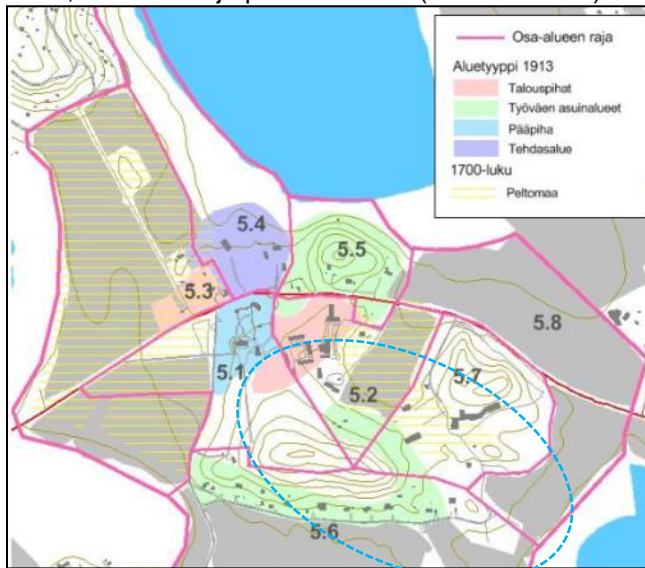
Suurin osa kartanon työväestä asui kartanon välittömässä läheisyydessä. Vain torpat olivat erillään muusta asutuksesta ulkopelloilla. Kartanokylässä aluerakenne oli sosiaalisesti hierarkkinen. Puisto eristi herrasväen asuin ympäristön muusta kylästä. Kartanon työväen asunnot sijaitsivat talous- ja tehdastonttien ympärillä, kylän sisäisten teiden varsilla tai mäki alueiden rinteillä, mutta kuitenkin niin että ne eivät näkyneet päärakennukselle. Kartanokylävaiheen vapaamuotoinen kylärakenne ei ole säilynyt aivan entisellään, sillä vanhan rakennuskannan hävikki on ollut suurta ja uudisrakennetuilla

alueilla rakennustapa on perustunut aikaisempaa tehokkaampaan ja yhtenäisempään piha-alueiden muodostukseen kuin yli vuosisata sitten. Hävinneiden asumusten tontit sekä etenkin tehdasalue ovat metsittyneet, välillä lähes läpikulkemattomaksi rämeiköksi, maapohjan rehevyyden ja kosteuden vuoksi. (Ahola 2013.)

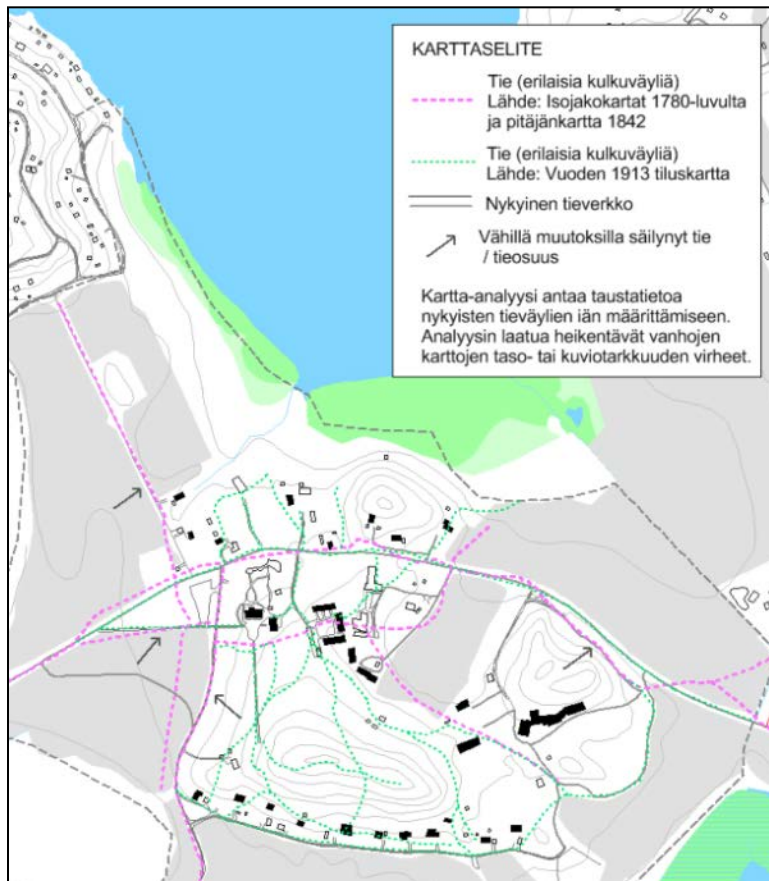
Vanhainkodin ympäristö

Vanhainkodin laitosalueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirre on sen liittyminen avoimiin peltoalueisiin maatalousvyöhykkeellä, kylämäinen väljä rakentaminen ja hoidettu puisto näiden rajapinnalla. Laitosalueen yhteinen puisto rakennuksineen sijoittuu kartanon vanhoille takapelloille, haastavampaan maastoon metsäisten kallioalueiden väliin. Alueella on edelleen hahmotettavissa huoltotiet, puistokujat, puistojäsennys ja miten metsäiset kalliorinteet rajaavat pienmaiseman. Vanhainkodin piha-alue rajautuu pääosin 1950-luvun puistosuunnitelman jäsennyksen mukaan. Puistokäytäviä reunustavat puurivit ja yksittäiset puut. Säännöllisempi puisto-osa suuntautuu sairaalan ja vanhainkodin luoteispuolelle, kohti kartanon talouspihaa. Se oli alkujaan muotoiltu käytävin ja levähdyspaikoin, sekä aidattu sairaalan valvotussa osassa puistoa. Vanhainkodin eteläpuolella on edelleen vanhoja puistokoivuja ja koristepensaita alueella, jossa oli todennäköisesti hyötymuutaria hedelmäpuurivein. Eteläinen puisto-osa on lämpimin ja suojaisin kallioalueiden välissä, osin rakennusryhmän suojaamana. Vanhainkodin A-, B- ja C-osista liikutaan eteläsivun lähipihaan terassien kautta. (Sitowise 2021).

Vanhainkodin pihapiirissä on erityistä, että näköyhteys samaan aikaan rakennettuun B-mielisairaalaan on säilynyt. Asemaltaan ja rakennustyyliiltään sairaala on kuitenkin alisteinen vanhainkodin rakennusryhmälle. Vanhainkodin pohjoispuolella suojaava mäki-alue korostaa sen arvoa alueella. Vanhainkotiä lähestytään pitkin puistokujaa, jossa puurivi on lähellä päärakennuksia. Puiston kaarevia hiekkakäytäviä on rakennusryhmän läheisyydessä. Yhteisen puiston suorat puistokäytävät, jotka yhdistivät laitoksia, ovat 1950-luvun mukaiset. Ympäristö on rakentamisajalle tyypillisesti aitaamaton ja avoin, nurmetettu ja puistomainen. (Sitowise 2021).



Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvityksen (Ahola 2013) mukainen vanhoihin karttoihin perustuva aluetypittely. Suunnittelualue on merkitty kartalle suurin piirtein sinisellä katkoviivarajauksella.



Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvityksen (Ahola 2013) mukainen vanhoihin karttoihin perustuva tiestö / reitistö.

Inventoidut rakennukset

1. REPPURIIHI (kartanon puimala ja mylly)

Suunnittelualueen luoteisnurkkaan sijoittuu kartanon vanha puimala- ja myllyrakennus, Reppuriihi - kiinteistöllä, joka on merkitty kiinteistörekisteriin vuonna 2008. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Vuoden 1913 tonttikartassa samaiselle mäenkumpareelle merkitty rakennus oli nähtävästi vanha riihi, jonka mainitaan tuhoutuneen tulipalossa 1900-luvun alkupuolella. Lähdetiedoissa mainitaan myös, että nykyinen höyryvoimakäyttöinen puimala (jossa oli myös kahden kiviparin mylly) olisi rakennettu 1919, ainakin rakennus näkyy alkuperäisessä koossaan vuoden 1929 ilmakuvassa. Rakennus oli ennen lähes puolta pidempi. Eteläpäädyn jatkeena ollut taitekattoinen osa (pahnalato) lienee purettu, kun kunnan maatilan navetta on rakennettu nykyiselle paikalleen n. 1950-luvulla. Puimalan alkuperäinen käyttö on loppunut jo vuosikymmeniä sitten. Nykyään tilat on vuokrattu kotiseutuyhdistykselle esinevarastoksi.

Kuvaus:

Kookas tiili- ja lautarunkoinen puimalarakennus sijaitsee kartanon päarakennuksen ja piha- alueen ulkopuolella. Se on rakennettu mäenkumparelle, lähelle tietä (Rantatie) ja kartanon työvään asuntoaluetta. Rantatien pystygeometriaa on tasattu pienin maaleikkauksin puimalan kohdilla. Vanha tieyhteys puimalan pihasta tielle on vielä nähtävissä maastossa, rakennuksesta koilliseen. Nykyään tontille kuljetaan Martinpolusta erkanevaa sivutietä pitkin, joka jatkuu etelään kunnan maatilan entisessä navetassa toimivalle huonekalutehtaalle.

Arvopiirteet:

I: taitekatto alalappeen taitteeseen avatuin ikkunoin ja yläkerran pariovin, tiilirakennuksen pohjoispäädyn kolme lunetti-ikkunaa, räystäiden ja lunetti-ikkunoiden korokemuuraukset, tiilipilarein tuettu kulman sisäänvetokatos, kaariaukolliset ruutuikkunat ja vaakapaneeliovet, ovien pieniruutuiset kamaikkunat

Muutoshistoria:

Rakennuksen eteläsiipi (pahnalato?) on purettu. Itäseinän puolelta on purettu kiviperustainen puusilta rakennuksen yläkertaan, samoin toinen länsiseinän silloista, mutta yksi kiviperustainen maasilta on jäljellä.

Arvoperusteet:

Historialliset: (RH) *harvinaisuus, edustavuus*

Poltetusta tiilestä ja puusta rakennettu kartanon puimala- ja myllyrakennus on rakennustyyppinsä komeimpia. Yksityiskohdiltaan jatkumoa klassistiselle tiilirakentamiselle, joskin aukkojen ja räystäiden profilointi on tavallista sirompaa, ja päädyssä on kolme lunetti-ikkunaa, joissa puitejako tuo hauska miellelyhtymän kärrynpyöristä. Pyhäniemeen rakennettiin poltetusta tiilestä muurattuja maatalous- ja tehdasrakennuksia erityisesti Collinien aikana, mutta puimala nähtävästi vasta Pätiälän toimesta 1910-luvun lopulla.

Ympäristölliset: (M)

Suuri tiili- ja puurunkoinen puimala on ympäristöönsä hyvin näkymä merkki saapumisesta vanhaan suurtilan keskukseen.

Tilanne 2022 (Ramboll):

Rantatien ja puimalan välissä on näkymiä peittävää kasvillisuutta, joten rakennus ei enää erotu kovin hyvin tieympäristöön.

Kohteen arvotekijöihin vaikuttavia tekijöitä:

Kookkaan maatalousrakennuksen säilyminen edellyttää talon pysymistä jonkinlaisessa käytössä ja sen myötä myös kunnossapidon kohteena. Asumiskäyttöön rakennus tuskin soveltuu, joten rakennuksen lähiympäristö ei sovellu pientaloasumiselle, joka voi tulevaisuudessa rajoittaa arvokkaan rakennuksen käyttöä (tuotantotila, matkailu, ym.).



Vanhan puimalarakennuksen pohjoispääty. Kuva: Ramboll 2022.



Vanhan puimalarakennuksen julkisivu itään. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013).



Kartanon puimala alkuperäisessä koossa (vinkkelin taakse jäävä siipi purettu). Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013) / Hollolan kunnan valokuvakokoelma.

2. TOIMELA (Pyhäniemen sairaala)

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu entinen B-mielisairaala, jonka Toimela-niminen kiinteistö on erotettu Hollolan kunnan Kuntala -nimisestä tilasta. Kiinteistö on viety rekisteriin vuonna 1993. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Hollolan kunnan uusi Pyhäniemen kunnalliskoti avattiin vuoden 1954 lopulla. Kunnalliskodin mielisairasosaston osalta päädyttiin muodostamaan siitä erillinen B-mielisairaala kroonistuneita potilaita varten. Piirustukset laati arkkitehti Tauno Niemioja Lahdesta. Jako A- ja B-sairaaloihin tapahtui Suomessa vuonna 1952 säädetyin mielisairaslain myötä, samalla kunnalliskotien mielisairaalaosastoista luovuttiin. B-mielisairaaloiden rakentamiseen myönnettiin valtionosuuksia. Vuonna 1978 tehdyllä lakimuutoksella poistettiin jako A- ja B-sairaaloihin. Hollolassa sairaala nimettiin Pyhäniemen sairaalaksi. Rakennus muutettiin 2000-luvun alkupuolella palveluasumisyksiköksi (Kutajärven palveluasunnot, PH:n sosiaalipsykiatrinen säätio).

Vuonna 2022 rakennuksessa toimii Nuorisokoti Jaloverso, joka on päihdeongelmaisten nuorten hoitoon erikoistunut erityislastensuojeluyksikkö.

Kuvaus:

Entinen sairaalarakennus sijaitsee Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävässä laaksossa. Talo rakennettiin peltomaalle. Rakentamisen yhteydessä päärakennuksen ja B-mielisairaalan piha-alueet istutettiin nurmikentiksi hiekkakäytävineen. Vaikka aluetta on täydennysrakennettu, on ympäristö hyvin avara. Alueelle antaa luonnetta maaston korkeusvaihtelut ja rakennukset, ei niinkään kasvillisuus. Kokonaishahmo ja tyyli ovat säilyneet, vaikka julkisivuissa erottuvat korjauksissa tehdyt pienet muutokset.

Arvopiirteet:

I: kokonaishahmo, julkisivujen aukotus ja upotettujen ikkunoiden alkuperäinen puitejako, vielä säilyneet alkuperäiset ulko-ovityypit, rappaus, tiilikate, puhtaaksimuuratut yksityiskohdat.

Muutoshistoria:

I: 1980-luvun alkupuolella tehtiin sisäisiä muutoksia kaikissa kerroksissa, lähinnä saniteetti- ja huoltotilat rakennettiin uudestaan sekä uutena sauna, koneellinen ilmastointi, konehuone ullakolle, palotikkaat eteläseinälle.

Arvoperusteet:

Historialliset: (H, RH) edustavuus

Kookas laitosrakennus on yksi lukuisista maahan vuonna 1952 säädetyn mielisairaslain myötä rakennetuista B-mielisairaaloista, joilla korvattiin kunnalliskotien mielisairasosastot. Pyhäniemeen perustetun uuden kunnalliskodin kanssa samaan aikaan ja samaan pihapiiriin rakennettu kivitaho eroaa arkkitehtuuriltaan siitä kunnalliskodin edustamasta rakennustyylistä, joka oli B-sairaaloidenkin kohdalla tyyppillisin ratkaisu. Lahtelaisen arkkitehdin Tauno Niemiojan suunnitteleman rakennuksen pitkässä, harjakattoisessa ja keskipäätyisessä hahmossa on sen sijaan paljon samaa mitä 1800-luvun lopun vaivaistaloissa, mutta sen muotokieli on modernimpi ja julkisivuja rikastuttavat aikakaudelle tyyppillinen detaljoitu materiaalin käyttö (puu-, tiili, metalli).

Ympäristölliset: (M) alkuperäisyys

Pyhäniemen kunnalliskoti rakennettiin 1950-luvulla maisemallisesti komealle paikalle, Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävää laaksoon, Pyhäniemen vanhojen peltomaiden reunalle. Alkuperäistä luonnettaan säilyttänyt laitosalue jää kuitenkin Rantatieltä avautuvien näkymien ulkopuolelle metsikön ja uudisrakennuksen taakse.



Vanha B-mielisairaala sekä sen pohjoispuolelle (katselusuunnassa eteen) sijoittuva uudempi rakennus näkyvät avoimen peltomaiseman yli Martinraitilta. Kuva: Ramboll 2022.



Kaksi kuvaa vanhasta B-mielisairaalasta. Ylhäällä julkisivu luoteeseen, alhaalla koillispääty. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013).



Ilmakuva Hollolan kunnalliskodin vastavalmistuneista rakennuksista. Alhaalla oikealla B-mielisairaala. Kuva: Pyhäniemen kulttuuriympäristöselvitykseen liittyvä inventointilomake (Ahola 2013) / Hollolan kunnan valokuvakokoelma.

3. KUNTALA eli VANHAINKOTI

Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu Hollolan kunnan entinen vanhainkoti. Teija Aholan vuonna 2013 tekemässä inventoinnissa kerrotaan rakennuksesta näin:

Historia:

Hollolan kunnan uuden kunnalliskodin ja B-mielisairaalan rakentamisesta Pyhäniemeen päätettiin vuonna 1952 (Hollolan ensimmäinen vaivaistalo sijaitsi Lahden kylän Lotilan tilalla). Hollolan kunta oli samana vuonna tehnyt Pyhäniemen kartanon pelto- ja metsämaista ensimmäiset maakaupat agronomi Pätiälän kanssa. Tälle Kuntala -nimiselle tilalle sijoitettu uusi kunnalliskoti valmistui syksyllä 1954 ja se hyväksyttiin otettavaksi käyttöön vuoden lopulla. Piirustukset laati arkkitehti V. R. Rytöhonka. Siinä oli yhteensä 70 hoitopaikkaa, yleisellä osastolla 40 ja sairasosastolla 30. Sairasosastolle oli varattu paikkoja myös mielisairaita varten. Pyhäniemen vanhainkodin talous ei perustunut omaan maatilaan, kuten aikaisempina vuosikymmeninä perustetuissa maatilakunnalliskodeissa. Kuitenkin vielä 1950-luvulla hoidettavana oli varsin työkykyisiä vanhuksia, jotka osallistuivat vanhainkodin taloustöihin. Naiset tekivät käsitöitä ja autoivat keittiössä. Miehet osallistuivat talvisin halko- ja lumitöihin sekä kesällä puutarhatöihin, muutamat kävivät töissä Pyhäniemen maista muodostetulla kunnan maatilalla. Aikaisempien maatilakunnalliskotien toiminta oli perustunut erilaiseen potilasryhmään kuin 1900-luvun jälkipuoliskolla, jolloin asukkaat tulivat vanhainkotiin terveydellisin eikä sosiaalisin syin. Kuitenkin vielä 1970-luvulla monet yleisen osaston asukkaista kykenivät viettävään mm. kesän omissa kodeissaan.

Sairasosaston lisäsiipi otettiin käyttöön kesällä 1973. Sen lisäksi suoritettiin henkilökunnan asunto-osassa muutostöitä, joiden johdosta yleiselle osastolle saatiin seuraavana vuonna lisää hoitopaikkoja. Vanhainkotipaikkojen rinnalle perustettiin 1980-luvulta lähtien palvelukotiyksiköitä. Hoitopaikkojen määrä väheni, koska tilaohjelmassa painotettiin yhden hengen huoneiden määrän lisäämistä. Vuonna 1988 vanhainkodin lähelle, sairaalarakennusta vastapäätä, valmistui päiväsairaalarakennus (Arkkitehtitoimisto Sipponen-Teerenmaa Oy, 1987). Rakennuttajana oli Tiirismaan kansanterveystyön kuntainliitto, jolle Hollolan kunta oli rakennushanketta varten lahjoittanut tontin Kuntalan tilasta.

Kuvaus:

Vanhainkoti sijaitsee Tiskallion etelärinteessä. Laitos perustettiin pellon ja metsän reunavyöhykkeelle. Talon perustaminen kalliomaalle edellytti myös louhintatöitä. Rakentamisen yhteydessä päärakennuksen ja B-mielisairaalan piha-alueet istutettiin nurmienten hiekkakäytävineen. Vaikka aluetta on täydennysrakennettu, on ympäristö hyvin avara. Alueelle antaa luonnetta maaston korkeusvaihtelut, ei niinkään kasvillisuus, sekä suuret rakennusmassat. Pitkä, ulokkeellinen ja kulmikas vanhainkodin päärakennus myötäilee rinteän profiilia. Kokonaisuus ja tyyli ovat säilyneet, vaikka julkisivuissa erottuvat korjauksissa tehdyt pienet muutokset.

Arvopiirteet:

I: kokonaishahmo, julkisivujen aukotus ja upotettujen ikkunoiden alkuperäinen puitejako, vielä säilyneet alkuperäiset ulko-ovityypit, rappaus, tiilikate, parvekkeiden metallikaiteet, näkyviin jäävät kattotuolien päät.

Muutoshistoria:

I: vuonna 1973 otettiin käyttöön vanhainkodin C-osan perään rakennettu lisäsiipi D, joka sovitettiin vanhan rakennuksen arkkitehtuuriin; 1980- ja 1990-luvun saneerausten yhteydessä toteutettiin sisätiloissa eristeisiä huonetilamuutoksia (lähinnä saniteettitiloja); jossakin vaiheessa (vuonna 2010 /Sitowise 2021) rakennusta on laajennettu pääsisäänkäynnin kohdalle rakennetulla lisäosalla, myös parvekkeiden suojaksi on tehty sadekatoksia ja julkisivuissa on tehty pintaremonttia.

Arvoperusteet:

Historialliset: (RH) edustavuus

Hollolan vanhainkoti edustaa maalaiskunnan sosiaali- ja terveydenhuollon laitosrakentamista.

Rakennus on kaiken puolin hyvin tyypillinen jälleenrakennuskauden kivitalo porrastettuine rakennusosineen ja vaihtelevine kattokulmineen, mutta kuitenkin yhdessä B-mielisairaalarakennuksen kanssa eheä ja edustava arkkitehtoninen kokonaisuus.

Ympäristölliset: alkuperäisyys

Pyhäniemen kunnalliskoti rakennettiin 1950-luvulla maisemallisesti komealle paikalle, Aittomäen ja Tiskallion väliin jäävää laaksoon, Pyhäniemen vanhojen peltomaiden reunalle. Alkuperäistä luonnettaan säilyttänyt laitosalue jää kuitenkin Rantatieltä avautuvien näkymien ulkopuolelle metsikön ja uudisrakennuksen taakse.

Kohteen arviointi rakennushistoriaselvityksessä (Sitowise 2021):

Vanhainkodin rakennusryhmä edustaa modernia rakennusperinnettä. Se on suunniteltu 1950-luvun hoivatyön periaattein vanhusten erityistarpeisiin. (edustavuus)

Laitosalue on perustettu kartanomiljööseen. Tämä oli tyypillistä 1900-luvun puoliväliin asti muuallakin Suomessa, missä tarvittiin laajempia alueita sosiaaliseen rakentamiseen laitoksiksi, joiden toiminta perustui pitkälti omavaraistalouteen. (tyypillisuus)

Ainutlaatuisista ja laadukasta on toteutus, jolla rakennusryhmä on sovitettu luonnontilaisen kalliorinteen (harvinaisuus) ja kartanomaisemaan läheisten peltujen yhteyteen niitä häiritsemättä.

Vanhainkoti pihapiireineen muodostaa entisen B-mielisairaalan kanssa yhtenäisen puistokokonaisuuden. (toiminnan jatkuvuus).

Vanhainkoti vahvistaa Pyhäniemen asukkaiden paikallisidentiteettiä ja korostaa hollolalaisten yhteisöllisyyttä arvona.

Vanhainkoti ja sairaala tarjosivat täyden palvelun, joka minimoi terveydenhuollon hakutarvetta laitoksen ulkopuolelta. (paikallinen sosiaalishistoriallinen merkitys).



Vanhainkoti ja sen eteläpuolinen piha-alue. Kuva: Ramboll 2022.



Vanhainkodin sisäänkäynti. Kuva: Ramboll 2022.



Vanhainkoti vastavalmistuneena vuonna 1954. Kuvasta näkyy alkuperäinen A-talon parvekemuoto, A- ja B-talon välinen terassi sekä C-talon terassi umpikaiteineen. Ulkoportaat C-talon terassin etupuolelle lisättiin todennäköisesti myöhemmässä vaiheessa. Kuva: Pyhäniemen vanhainkodin rakennushistorian selvitys (Sitowise 2021) / Hollolan kunnan kuva-arkisto.

Tekninen huolto

Suunnittelualue on Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja talous- ja jätevesiverkoston piirissä, ja alueella kulkee sekä Lahti Energia Oy:n sähkökaapeleita että DNA Oy:n tietoliikennekaapeleita. Suunnittelualueella sijaitsee biolämpölaitos ja paikallinen aluelämpöverkko. Tiskallion laella sijaitsee masto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueen nykytilanteessa kaava-alueella ei ole Rantatien liikennemelulle altistuvia asuinkiinteistöjä, eikä näin ollen melusuojauksen tarvetta. Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä. Meluselvityksen mukaan myöskään ennustetilanteessa liikennemäärien kasvaessa alueen melutilanne ei merkittävästi heikkene nykyiseen verrattuna.

Suunnittelualueella toimii huonekaluja valmistava yritys, jonka toiminnan aiheuttamaa melua tarkasteltiin myös meluselvityksessä. Yrityksen melu ei aiheuta olemassa oleville kiinteistöille sellaista melurasitetta, että melusuojaukselle olisi nykytilanteessa tarvetta.

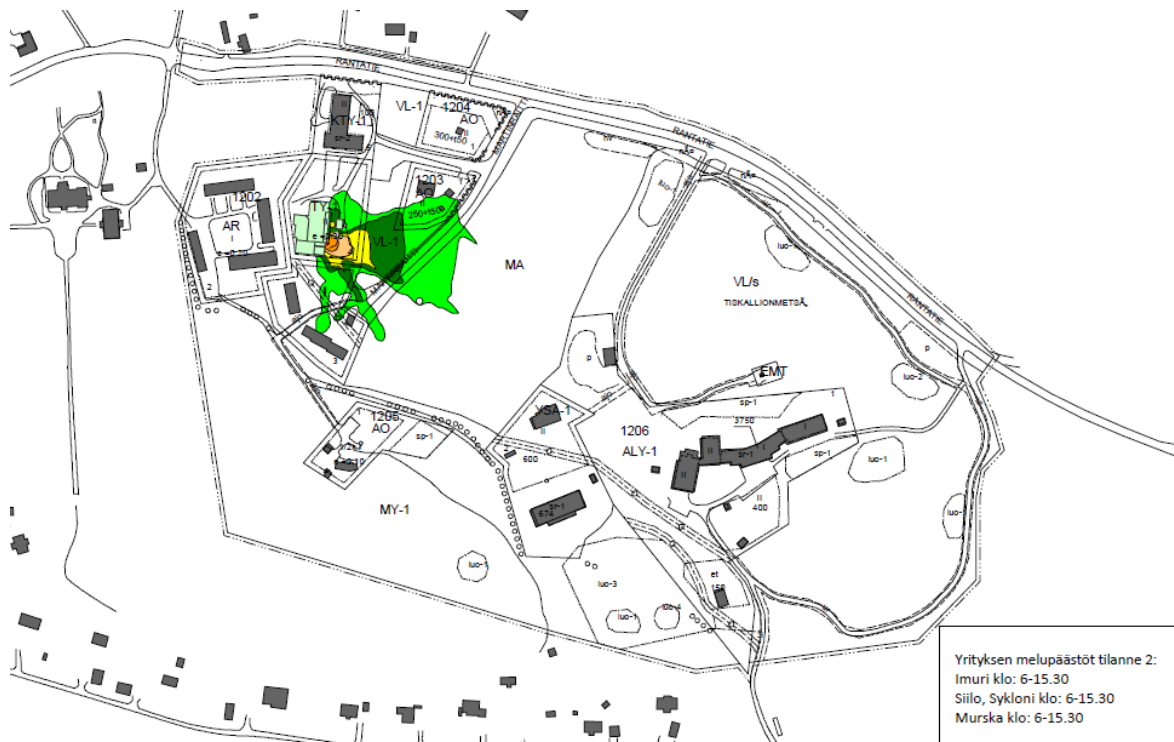
Kaavan valmistelun yhteydessä saatiin palautetta alueelle vuonna 2021 laaditusta meluselvityksestä. Palautteen mukaan selvitys ei huomionnut kaikkea yritystoiminnasta aiheutuvaa meluhaittaa ja palautteessa vaadittiin meluselvityksen uusimista siten, että kaikki yritystoiminnan melulähteet olisivat melumittauksia tehdessä toiminnassa. Kunta päätyi päivittämään meluselvitystä kaavaehdotuksen nähtävillä olon päätyttyä, jotta kaavaa hyväksyttäessä varmistetaan yritystoiminnan aiheuttamasta mahdollisesta häiriöstä ympäristöön.

Melumittaukset tehtiin yhteistyössä yrittäjän kanssa ja mittauksia tehdessä varmistuttiin laitteiston olevan toiminnassa mittauksen aikana. Lisäksi selvityksessä huomioitiin yrittäjän esiin tuoma mahdollinen tuotannon siirto kahteen vuoroon ruuhka-aikoina.

Selvityksen päivityksessä tehdyissä mittaustuloksissa havaittiin pientä eroa edelliseen vuonna 2021 tehtyihin mittauksiin. Osa laitteistosta oli hiljaisempia ja osa meluisampia. Raportin lopputulokseen vaikuttaa eniten koneiden käytön maksimijajan muutos mahdollisten toiminta-aikojen laajennusten myötä.



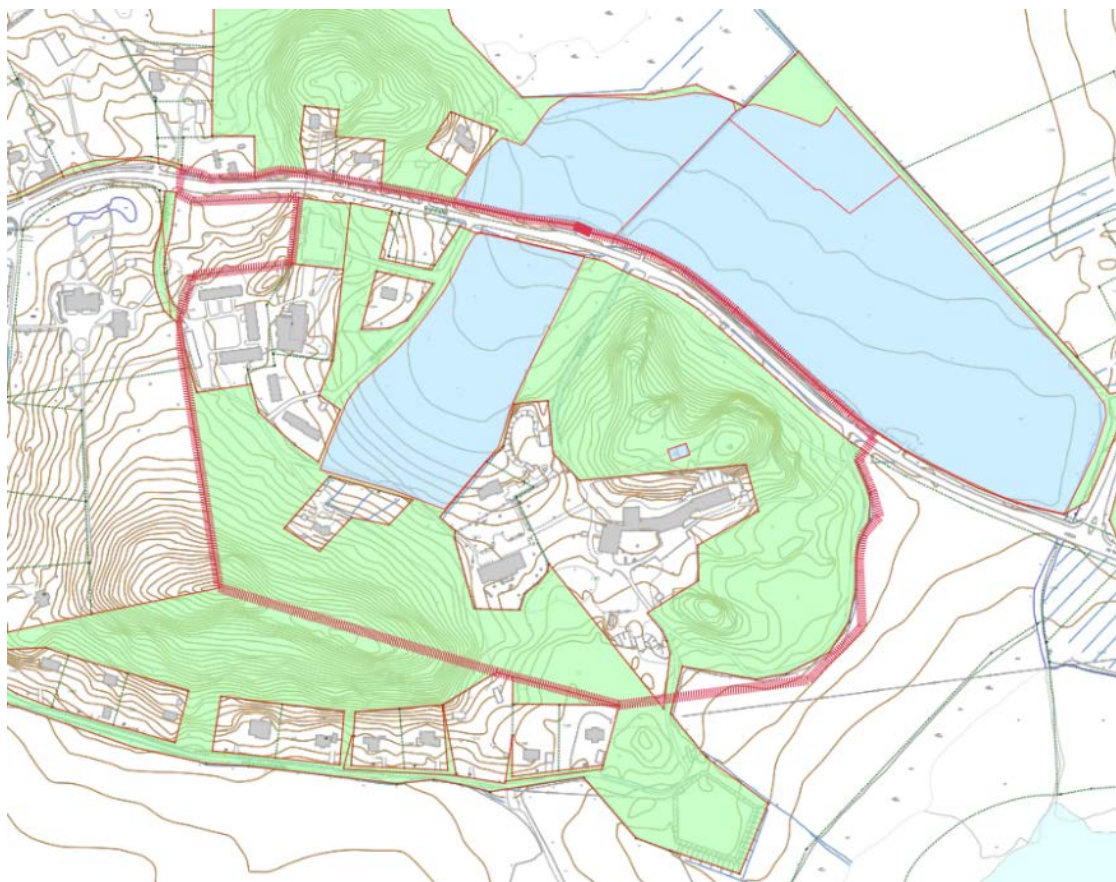
Kuvassa on esitetty yrityksen melupäästö päiväaikaan, kun imuri, siilo ja murska ovat käytössä klo 6–15.30. Kuvan mukaisesti läheiselle kiinteistölle jää reilusti ohjearvojen alle jäävää ulkotilaa (tumma ja vaalea vihreä).



Kuvassa on esitetty yöajan melutilanne, kun imuri, siilo ja murska ovat toiminnassa. Yöajan ohjearvo on 50 dB (tummanvihreä) eikä ohje arvo ylity juurikaan asuintontilla.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Hollolan kunnan omistuksessa, mutta osittain yksityisessä omistuksessa. Hollolan kunnan omistamat alueet on osoitettu kartassa.



Hollolan kunnan omistamat maa-alueet (vihreä ja sininen) suunnittelualueella (rajaus punaisella).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi tavoitteiden tarkoituksena on edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttötarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

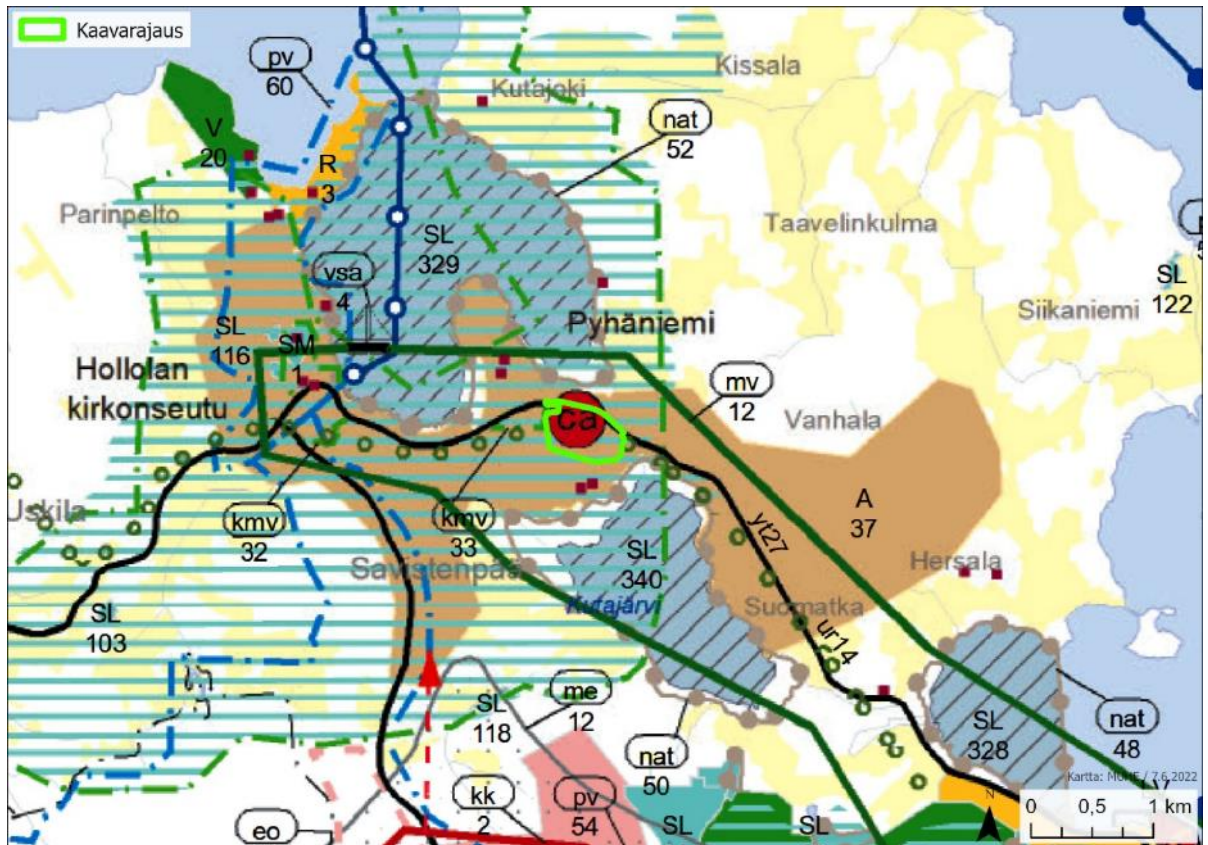
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energianhuolto

Maakuntakaava




Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 (lainvoima 19.5.2019) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A37, Pyhäniemi–Kirkonseutu). Suunnittelualueeseen kohdistuvat merkinnät valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (kmv36, Kastari–Hatsina–Kutajoen valtakunnallisesti arvokas maisema), kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma, Pyhäniemen kylän ja kartanon kulttuuriympäristö; Kirkonkylän kulttuurimaisema; sekä Länsi-Hollolan kulttuurimaisemat) ja matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (mv12, Messilä–Pyhäniemi–Kirkonseutu).

Lisäksi maakuntakaavaan on merkitty suunnittelualueen kohdalle kaksoisalakemus (ca4, Pyhäniemi–Kirkonseutu). Suunnittelualueella kulkee maakuntakaavaan merkitty ulkoilureitti Hollola–Lahdenpohja (ur14).



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinnän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
<p style="text-align: center;">A</p> <p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönotossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriöitä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>

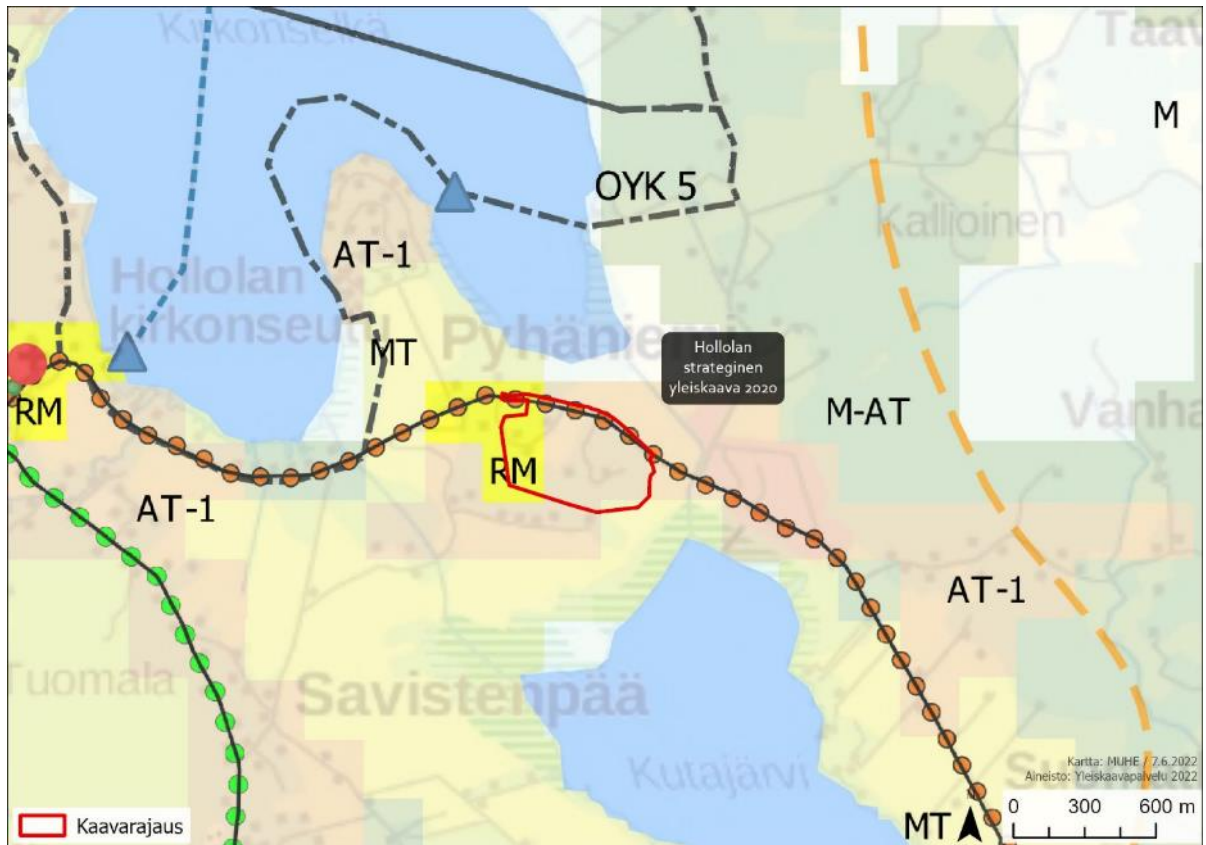
 <p>Matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue Merkinnällä osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajanasumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävän hyödyntämisen alueina.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Suunnittelussa on otettava huomioon ja sovitettava yhteen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot sekä olemassa oleva asutus ja elinkeinotoiminnan edistäminen.</p> <p>Kehitettävän alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja järjestämiseen, sekä ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon alueiden erityisominaisuudet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä suojeluohjelmien ja Natura 2000 verkoston alueisiin ettei niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alueet on valittu joko suojeluohjelmaan tai Natura 2000 – verkostoon, heikennetä merkittävästi.</p>
 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (valtioneuvoston päätös 1995).</p> <p>Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisemaarvot on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 23 ja 25.</p> <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.</p>
 <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> <p>Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisemaarvot on esitetty liitteessä 24.</p> <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.</p>	<p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>

<p>ca</p> <p>Keskustatoimintojen alakeskus (kohdemerkintä) Merkintää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia.</p> <p>Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittymiä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Alakeskusten suunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja kehittämisessä tulee asukkaille varata esteettömästi ja turvallisesti saavutettavissa olevat kaupallisten ja julkisten palveluiden alueet.</p> <p>Alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittakaavasta.</p>
<p>o o o o</p> <p>Ohjeellinen ulkoilureitti Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS: Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.</p>

Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014 merkintöjä ja määräyksiä.

Yleiskaava

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 22.2.2021 koko kuntaa koskevan strategisen yleiskaavan 2020 ja kaava on tullut voimaan valitusmenettelyjen jälkeen 19.8.2023. Strategisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue on osoitettu länsiosiltaan RM- eli matkailun kehittämisen alueeksi, ja itäosiltaan AT-1- eli kyläalueeksi. Rantatie on osoitettu yhdystienä, jolla on myös uutena pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävän ohjeellisen pääyhteyden merkintä.



Ote Hollolan strategisesta yleiskaavasta 2020.

RM

Matkailun kehittämisen alue

Alueita kehitetään seudullisesti merkittävänä, toisiaan tukevana matkailualueina tai -kohteina.

Aluekohtaiset määräykset:

Kirkonkylän ja Pyhäniemen alueita kehitetään monipuolisena kulttuurimatkailun alueena. Rakentamisen määrä ja laatu tulee sovittaa valtakunnallisesti arvokkaisiin kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvioihin.

AT-1

Kyläalue

Kylämäisenä alueena kehitettävä alue, jolla rakentaminen voi olla ympäröivää maaseutua tehokkaampaa. Alueella voi sijaita kyläasutusta ja siihen liittyviä asutusta häiritsemättömiä yritys-, palvelu- ja työtiloja.

Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maankäytön alueellista suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhäisempää kaavoitusta. Uudet rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkostoon, jos se sijaitsee vesihuollon toiminta-alueella.

MT

Laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet

Alue on varattu ensisijaisesti maatalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää maatalouden toimintamahdollisuuksia. Peltoalueet on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä säilyttämään avoimina ja rakentaminen ja muut toiminnot sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan niiden ulkopuolelle.

Rakentamisen määrä ja sijainti tulee lupaharkinnassa suhteuttaa ympäristön rakennettuun tilanteeseen.

Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailta maisema-alueilla.



Uusi pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys

Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävinä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua. (Messilä-Kirkonkylä).

Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 suunnittelualueita koskevat kaavamerkinnot ja määräykset.

Strategisen yleiskaavan 2020 teemakartalla 2/5 "Luontoarvot" suunnittelualue on osoitettu kahden luonnonsuojelu-/Natura 2000-alueen väliin (Kutajärvi, Vesijärven Kirkonselkä). Teemakartalla 3/5 "Kulttuuriympäristö ja maisema" suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolla sijaitsee mahdollisia rakennusperintökohteita. Teemakartalla 4/5 "Vesitalous" suunnittelualue on osoitettu osaksi vesihuollon toiminta-alueita.



Kirkonseudun-Pyhäniemen ja Vesijärven osayleiskaavat suunnittelualueen läheisyydessä.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaavoitettava alue rajautuu länsipuolella 6.2.2017 hyväksytyyn Pyhäniemen kartanoympäristön asemakaavaan (20-232) ja 19.2.2019 hyväksytyyn Rantatien katualuetta koskevaan asemakaavamuutokseen.

Rakennusjärjestys

Hollolan kunnan rakennusjärjestys on astunut voimaan 1.1.2017.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty Hollolan kunnan digitaalista pohjakarttaa (ETRS-GK26). Pohjakartta on hyväksytty 18.4.2024.

Maapoliittinen ohjelma

Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan maapoliittisen ohjelman 3.4.2017 § 17. Kunnan maapolitiikan keskeisiä tavoitteita vuosina 2017–2027 ovat:

- kunnan vetovoimaisuuden ja kilpailukyyn lisääminen
- erityyppisten yritysten ja erilaisten asumismuotojen sijoittumismahdollisuuksien turvaaminen kunnan alueella
- yhdyskuntarakenteen ja ympäristön hallittu kehittäminen sijoittamalla uudet asumismuodot ja -alueet lähelle palveluita ja rakennettua infraa strategisen yleiskaavan mukaisesti
- toimivan, turvallisen, teknistaloudellisen ja ympäristönäkökohdat huomioon ottavan yhdyskuntarakenteen mahdollistaminen
- raakamaan hintatason pitäminen kohtuullisena kaikkia maapolitiikan keinoja käyttäen
- hinnaltaan kilpailukyisten tonttien tarjoaminen
- tonttien luovutushintojen pitäminen riittävällä tasolla niin, että ne kattavat keskimäärin kuntatekniikan rakentamisen kustannukset
- kunnan toimenpitein aikaansaadun arvonnousun leikkaaminen kunnalle aiheutuneiden kustannusten korvaamiseksi maankäyttösopimuksilla

Alueelle laaditut selvitykset

Asemakaavan yhteydessä alueelle on laadittu liikenneselvitys, joka on esitetty osana kaavaselostusta. Aikaisemmin alueelle on laadittu erillisinä lähtöselvityksinä arkeologinen inventointi, rakennushistoriaselvitys, luontoselvitys sekä meluselvitys.

Alueelle laaditut selvitykset:

- Pyhäniemi vanhainkodin ympäristön asemakaavan suunnittelualueen arkeologinen inventointi 2021. Sepänmaa & Kuljukka, Mikroliitti Oy.
- Pyhäniemen vanhainkoti. Rakennushistorian selvitys 2021. Sitowise Oy.
- Hollolan Pyhäniemen asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021. Metsänen & Häyhä, Luontoselvitys Metsänen.
- Hollolan Pyhäniemen lepakkoselvitys 2022. Luontoselvitys Metsänen.
- Pyhäniemen vanhainkodin asemakaavan meluselvitys 22.11.2021. Ramboll Finland Oy (päivitetty 30.9.2024).
- Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava, Liikenneselvitys 2022. Ramboll Finland Oy
- Hollola Pyhäniemi kulttuuriympäristöselvitys 2013. Teija Ahola.
- Rakennusinventointi 2001. Vesijärven rantaosayleiskaava. Nina Könönen.
- Rakennusinventointi 1992. Kirkonseudun–Pyhäniemen osayleiskaava. Hollolan kunta.
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020. Ramboll Finland Oy.
- Löytöretkiä Päijät-Hämeen kyliin. Hollolan kirkonseutu – neljän kukkulan kainalossa. Loppuraportti 2013. Hirvonen, Kinnari, Koski, Ruokolainen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta. Kunta on myynyt alueella olevia kiinteistöjään yksityisille tahoille ja samalla on tullut tarve ratkaista asemakaavalla muun muassa alueella olevien rakennusten käyttötarkoitukset ja kulkuyhteydet.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan elinvoimavaliokunta on päättänyt 22.9.2020 § 69 Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavan vireille tulosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeen osalliset on määritelty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (selostuksen liite 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selvitetään osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä asemakaavoituksen aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset viranomaiset ovat lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, liikennevastuualue
- Lahden kaupungin museo / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennuskulttuuriyksikkö ja arkeologia
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Elinvoimavaliokunta päätti kaavoituksen vireille tulosta 22.9.2020 § 69 ja siitä ilmoitettiin 30.9.2020 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan Hollolan Sanomissa, kunnan sähköisellä ilmoitustaululla, sekä Hollolan kunnan internet-sivuilla (<https://hollola.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Aktiiviset> > Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava) sekä kirjeillä alueen ja naapurialueiden omistajille sekä kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä.

Työn aluksi on laadittu MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (selostuksen liitteenä). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu kaavan tavoitteista, aikataulusta, osallistumismahdollisuuksista ja vuorovaikutusmenettelyistä kaavoituksen aikana. Alueen maanomistajille postitettiin 13.5.2022 kunnan puolesta kirjeet maanomistajien toiveiden ja näkemysten kartoittamiseksi.

Vireilletulovaihe

22.9.2020 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 30.9.2020.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 30.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 1.-30.10.2020.

Luonnosvaihe

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 20.10.-18.11.2022, jolloin osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 19.10.2022

Lausuntopyyntö toimitettiin 19. - 20.10.2022.

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 19.10.2022.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 20.10.- 18.11.2020 välisen ajan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

Kunnanhallitus päätti asettaa Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavaehdotuksen MRL 65§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Hämeen Ely-keskukselta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä, LE Sähköverkolta, Lahti Aqualta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, DNA Oy:ltä, Hollolan vesihuoltolaitokselta, kunnan rakennusvalvonnalta, kuntatekniikalta, ympäristövalvonnalta sekä Hollolan ympäristöyhdistykseltä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 22.5.2024.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 1.6.2024.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 3.6.-2.7.2024 kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 11.12.2020.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on määrittellä suunnittelualueen eri toimintojen sijoittuminen, nykyisten rakennusten käyttötarkoitukset, katuverkko ja uudet rakennuspaikat huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Katuverkko ja liittymien sijainti suunnitellaan liikenneturvallisuus huomioiden.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan valtioneuvoston päätöksellä 1.4.2018.

VAT:et on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon alueen kaavoituksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen arvokkaan rakennuskannan huomioiminen tarvittavin merkinnöin ja määräyksin sekä luonto- ja maisema-arvojen tunnistaminen ja huomioiminen sekä alueen ominaispiirteisen vaaliminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ja vertailu

Asemakaavan luonnosvaihtoehdot suunniteltiin Ramboll Finland Oy:ssa Niko Mäkisen, Sonja Semerin ja Henna Leppäsen toimesta.

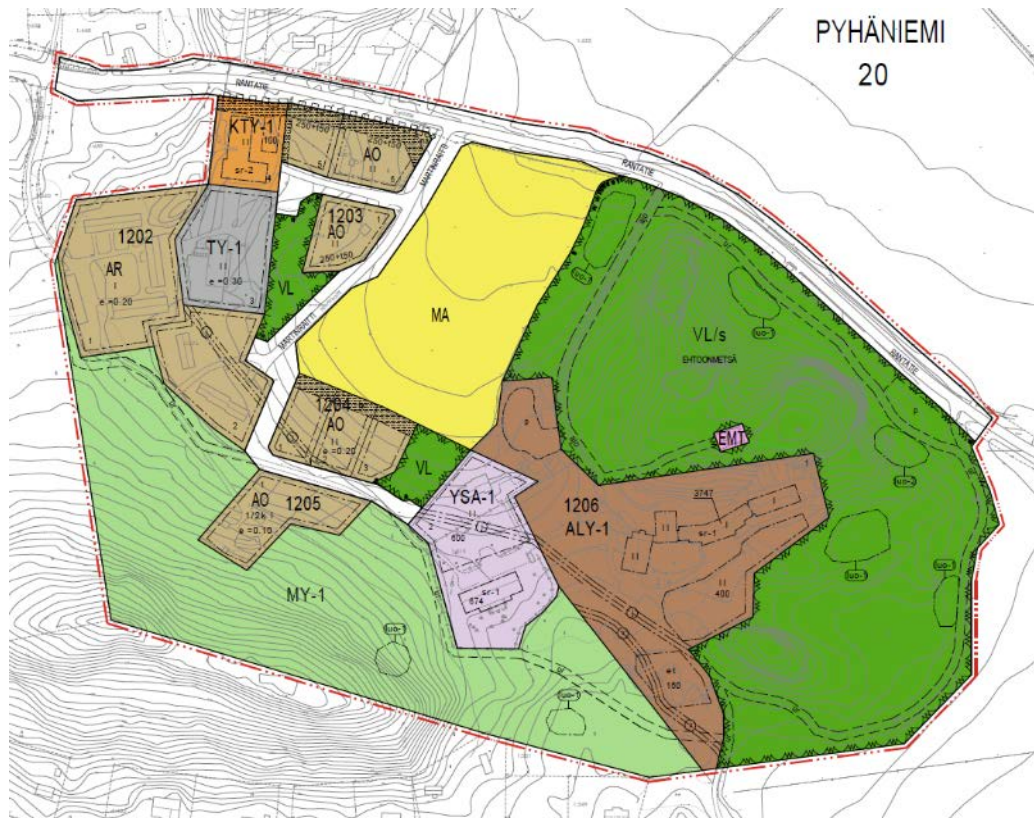
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 suunnittelualuetta täydennysrakennetaan maltillisesti valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta kunnioittaen. Korttelialueiden tonttijako osoitetaan ohjeellisena.

Luonnosvaihtoehdossa 1 osoitetaan korttelialueet erillispientaloille (AO), rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä yleisille rakennuksille (ALY-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille (YSA-1), toimitilarakennuksille (KTY-1) ja merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille (TY-1).

Uusia omakotitontteja muodostuu viisi (korttelit 1202 ja 1204), muutoin kaava on olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta toteava. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan ALY-korttelialueeksi, ja nuorisokodin alue YSA-korttelialueeksi. Alueen metsät säilytetään Aittomäellä maa- ja metsätalousalueena, ja Tiskallion alueella entistä vanhainkotiä ympäröivät metsät osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueina. Suunnittelualuetta hallitseva peltoaukea säilytetään vaihtoehdossa ja osoitetaan maisemallisesti arvokkaana peltoalueena, jota reunustavat rakennetut ja rakennettavat korttelialueet.



Asemakaavan luonnosvaihtoehto 1

Suunnittelualueen Rantatien osuus osoitetaan katualueeksi. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää oleellisesti liikenteen määrää alueella: Martinraitin liittymä säilyy ennallaan, ja Martinraitti muuttuu yksityistiestä katualueeksi. Martinraitti toimii kokoojakatuna, joka liittää suunnittelualueen tonttikatuineen (Puusepänmutka) Rantatiehen. Kulku nuorisokoti Jaloversolle osoitetaan Martinraitin kautta. Ehtotie osoitetaan kaavassa ohjeellisena ajoyhteytenä ALY-korttelialueelle. Muodostuvat uudet katualueet ovat nimeltään Rantatie, Martinraitti sekä Puusepänmutka.

Lisäksi kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MY), säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL/s), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä mastoalue (EMT).

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti, nuorisokoti Jaloverso (vanha B-mielisairaala) sekä Pyhäniemen kartanon vanha puimala/mylly (Reppuriihi) osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä **sr-1**: ”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka **julkisivujen** ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.**”

Modernia rakennusperinnettä edustavan entisen Pyhäniemen vanhainkodin suojeluarvot perustuvat vanhainkodin julkisivujen 1950-luvun tyylipiirteisiin yksityiskohtineen. Entinen vanhainkoti muodostaa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteitä ovat suorat seinäpinnat, säännölliset ikkunarivistöt, porrastetut rakennusosat ja julkisivujen detaljoinnit – erkkerit, hunajakennoaukotus, parvekelaatat ja -kaideosat, lyhyet tai pitkät avoimet räystäät, sileä- ja roiskerappauksen vuorottelu sekä tiili- ja liuskekivikorosteet.

ALY-korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle biolämpölaitokselle.






Taulukko 1. Kaavan mitoitustaulukko luonnosvaihtoehdossa 1.

Kortteli	Aluevaraus	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus, k-m ²	Pinta-ala, m ²	Pinta-ala, ha
1202	AO		600	4122	0,4122
1202	AR	0,20	2697	13 485	1,3485
1202	TY-1	0,30	1509,6	5032	0,5032
1202	KTY-1		100	2931	0,2931
1203	AO		300	2199	0,2199
1204	AO	0,20	937,8	4689	0,4689
1205	AO	0,10	384,6	3846	0,3846
1206	YSA-1		1200	8609	0,8609
1206	ALY-1		4297	25 452	2,5452
	EMT			287	0,0287
	MA			23 133	2,3133
	VL/s			67 556	6,7556
	VL			4257	0,4257
	MY			44 297	4,4297
	kadut			21 779	2,1779
yhteensä			12 026	231 674	23,1674

Kaavamerkinnot ja määräykset / aluevaraukset, luonnosvaihtoehto 1

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
ALY-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä vanhusten asuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
YSA-1	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, joka on maisema- ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta. Avohakkuuta ei sallita. Maisemaa muokkaavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.
	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue tulee säilyttää avoimena, rakentamista ei sallita.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	Mastoalue.

Yleismääräykset, luonnosvaihtoehto 1

Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. ALY-1-korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1-korttelialuetta on mahdollista käyttää myös puutarhaelinkeinojen harjoittamiseen. Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan. Kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä. Korttelin 1202 tonteilla 5 ja 6 ja korttelin 1204 tontilla 1 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Nimistö, luonnosvaihtoehto 1

Alueelle muodostuu uusia katualueita, jotka nimetään Rantatieksi, Martinraitiksi ja Puusepänmutkaksi. Entistä vanhainkotiä ympäröivä lähivirkistysalue (VL) nimetään Ehtoonmetsäksi.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 suunnittelualan rakentaminen mahdollistetaan vaihtoehtoa 1 tehokkaammin. Korttelialueiden tonttijako osoitetaan ohjeellisena. Luonnosvaihtoehdossa 2 osoitetaan korttelialueet erillispientaloille (AO), rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR), asuin-, liike-

säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.**”

Modernia rakennusperinnettä edustavan entisen Pyhäniemen vanhainkodin suojeluarvot perustuvat vanhainkodin julkisivujen 1950-luvun tyylipiirteisiin yksityiskohtineen. Entinen vanhainkoti muodostaa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteitä ovat suorat seinäpinnat, säännölliset ikkunarivistöt, porrastetut rakennusosat ja julkisivujen detaljoinnit – erkkerit, hunajakannoaukutus, parvekelaatat ja -kaideosat, lyhyet tai pitkät avoimet räystäät, sileä- ja roiskerappauksen vuorottelu sekä tiili- ja liuskekivikorosteet. Suojeltujen rakennusten määräykset koskevat näin ollen rakennusten ulkopuolisia korjaus- ja muutostöitä, mutta myöskään sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa haittaa rakennusten ulkopuolisen luonteen säilymiselle.

ALY-korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle biolämpölaitokselle.





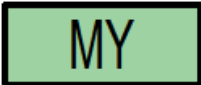

Taulukko 2. Kaavan mitoitustaulukko luonnosvaihtoehdossa 2.

Kortteli	Aluevaraus	Tehokkuus (e)	Rakennusoikeus, k-m2	Pinta-ala, m2	Pinta-ala, ha
1202	AO	0,20	600	4081	0,4081
1202	AO	0,20	1024,4	5122	0,5122
1202	AR	0,20	2697	13 485	1,3485
1202	TY-1	0,30	1509,6	5032	0,5032
1202	KTY-1		100	2931	0,2931
1203	AO		300	2207	0,2207
1204	AO	0,20	1173,6	5868	0,5868
1205	AO	0,20	1642,2	8211	0,8211
1205	ALY-1		5497	34 060	3,4060
1206	AO	0,10	384,6	3846	0,3846
	EMT			287	0,0287
	VL/s			69 245	6,9245
	VL			8859	0,8859
	MY			45 199	4,5199
	kadut			23 241	2,3241
yhteensä			14 928,4	231 674	23,1674

Kaavamerkinnot ja määräykset / aluevaraukset, luonnosvaihtoehto 2

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa.

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
ALY-1	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä vanhusten asuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja.

	Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue, joka on maisema- ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta. Avohakkuuta ei sallita. Maisemaa muokkaavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.
	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
	Mastoalue.

Yleismääräykset, luonnosvaihtoehto 2

Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. ALY-1-korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1-korttelialueella on mahdollista käyttää myös puutarhaeläinkeinojen harjoittamiseen.

Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytysohjelmia ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.

Korttelin 1202 tonteilla 5, 6 ja 8 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Nimistö, luonnosvaihtoehto 2

Alueelle muodostuu uusia katualueita, jotka nimetään Rantatieksi, Martinraitiksi, Puusepänmutkaksi, Niityntaustaksi ja Aittomäenjuureksi. Entistä vanhainkotiä ympäröivä lähivirkistysalue (VL) nimetään Ehtoonmetsäksi.

4.5.2 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen

Vaikutusten arvioinnissa arvioidaan ennakkoon kaavan toteuttamisen merkittävät vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa kaavan vaikutuksia verrataan nykytilaan. Kaavan vaikutusten arvioinnista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa MRL 9 § ja MRA 1 §.

Vaikutusarvioinnin toteuttaminen pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslakiin. ”Kaavan tulee perustua merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” (MRL 9 §.)

Kaavan vaikutusten arviointi on tehty kaavoittajan toimesta perustuen tehtyihin selvityksiin.

Vaikutukset suhteessa ylempään asteen kaavoihin

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaratkaisu tukee Päijät-Hämeen maakuntakaavan tavoitteenasettelua osoittamalla taajamatoimintojen alueelle lisää pienimuotoista pientalorakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvien yhteyksien päähän palveluista. Olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta kaava on toteava.

Alue on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaavaratkaisussa alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset osoitetaan julkisivuiltaan suojeltavaksi. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan lähiympäristöltään säilytettäväksi. Suunnittelualuetta halkova peltoaukea säilytetään maisemallisesti arvokkaana peltoalueena, jonka ympärillä rakennetut ja rakennettavat korttelialueet sijaitsevat. Tiskallion luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeät metsäalueet osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueena (VL/s), jota halkoo ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen ulkoilureitti palvelee maakuntakaavaan merkittyä ulkoilureittimerkintää ur14 (Hollola–Lahdenpohja). Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavaluonnosvaihtoehto 1 ei vaaranna kaakkoispuolisen Kutajärven Natura 2000 -alueen luonnonarvoja eikä kaavaratkaisulla eikä sen toteutumisella heikennetä Natura-alueen suojeluperusteita, sillä alueen väestömäärän lisääntyminen on vähäistä. Kutajärven virkistyskäyttö on kohdennettu rakennetulle luontopolulle Kuivasniemeen alueella, jossa on myös mahdollista tarkkailla lintuja lintutornista ja tarkoitukseen rakennetulta lavalta häiritsemättä alueen lajistoa. Näin ollen tarvetta luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukaiselle Natura-vaikutusten arvioinnille ei ole.

Kaavaratkaisu tukee myös Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 tavoitteenasettelua. Alueen maltillinen lisärakentaminen pientalojen muodossa tapahtuu kyläalueelle lisäten kyläasutusta olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen – samalla arvokasta maisema-, kulttuuri- ja luonnonympäristöä säilytetään.

Alueen maisemakuvan säilymistä huomioidaan yleismääräyksessä ”1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta.”

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu tukee Päijät-Hämeen maakuntakaavan tavoitteenasettelua osoittamalla taajamatoimintojen alueelle lisää pientalorakentamista olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen hyvien yhteyksien päähän palveluista.

Alue on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Kaavaratkaisussa alueella kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset osoitetaan julkisivuiltaan suojeltavaksi. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan lähiympäristöltään säilytettäväksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuvalle peltoalueelle

rakennetaan erillispientalojen alueita ja osittain se säilytetään virkistysalueena. Tiskallion luonto- ja maisema-arvoiltaan tärkeät metsäalueet osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueena (VL/s), jota halkoo ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen ulkoilureitti palvelee maakuntakaavaan merkittyä ulkoilureittimerkintää ur14 (Hollola–Lahdenpohja). Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 ei vaaranna kaakkoispuolisen Kutajärven Natura 2000 -alueen luonnonarvoja eikä kaavaratkaisulla eikä sen toteutumisella heikennetä Natura-alueen suojeluperusteita. Näin ollen tarvetta luonnonsuojelulain (1096/1996) 65 §:n mukaiselle Natura-vaikutusten arvioinnille ei ole.

Alueen maisemakuvan säilymistä huomioidaan yleismääräyksessä ”1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.”

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta maltillisesti eikä sen toteuttamisesta aiheudu suuria aluerakenteeseen kohdistuvia muutoksia. Osiltaan asemakaava toteaa jo rakentuneen ympäristön tilanteen. Väljästi rakennettu kylämäinen asuinalue täydentyy pientalorakentamisella. Kaavaratkaisu tukeutuu ympäröivään olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, alue kuuluu mm. vesihuollon toiminta-alueeseen. Liikenneyhteyksien osalta kehitetään alueen sisäistä liikenneverkkoa siten, että se palvelee entistä paremmin myös jo olemassa olevaa asutusta. Asemakaava mahdollistaa väestömäärän lisääntymisen alueella, kuitenkin 2. kaavaluonnosvaihtoehtoa maltillisemmin. Väestömäärän kasvu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja antaa mahdollisuuden kehittää aluetta yhtenä Hollolan alakeskuksista. Vaikutukset valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan jäävät suhteellisen vähäisiksi.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta vaihtoehtoa 1 huomattavasti tehokkaammin, liittäen alueen liikenteellisesti olemassa olevaan tieverkkoon. Vaihtoehto 2 mahdollistaa kylärakenteen täydentymisen uudella tehokkaammalla taajamamaisella rakenteella, ja vaihtoehdossa 2 väestömäärä lisääntyy jonkin verran vaihtoehtoa 1 enemmän. Kaavaratkaisu parantaa osaltaan Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta antaen mahdollisuuden kehittää aluetta yhtenä Hollolan aluekeskuksista, mutta vaikutukset valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan ovat vaihtoehtoa 1 huomattavasti laajemmat. Vaihtoehto 2 edellyttää yhdyskuntateknisten verkostojen yhtenäistämistä tehokkaamman rakentamisen mahdollistamiseksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, elinympäristöön ja viihtyvyyteen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Asemakaavan kielteiset vaikutukset muodostuvat täydennysrakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Asemakaavan myötä olemassa oleva väljä asutusalue täydentyy osittain uudella asuinrakentamisella, joka vaikuttaa erityisesti jo alueella asuviin ihmisiin. Välitöntä jatkuvaa ja haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu. Lähivirkistysalueiden osoittaminen turvaa alueen ihmisten viihtymistä ja virkistäytymistä myös jatkossa. Uudisrakennuspaikkojen valmistumisen ja viheristutusten kasvun myötä täydennysrakentamisen muutokset pehmenevät sulauttaen vanhaa ja uutta yhteen.

Kaavaratkaisu säilyttää alueella runsaasti rakentamatonta lähivirkistys- ja metsäaluetta, joka palvelee ihmisten virkistäytymistä ja lisää alueen viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) yritystoiminnan säilyminen nykymuotoisena mahdollistetaan – alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ympäröivän asutuksen takia. Yritys aiheuttaa välittömään lähiympäristöön vähäisesti melua, mikä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä häiriöitä ympäröivään asutukseen – yrityksen ja uuden suunnitellun asutuksen väliin jää lisäksi lähivirkistysaluetta.

Rantatien (yhdystien 2956) välittömässä lähiympäristössä liikenteen aiheuttama melu on huomioitu yleismääräyksessä ”6. Korttelin 1202 tonteilla 5 ja 6 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.” Tonttien pohjoislaitaan on kaavassa osoitettu liittymäkiellon lisäksi istutettavan alueen osa.

Yleismääräyksessä 4 todetaan, että rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Asemakaavan kielteiset vaikutukset muodostuvat täydennysrakentamisen aikaisesta melusta ja liikennemäärän lisääntymisestä. Välitöntä, jatkuvaa ja haitallista vaikutusta ihmisten elinympäristöön ei muodostu. Asemakaavan myötä rakentamaton alue täydentyy uudella asuinrakentamisella ja muuttuu taajamamaisemmaksi ympäristöksi. Asemakaava mahdollistaa palveluina alueelle liike-, toimitala- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten alueita, sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevia alueita sekä teollisuusrakennusten alueita. Asemakaava-alueen palveluita tukee niin Pyhänimen kuin Hollolan palveluverkko. Alueen sijainti virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä luo hyvät edellytykset sujuvaan arkielämään, asukkaiden fyysisen ja henkisen terveyden ylläpitoon sekä hyvään asumisviihtyvyyteen.

Kaavaratkaisu säilyttää alueella runsaasti rakentamatonta lähivirkistys- ja metsäaluetta, joka palvelee ihmisten virkistäytymistä ja lisää alueen viihtyisyyttä ja terveellisyttä.

Teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) yrityksen toiminnan säilyminen nykymuotoisena mahdollistetaan – alueelle ei kuitenkaan saa sijoittaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ympäröivän asutuksen takia. Yritys aiheuttaa välittömään lähiympäristöönsä vähäisesti melua, mikä ei kuitenkaan aiheuta merkittäviä häiriöitä ympäröivään asutukseen – verstaan ja uuden suunnitellun asutuksen väliin jää lisäksi lähivirkistysaluetta. Verstaan aiheuttama melu sekä toisaalta Rantatien (yhdystien 2956) lähiympäristössä liikenteen aiheuttama melu on huomioitu yleismääräyksessä ”6. Korttelin 1202 tonteilla 5, 6 ja 8 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.”

Yleismääräyksessä 4 todetaan, että rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Asemakaavaratkaisu jäsentää alueen liikenneverkkoa. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää liikennettä merkittävästi, joten Martinraitin liittymä säilyy nykyisellä sijainnillaan – liittymäalueelle osoitetaan kuitenkin näkemäalue. Rantatie muuttuu suunnittelualan osuudelta katualueeksi, jolloin ajonopeudet tulevat kaava-alueen kohdalla pienemmään – tällä hetkellä nopeusrajoitus on yhdystiellä 2956 suunnittelualan kohdalla 60 km/h.

Martinraitti tulee toimimaan alueen kokoojakatuna, joka liittyy alueen Rantatiehen. Ehtootie säilyy yksityistienä ja on osoitettu kaavaluonnosvaihtoehtoissa ohjeellisena ajoyhteytenä – ajoyhteyden kautta on kulkuyhteys myös Tiskallion laella sijaitsevalle mastoalueelle (EMT). Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen on maltillista, joten liikenne ei tule alueella lisääntymään merkittävästi. Muodostettava katuverkko palvelee myös alueella jo olemassa olevaa asutusta. Kulku nuorisokoti Jaloversolle ohjataan asemakaavan toteutumisen myötä Martinraitin kautta sekä luonnosvaihtoehtoissa 1 että 2. Kaavaratkaisu huomioi myös kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä, ja liittyy alueen Rantatien varteeseen rakennettuun kävelyn ja pyöräilyn reitistöön. Myös joukkoliikenteen osalta on hyvät edellytykset täydentää alueen taajamarakennetta. Suunnitteluan alue sijaitsee joukkoliikennetyhteyksien varrella, mikä mahdollistaa työ- ja asiointimatkoja mm. Lahteen.

Liikenneturvallisuuteen voi syntyä lyhytkestoisia, negatiivisia vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Alueelle luonnosvaihtoehdon mahdollistama uusi asutus synnyttää vain pieniä liikennemääriä eikä tule aiheuttamaan liikenteellisiä ongelmia alueella. Entisen vanhainkodin kiinteistön tuleva käyttötarkoitus on auki, sen vaikutus autoliikenteen määriin voi olla suhteessa suuri, mutta absoluuttisesti kuitenkin maltillinen.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Asemakaavaratkaisu jäsentää alueen liikenneverkkoa, ja parantaa alueen liikenneturvallisuuksi siirtämällä Martinraitin risteystä turvallisuuden kannalta edullisempaan sijaintiin. Rantatie muuttuu katualueeksi suunnittelun alueen osuudelta.

Kaavaratkaisun mahdollistama lisärakentaminen on vaihtoehtoa 1 suurempaa, joten liikenne tulisi alueella lisääntymään jonkin verran vaihtoehtoa 1 enemmän. Muodostettava uusi katuverkko olisi myös vaihtoehtoa 1 laajempi – muodostettava katuverkko palvelisi myös alueen olemassa olevaa asutusta sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä, liittäen alueen Rantatien varteen rakennettuun kävelyn ja pyöräilyn reitistöön. Vanhainkoti kiinteistön tuleva käyttötarkoitus on auki, sen vaikutus autoliikenteen määriin voi olla suhteessa suuri, mutta absoluuttisesti kuitenkin maltillinen.

Liikenneturvallisuuksi voi syntyä lyhytkestoisia, negatiivisia vaikutuksia alueen rakentamisvaiheessa. Katujen, kunnallistekniikan ja uusien asuinrakennusten myötä alueella liikkuu myös raskaampia ajoneuvoja.

Vaikutukset pohja-, pinta- ja hulevesiin

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava-alueita lähin pohjavesialue sijoittuu noin 1,7 kilometriä suunnittelun alueesta länteen. Kaavaluonnosvaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavesiin.

Maltillinen lisärakentaminen vaikuttaa jonkin verran hulevesien muodostumiseen. Lähtökohtana on hulevesien käsittely jo niiden syntypaikalla, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksessä: ”5. Kiinteistöillä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.”

Kaava-alueelle vaihtoehdossa 1 jää myös rakentamattomia alueita, kuten maisemallisesti arvokas peltoalue ja lähivirkistysalueita, jotka toimivat osaltaan hulevesien imeyttäjinä ja viivyttäjinä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaava-alueita lähin pohjavesialue sijoittuu noin 1,7 kilometriä suunnittelun alueesta länteen. Kaavaluonnosvaihtoehdolla ei ole merkittäviä vaikutuksia pinta- tai pohjavesiin.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen tehokkaamman rakentamisen, millä on väistämättä vaikutusta hulevesien muodostumiseen. Lähtökohtana hulevesien käsittelyssä on kuitenkin rakennuspaikkakohtainen ja luonnonmukainen käsittely, joka on huomioitu yleismääräyksissä.

Kaava-alueelle vaihtoehdossa 2 jää myös rakentamattomia alueita, kuten lähivirkistysalueita, jotka toimivat osaltaan hulevesien imeyttäjinä ja viivyttäjinä.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Vaihtoehdon 1 kaavaratkaisu vähentää jonkin verran rakentamattoman alueen määrää, mutta alueella säilyy kuitenkin runsaasti virkistyskäyttöön sopivia lähimetsiä sekä peltoaluetta. Tiskallion ympäristön lähivirkistysalueet säilyttävät alueen tärkeimpiä tunnistettuja luonnonarvoja, kuten kasvillisuutta ja linnustoa – alueella on arvokkaita lehtoluontotyyppisiä sekä lahokavio-, haapariippu- ja turrisammalen esiintymiä. Aittomäen metsät osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja – metsäalueella on havaittu mm. lahokaviosammalen esiintymiä, arvokkaita lehtoluontotyyppisiä sekä pieni avolähde. Uhanalaisille sammalille soveltuvat elinympäristöt osoitetaan luo-merkinnöin. Lahokaviosammal ei ole enää luonnonsuojeluasetuksen päivityksen myötä erityisesti suojeltu laji, mutta se on edelleen luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji.

Kaavaratkaisun vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 vähentää rakentamattoman alueen määrää vaihtoehtoa 1 huomattavasti enemmän, mutta alueen tärkeimmät tunnistetut luonnonarvot säilytetään jättämällä alueelle runsaasti lähivirkistysalueita (Tiskallion ympäristö) sekä ympäristöarvoja omaavaa metsätalousaluetta (Aittomäen ympäristö).

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaavaluonnosvaihtoehdossa osoitettu rakentaminen muuttaa vähäisesti suunnittelun alueen maisemakuvaa pääosin suunnittelun alueella sijaitsevan peltoaukean eteläosissa, jossa peltoaukean ja metsän vaihtumisvyöhykkeelle on osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO) ja kolme ohjeellista tonttia. Myös Rantatien ja Puusepänmutka-nimisen kadun väliin on osoitettu AO-korttelialue ja kaksi ohjeellista tonttia. Asemakaava on muutoin rakennuspaikkojen osalta pääosin nykytilanteen toteava, ja lisärakentamisen määrä on maltillista. Uusia katualueita muodostuu niin ikään hillitysti. Alueella säilyy luonnosvaihtoehdossa runsaasti rakentamattomaa metsä- ja lähivirkistysaluetta sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Maisemallisesti lisärakentamisen vaikutukset ovat luonnosvaihtoehdossa suhteellisen vähäisiä.

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti, kartanon entinen mylly/puimala sekä entinen B-mielisairaala on osoitettu kaavassa julkisivuiltaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1): ”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.” Suojeltavaksi osoitettujen rakennusten rakennusalat noudattavat olevien rakennusmassojen aloja. ALY-1- ja YSA-1-kortteleissa lisärakentaminen tulee olemaan olemassa oleville rakennuksille alisteista.

Pyhäniemen entinen vanhainkoti arvokkaine pihapiireineen sijaitsee kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueella (ALY-1), jossa ”korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto.” Korttelialueen ympärillä sijaitseva Tiskallion metsä säilytetään maisema- ja luontoarvojen kannalta tärkeänä viheralueena, jossa avohakkuuta ei sallita ja maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

Entinen B-mielisairaala, nykyinen Jaloverson kiinteistö osoitetaan vaihtoehdossa 1 sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa palveluasumista (YSA-1). ALY-1-korttelin tavoin myös YSA-1-korttelissa korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.

Yleismääräyksissä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta huomioidaan määräyksessä 1: ”Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.” Määräys pyrkii nivomaan uuden rakentamisen yhtenäiseksi osaksi kaunista kyläkuvaa ja maisemaympäristöä.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 asemakaava mahdollistaa vaihtoehtoa 1 huomattavasti suuremman lisärakentamisen. Rakentaminen muuttaa suunnittelun alueen paikallista maisemakuvaa oleellisesti, sillä suunnittelun alueen peltoaukealle mahdollistuisi useampien erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakentaminen. Peltoaukea muuttuisi näin rakennetuksi ympäristöksi. Lisärakentamisen määrän myötä myös katualueiden määrä olisi vaihtoehtoon 1 verrattuna suurempi. Maisemallisesti lisärakentamisen vaikutukset ovat luonnosvaihtoehdossa 2 huomattavasti vaihtoehtoa 1 merkittävämmät. Maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA) ei osoiteta luonnosvaihtoehdossa 2 lainkaan. Rantatien läheisyydessä avoin peltoalue osoitetaan Martinraitin katualueen molemmin puolin VL-alueena. Uusia VL-alueita ja

katualueita reunustamaan on osoitettu istutettavat puurivit jäsentämään maisemakuvaa ja osoittamaan alueen uusi pääsaapumisreitti. Vaihtoehdossa 2 rakentamista joudutaan todennäköisesti ohjaamaan tiukemmilla rakennustapaohjeilla, jotta kulttuuriympäristön ja maisema-alueen arvoja tulisi huomioiduksi.

Luonnosvaihtoehdon 1 tavoin entinen Pyhäniemen vanhainkoti, kartanon entinen mylly/puimala sekä entinen B-mielisairaala on osoitettu kaavassa julkisivuiltaan suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-1): ”Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.” Suojeltavaksi osoitettujen rakennusten rakennusalat noudattavat olevien rakennusmassojen aloja. Korttelissa lisärakentaminen tulee olemaan olemassa oleville rakennuksille alisteista.

Pyhäniemen entinen vanhainkoti sekä entinen B-mielisairaala arvokkaine pihapiireineen sijaitsee kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialueella (ALY-1), jossa ”korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydetty alueellisen museoviranomaisen lausunto.” Korttelialueen ympärillä sijaitseva Tiskallion metsä säilytetään maisema- ja luontoarvojen kannalta tärkeänä viheralueena, jossa avohakkuuta ei sallita ja maisemaa muuttavat toimenpiteet vaativat MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan.

Yleismääräyksissä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta huomioidaan määräyksessä 1: ”Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.” Määräys pyrkii nivomaan uuden rakentamisen yhtenäiseksi osaksi kaunista kyläkuvaa ja maisemaympäristöä.

Vaikutukset talouteen ja elinkeinoelämään

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava lisää kunnan tonttitarjontaa Pyhäniemen alueella pientaloasutusta varten, mikä mahdollistaa alueen asukasluvun maltillisen kasvun. Olemassa olevan rakenteen osalta kaava toteaa tilanteen, mahdollistaen pienimuotoisen elinkeinotoiminnan säilymisen alueella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuevaraus mahdollistaa jatkossa monipuolisesti erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja edesauttaa palvelutason monipuolistumista kulttuuriympäristöä ja maisemaa huomioiden.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaavaratkaisu lisää kunnan tonttitarjontaa Pyhäniemen alueella luonnosvaihtoehto 1:tä laajemmin, mikä mahdollistaa alueen asukasluvun kasvun. Olemassa olevan rakenteen osalta kaava toteaa tilanteen, mahdollistaen pienimuotoisen elinkeinotoiminnan säilymisen alueella. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialuevaraus mahdollistaa monipuolisesti erityyppisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavaratkaisu tukee Pyhäniemen alueen elinvoimaisuutta, ja edesauttaa palvelutason monipuolistumista.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaavaluonnosvaihtoehto 1

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston tuntumassa, ja alueella on olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja. Kaava-alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria. Kaavaluonnosvaihtoehdolla 1 ei ole merkittäviä vaikutuksia tekniseen huoltoon liittyvään infrastruktuuriin.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2

Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan keskitetyn vesijohto- ja viemäriverkoston tuntumassa. Kaava-alue hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria.

Kaavaluonnosvaihtoehto 2 mahdollistaa alueen laajemman lisärakentamisen, jolloin olemassa olevia yhdyskuntateknisiä verkostoja on todennäköisesti tarpeen järjestellä uudelleen.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Luonnosvaihtoehto 1 huomioi paremmin alueen maisema-arvot ja maiseman ominaispiirteet, sillä alueelle tärkeät näkymät ja maiseman reunat säilyivät pääosin vaihtoehdossa esitetyllä ratkaisulla. Maltillinen täydennysrakentaminen turvaa paremmin alueen ominaispiirteiden säilymisen ja säilyttää alueen asukkaiden viihtyisänä pitämää elinympäristöä ennallaan vaihtoehtoa 2 paremmin.

Vaihtoehto 2 vastaa paremmin strategisiin tonttitavoitteisiin ja uusi katuliittymä mahdollistaa paremmat liittymänäkemät. Liikennemäärät lisääntyvät vaihtoehtoa 1 enemmän, mutta liikennemäärien lisääntyminen ei ole merkittävää. Vaihtoehto 2 vähentää rakentamatonta aluetta enemmän, tärkeimmät luontoarvot pystytään silti huomioimaan molemmissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehto 2 luo enemmän virkistyskäyttöpainetta lähimetsiin. Uhanalaiset lehtoluontotyypit ja suojellut sammallajit ovat herkkiä maapohjan kulumiselle ja merkittävästi lisääntyvä virkistyskäyttö voi heikentää niiden elinympäristöjä maapohjan kulumisen myötä.

Luonnosvaihtoehtojen alustavia toteuttamiskustannuksia arvioitiin työn edetessä. Vaihtoehdon 1 toteutuskustannusten arviointiin olevan noin 0,5 M€ ja vaihtoehdon 2 noin 1,5 M€.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Elinvoimavaliokunnalle esiteltiin 31.1.2023 kaavaluonnosvaihtoehdoista saatua palautetta. Käydyn keskustelun perusteella vaihtoehto 1 valikoitui jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehto 1 valikoitu jatkotyöstöön saadun palautteen perusteella, joissa vaihtoehto 1 nähtiin soveltuvan paremmin alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoihin. Vaihtoehdossa 2 alueen toteuttamiskustannukset ovat suuret. Suuret kustannukset ja Pyhäniemen alueen vähäinen tonttikysyntä muodostavat riskin, että suuri investointi jää hyödyntämättä pidemmäksi aikaa, aiheuttaen kustannuksia.

Valitusta luonnosvaihtoehdosta laadittiin kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Suunnitteluvaiheessa korttelin 1202 tontti 5 todettiin haastavaksi viemäroinnin näkökulmasta ja sen esittäminen asemakaavassa asuintonttina olisi edellyttänyt oman viemäriinjan rakentamista nostaan alueen toteutuskustannuksia entisestään, lisäksi luonnosvaihtoehdossa esitetty rakentaminen olisi edellyttänyt uudehkon vesihuoltoverkoston uudelleen rakentamista.

Kaavaluonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen YSA-1-korttelialueen kulkuyhteyksistä on sovittu rasiteoikeudella Ehtootien kautta, eikä kaavalla ole tarve esittää kulkuyhteyttä korttelialueelle Martinraitin kautta.

Elinvoimavaliokunnalle tuotiin 12.3.2024 kokouksessa tiedoksi vesihuollon toteuttamiskustannukset ja käydyn keskustelun pohjalta päädyttiin jatkamaan kaavaehdotuksen valmistelua nykytilannetta toteavalla kaavalla, jossa kunnalle ei tule uusia omakotitontteja Martinraitin varrelle.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuivat seuraavat tahot:

- Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Kaavan lähtöaineisto vaikuttaa kattavalta ja alueen ominaispiirteet on tunnistettu. Alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella ja rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Pyhäniemen kartanon rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualueella on valtion hallinnoima maantie 2956 (Rantatie). Kunnan kanssa on sovittu järjestettäväksi tästä kaavahankkeesta MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Uudenmaan ELY-keskuksen liikennevastuualue ja Hämeen ELY-keskus ottavat kaavan tavoitteisiin ja suunnittelukysymyksiin sekä mahdollisiin selvitystarpeisiin tarkemmin kantaa neuvottelussa.

- Päijät-Hämeen liitto
Maakuntakaavan aluetta koskevat merkinnät ja tavoitteet oli tunnistettu hyvin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä tarkentaa asemakaavan tavoitteita kuvaamalla mitä toimintoja alueelle tavoitellaan, minkälaista rakentamista se vaatii ja kuinka paljon.
- Lahden museot
Museo edellyttää, että kaavahankkeeseen liitetään selvityksenä arkeologinen inventointi, joka kohdistuu erityisesti muuttuvan maankäytön alueille ja uusille rakennuspaikoille. Inventoinnin on täytettävä Museoviraston määrittämät laatuvaatimukset niin tutkimuksen, dokumentoinnin kuin raportoinninkin osalta. Alueellinen vastuumuseo valvoo suoritettavia tutkimuksia ja niiden riittävyttä.
Asemakaavasta on sovittu järjestettävän valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu, jossa tarkennetaan kaavan lähtökohtia. Viranomaisneuvottelun myötä tarkentuu, miltä osin rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan liittyviä selvityksiä on tarpeen päivittää ja täydentää, jotta niiden pohjalta voidaan arvioida kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, määritellä kaavamääräykset sekä täsmentää suojelumerkinnät.
- Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä, Ympäristöterveyskeskus
Uusien rakennuspaikkojen osalta on keskeistä huomioida liittyminen olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkkoon sekä varautuminen radonin torjuntaan. Myös hulevesien käsittelyyn tulisi ottaa kantaa. Suunnitelmassa esitettyjen vaikutusten arviointiin sisältyy mm. arviointi kaavan vaikutuksista elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen. Näiden tekijöiden tarkastelu on terveydensuojelun kannalta olennaista sisällyttää kaavaselostukseen.
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
Kaavoituksessa tulisi huomioida pelastustoimen toimintamahdollisuudet onnettomuus- ja vaaratilanteissa. Alueelle rakennettavan tiestön ja liikennejärjestelyiden kaavoituksessa tulee huomioida rakennusten mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteet koskivat alueen ulkoilureitistöjen kehittämistä sekä mahdollisia maanvaihtoasioita.

Luonnosvaihtoehdoista saatu palaute tiivistettynä:

Hämeen elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Hämeen Ely-keskus pitää hyvänä ja MRL:n tavoitteiden mukaisena vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laatimista. Ely-keskuksen näkemyksen mukaan selvitykset antavat hyvät lähtökohdat kaavavaihtoehtojen vertailuun ja vaikutusten arviointiin.

Luonto: Aittomäen tyvellä sijaitsevan lähteen luonnontilaisuus on hyvä täsmentää. Mikäli kyseessä on luonnontilainen lähde, on se hyvä merkitä kaavakarttaan niin, että kohteen välitön lähiympäristö tulee huomioon otetuksi.

Viherverkoston sijaintia ja tavoitteita on tarkasteltu ensisijaisesti luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien liito-oravan ja lepakoiden näkökulmasta. Suunnittelualueella ei tehty havaintoja liito-oravan osalta tällä selvityskerralla, mutta alueella sijaitsee runsaasti elinympäristöpotentiaalia lajille. Kulkuyhteyksien osalta Rantatie on todettu luontoselvityksessä todennäköisenä ylityspaikkana, jota tien parannustoimenpiteet ovat jo todennäköisesti heikentäneet. ELY-keskus suosittelee, että Rantatiehen rajautuvaa merkintää istutettavan alueen osa täydennetään suunnittelumääräyksellä, jolla tuetaan ekologisen yhteyden säilymistä.

Suunnittelualueella on toteutettu erillinen lepakkoselvitys, jossa todettiin luonnonsuojelulain mukainen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka Rantatien tuntumassa sijaitsevassa vanhassa puimalassa.

Toinen lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Pyhäniemen kartanoalueella. Suunnittelun alueen länsiosien arvioidaan olevan mm. lepakoiden siirtymisen ja ruokailun kannalta tärkeitä ja maankäytön suunnittelussa huomioon otettavia alueita (luokan II alueet). Paikallisesti lepakoille tärkeitä alueita sijaitsee kaava-alueen itäosassa (luokan III alueet).

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee kaavaluonnosvaihtoehdoissa toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-1). Lepakoiden huomioon ottaminen rakennukseen liittyvissä muutostöissä on otettu huomioon osana sr-2 merkinnän suunnittelumääräyksiä. ELY-keskus suosittelee, että suunnittelumääräystä täsmennetään niin, että rakennukseen liittyvissä remonteissa ja muutostöissä tulee selvittää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve lepakoiden osalta.

Asemakaavoituksessa tulee varmistaa, että lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoille, sekä muille elinkierron kannalta tärkeille alueille, kuten ruokailualueille, siirtyminen on jatkossakin mahdollista osana maankäytön muutosta. Tämän turvaamiseksi ELY keskus esittää, että KTY-1 alueella ja sen lähiympäristössä kohti laajempia metsäisiä alueita (MY-1 -alue) osoitetaan kaavamerkinnöin ja -määräyksiin puustoisten yhteyksien säilyminen ja valaistusolosuhteiden soveltuminen myös lepakoille. Tämä yhteys tukee myös liito-oravan potentiaalisia kulkuyhteyksiä alueella.

Välittömästi suunnittelun pohjoispuolella sijaitsee Kutajärven Natura-alue (FI0306006), sekä yksityisiin luonnonsuojelualueisiin lukeutuvat Myllymäen luonnonsuojelua (YSA238284), Kirkonselän luonnonsuojelua (YSA203480), sekä Onnelan luonnonsuojelua (YSA203612). ELY-keskus on aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa tuonut esille tarpeen arvioida kaavan mahdollistaman maankäyttömuutoksen vaikutuksia myös edellä mainittujen Natura- ja luonnonsuojelualueiden suojeluperusteisiin. Lähtökohtaisesti uuden pientaloalueen rakentaminen voi tuoda alueelle lisääntyvää virkistyskäyttöpainetta, joka voi suuntautua myös em. suojelualueille.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kummankaan luonnosvaihtoehdon mukainen ratkaisu ei heikennä kohteiden suojeluarvoja. Selostuksessa ei kuitenkaan todeta tai perustella, miten johtopäätökseen on päädytty. Vaikutusten arviointia tulee tältä osin täsmentää ja laajentaa kuvaamalla kohteiden suojeluperusteet ja pohtimalla mm. kaavan mahdollistaman muutoksen tuoman käyttöpaineen määrää ja todennäköistä suuntautumista ympäristössä.

Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelun alue sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla Hollolan kulttuurimaisemien maisema-alueella (VAMA 2021). Valtakunnallisesti arvokkaalla alueella on maakuntakaavaan rajattuna maakunnallisesti arvokas Pyhäniemen–Kutajoen kulttuurimaisema, johon sisältyy myös Pyhäniemen kylän ja kartanomiljöön maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (MARY). Suunnittelun alueen länsipuolelle jäävä Pyhäniemen kartano on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY). Kaavaselostuksessa on hyvin kuvattu suunnittelun alueen maisemarakenne ja maisemakuva. Tätä tukemaan on myös laadittu analyysi alueen suunnittelun alueen maiseman ominaispiirteistä. Kaavaluonnosvaihtoehtojen merkittävimmät vaikutukset syntyvät täydennysrakentamisesta ja siten kohdistuvat erityisesti valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavaluonnosvaihtoehdossa 2 rakentaminen muuttaa suunnittelun alueen

paikallista maisemakuvaa oleellisesti, sillä suunnittelun alueen peltoaukealle mahdollistuisi useampien erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakentuminen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikutusten arviointia on syytä täydentää arvioimalla heikentääkö kaavamuuos valtakunnallisen maisema-alueen arvoja, kun sitä tarkastellaan suhteessa koko maisema-alueen laajuuteen.

Kaavaselostuksessa on kattavasti kuvattu suunnittelun alueen rakennettua kulttuuriympäristöä tehtyjen erillisselvitysten perusteella. Molemmassa kaavaluonnosvaihtoehdoissa entinen Pyhäniemen vanhainkoti ja nuorisokoti Jaloverso (vanha B-mielisairaala) osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä sr-1, ja Pyhäniemen kartanon vanha puimala/mylly (Reppurihi) merkinnällä sr-2. Sr-2-merkintä ottaa edellisten lisäksi huomioon rakennuksen arvon lepakoiden kannalta tärkeänä kohteena. Sekä Pyhäniemen entinen vanhainkoti että entisen B-mielisairaalan, nykyinen Jaloverson kiinteistön osalta molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa kaavamääräyksellä huomioidaan korttelialueiden ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteiden säilyminen. Kaavan yleismääräyksissä edellytetään huomioimaan alueen maisemakuvan säilyminen.

ELY-keskus pitää edellä mainittuja kaavamääräyksiä perusteltuina mutta koska asemakaava mahdollistaa erityisesti vaihtoehdossa 2 merkittävää uudisrakentamista ja koska suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisten arvokkaalle maisema-alueelle ja rajautuu RKY-alueeseen, on ELYkeskuksen näkemyksen mukaan alueelle suositeltavaa laatia rakennustapa- ja ympäristönhoito-ohjeet. Kaava-alueella kasvaa haitallisia vieraslajeja, kuten kurturuusua, komealupiinia ja jättipalsamia. ELY-keskus esittää, että ympäristönhoito-ohjeissa huomioidaan toimintaperiaatteet hyvälle vieraslajien torjunnalle kaavan mukaisen maankäytön toteuttamisessa.

Hulevedet

Molempien kaavavaihtoehtojen lähtökohtana on hulevesien käsittely jo niiden syntypaikalla, mikä on huomioitu kaavan yleismääräyksessä. Huolimatta siitä, että toinen vaihtoehdoista kaavaluonnoksista mahdollistaa alueen tehokkaamman rakentumisen, jää molemmissa vaihtoehdoissa riittävästi rakentumattomia alueita, jotka mahdollistavat hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavan yleismääräys hulevesien osalta on riittävä.

Energia

Kaavaselistuksesta ei ilmene, miten asuinalueen energiahuolto on tarkoitus järjestää. Jatkosuunnittelussa ehdotetaan pohdittavaksi, miten asemakaavalla voisi edistää uusituvan energian käyttöä, esim. suuntaamalla rakennukset aurinkoenergian kannalta suotuisasti.

Liikenne

Kaava-alueen pohjoisosan halki kulkee Rantatie (mt 2956). Kaavan tarkoituksena on mm. tarkastella alueen katuverkkoa sekä sen liittymistä maantiehen huomioiden myös liikenneturvallisuus. Aloituvaiheen viranomaisneuvottelussa liikennettä koskien on todettu, ettei Rantatiellä ole uusia liittymätarpeita, mutta liittymien vähentämisen tarkastelu on nostettu esiin. Liikenneselvitys on katsottu tarpeelliseksi mm. turvallisen liittymän osoittamiseksi.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys (Ramboll, 10.10.2022), jossa on kuvattu eri liikennemuotojen nykytilanne, uuden maankäytön tuomia tarpeet ja liittymien tarkastelu, liikenneturvallisuuden parantaminen, joukkoliikenteen pysäkkiyhteydet, sekä Rantatien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien sovittaminen. Liikenneselvityksessä on käsitelty alueen liikennejärjestelyitä, joita selvityksen mukaan voidaan molemmissa luonnosvaihtoehdoissa parantaa kaikkien liikennemuotojen näkökulmasta. ELY-keskus katsoo, että liikenneselvitystä voi pitää teemoiltaan laajana ja onnistuneena.

Eri luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia on liikenteen ja liikenneturvallisuuden osalta tarkasteltu kaavaselistuksessa. Niin liikenneselvityksessä kuin selostuksen liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa olisi ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aiheellista tarkemmin jatkokehitykseen valittavan vaihtoehdon osalta täydentää sekä täsmentää liikenteellisten vaikutusten arviointia sekä kaavaratkaisun edellyttämiä toimenpiteitä esimerkiksi joko näkemäalueen laajentamisen tai uuden liittymän sijainnin sekä joukkoliikennetarkehdusten osalta. Selvityksen mukaan liittymien määrää esitetään vähennettäväksi, jolloin alueelta poistuu näkemiltään heikoimpia liittymiä ja liikennettä esitetään keskitettäväksi yhteen liittymään, joko näkemiltään parannettavaan jo olemassa olevaan Martinraitin liittymään (VE1) tai Martinraitin liittymän korvaavaan, kokonaan uuteen ja sijainniltaan parempaan liittymään (VE 2).

Vaikka selvityksessä ja liikenteellisten vaikutusten arvioinnissa on teemoiltaan kattavasti nostettu esiin huomionarvoisia asioita, on tarkempi tarkastelu välttämätöntä, jotta kaavaratkaisun kannalta vaikutukset tulevat arvioiduksi riittäväällä tasolla. Mahdollisesti poistuvien yksityistiellyttymien vaikutuksia on perusteltua arvioida myös. Lisäksi eri vaihtoehtojen rinnakkaisen vertailun kannalta saattaisi olla mielekästä koostaa merkittävimmät eroavaisuudet ja muutostarpeet eri kaavavaihtoehtojen välillä, mikäli ehdotusvaiheessa edelleen esitetään kaksi erillistä vaihtoehtoa.

Lisäksi ELY-keskus muistuttaa, että Rantatie (mt 2956) kaduksi muuttaminen edellyttää asemakaavamuutoksen lisäksi erillisen kadunpito päätöksen sekä tarvittavat kiinteistötoimitukset. MRL 86a §:n mukaan kadunpito päätökset tulee tehdä tarkoituksenmukaisina

kokonaisuuksina ottaen huomioon kunnossapidon vaatimukset ja maankäytön sekä tie- ja katuverkon toteutumine. Kadunpitopäätöksestä tulee tarpeen vaatiessa neuvotella Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Melu

Melua koskien on laadittu meluselvitys (Pyhäniemen vanhainkodin asemakaavan meluselvitys, Ramboll, 2021). Meluselvityksessä on tarkasteltu kaava-alueen melua kattavasti ja monipuolisesti huomioiden sekä maantien, että kaava-alueella sijaitsevan verstaan meluvaikutukset. Selvityksen perusteella liikenteessä vuoden 2020 liikennemäärillä ole melulle altistuvia kiinteistöjä, eikä melun suojaustarvetta ole. Vuoden 2050 liikennemäärien ennustetilanteessa tilanne ei myöskään merkittävästi heikkene.

Kaavamääräyksissä on kummassakin luonnosvaihtoehdossa huomioitu asemakaavan yleisissä määräyksissä selvitysten mukaisesti melu niiden tonttien osalta, jotka melulle mahdollisesti altistuvat. Määräyksellä ohjataan tonttien toteutumista siten, että asuinhuoneiden sisällä melujen ohjearvojen alittuminen tulee varmistaa. Samoin tulee varmistaa, että myös piha-alueelle jää oleskelualue, jolla ohjearvo alittuu. ELY-keskus pitää eri luonnosvaihtoehtoja melua koskevan ohjauksen osalta riittävänä.

Lopuksi

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tehdyt selvitykset antavat hyvät lähtökohdat kaavavaihtoehtojen vertailuun ja vaikutusten arviointiin. Kaavaehdotusvaiheeseen vaikutusten arviointia on syytä täydentää valtakunnallisesti merkittävän maisema-alueen, liikenteellisten vaikutusten ja suojelu- ja luontoarvoihin kohdistuvien vaikutusten osalta. Kaavaehdotus edellyttää myös täsmentämistä erityisesti suojelu- ja luontoarvoihin liittyvien kaavaratkaisuiden osalta. ELY-keskus myös suosittelee kaavatyön yhteydessä laatimaan rakennustapa- ja ympäristönhoito-ohjeet, jotta uudisrakentamista voidaan paremmin ohjata sopeutumaan RKY-alueeseen rajautuvaan, valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle.

Vastine:

Asemakaavaehdotukseen liittyen on laadittu rakennustapaohjeet ja ympäristönhoito-ohjeet, jotka täydentävät alueen kaavamääräyksiä. Ympäristönhoito-ohjeet hyväksytään osana asemakaava-aineistoa. Ympäristönhoito-ohjeet tukevat lepakoiden ja liito-oravien siirtymäreittien säilymistä sekä antavat kaavamääräyksiä tarkentavat ohjeet alueiden hoitoon. Ympäristönhoito-ohjeissa annetaan myös ohjeistukset vieraslajien torjuntaan.

Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointia ja kaavaselostuksen sisältöä on täydennetty luonnosuojelualueiden ja Natura-alueiden osalta. Kaavaehdotuksessa esitettävä rakentaminen on hyvin maltillista nykytilanteeseen nähden eikä sillä nähdä olevan haitallisia vaikutuksia Natura-alueisiin.

Kaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta, mutta rakentamista on vähennetty kaavaehdotuksessa neljän rakennuspaikan verran teknistaloudellisista syistä. Kaavaehdotuksessa esitettävä yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka sijoittuu yksityiselle maalle eikä sen katsota aiheuttavan haittaa valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle eikä kulttuuriympäristöarvoille.

Kaavaehdotuksessa esitetyn vähäisen täydennysrakentamisen vuoksi alueen hulevesien hallinta on mahdollista toteuttaa kaava-alueella. Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä on tutkittu mahdolliset viivytysrakenteille soveltuvat paikat kaava-alueella sijaitsevan pellon reunaan.

Kaavaratkaisu mahdollista vain yhden uuden rakennuspaikan, kaavalla ei sidota tai oteta tarkemmin kantaa uudisrakentamisen energiahuoltoratkaisuista. Alueella ei ole keskitettyä lämpöverkostoa, jolloin rakentaja voi huomioida sopivat uusiutuvaa energiaa hyödyntävät energiaratkaisut rakennushankkeen yhteydessä hankkeeseen sopivaksi.

Liikennejärjestelyiden osalta kaavaehdotus noudattaa nykytilannetta. Rantatien tilavaraukseen Martinraitin kohdalla on huomioitu mahdollinen keskisaarekkeen vaatima tila. Tällä parannetaan kevyen liikenteen turvallista liittymistä Rantatien varrella olevalle kevyen liikenteen väylälle. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty näkemäalue Martinraitin länsipuolella olevalle tontille.

Kadunpitopäätöksen tarve osana Rantatien kaduksi muuttamista merkitään tiedoksi.

Lahden museot / Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Arkeologinen kulttuuriperintö

Vastuumuseo on arvioinut ja hyväksynyt hankkeen yhteydessä laaditun arkeologisen selvityksen, eikä museolla ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Asemakaava-alue sijoittuu Pyhäniemen kunnanosan alueelle, Pyhäniemen kartanon itäpuolelle. Suunnittelualueet rajaa pohjoisessa Rantatie, joka on pieneltä matkalta osa suunnittelualueita. Kaava-alue rajautuu pääosin kiinteistörajojen mukaisesti, idän suunnalla alue rajautuu Kutajärveen viettävään peltoon. Alue kuuluu Pyhäniemen kylän ja kartanon maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Lisäksi se on osa Vesijärven laakson maisematyyppiä edustavaa maisema-alueita, joka on osa valtakunnallisesti arvokasta Kastari-Hatsina-Kutajoen maisema-alueita ja valtakunnallisesti arvokasta Hollolan kirkonkylän kulttuuriympäristöä. Tämän vuoksi esitetyt kaavamerkinnot, joilla pyritään säilyttämään suunnittelualueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ovat ensiarvoisen tärkeitä.

Asemakaavan luonnosvaiheessa esitetään kaksi kaavavaihtoehtoa VE1 ja VE2. Kaavassa suojeltuja rakennuksia koskee määräykset sr-1 ja sr-2, joiden sisällöt ovat molemmissa vaihtoehdoissa samat. Suojeltuja rakennuksia on kaavaluonnoksissa kolme: suunnittelualueen länsiosassa kartanon talli- ja riihipihassa säilynyt tiili- ja lautaseinäinen puimala 1900-luvun alusta sekä länsiosassa kunnan 1950-luvulla perustama kunnalliskoti (Pyhäniemen vanhainkoti) ja entinen B-mielisairaala. Museo katsoo, että esitettävät suojelumerkinnot ovat riittäviä ja omiaan turvaamaan rakennusten kulttuurihistorialliset arvot.

Kaavavaihtoehto VE2 mahdollistaa huomattavasti enemmän uusia erillispientalojen korttelialueita kuin VE1. Ne sijoittuvat kuitenkin kaavassa keskeisellä paikalla sijaitsevalle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Pyhäniemen seudulle on tyypillistä alavat pellot ja niitä rytmittävät metsät. Alueen tiestö kulkee avoimissa maisematiloissa peltojen ja metsien reunavyöhykkeellä. Suunnittelualueen sisään jäävä peltoaukea on säilynyt viljelykäytössä ainakin 1700-luvun puolivälistä lähtien. Sen säilyttäminen on tärkeää alueen maisemakokonaisuuden ja näkymien säilymistä kannalta, mikä toteutuu ainoastaan kaavavaihtoehdossa VE1.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Vastine:

Kaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Uusien tonttien määrä on vähennetty kaavaluonnoksesta yhteen uuteen rakennuspaikkaan, joka sijoittuu Martinraitin ja Rantatien risteykseen metsäiselle alueelle. Kaavaehdotuksen ei nähdä heikentävän valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita tai muita kulttuuriympäristön arvoja.

Päijät-Hämeen liitto

Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että alueelle laaditaan asemakaava, jossa arvokkaat sairaalarakennus ja vanhainkotirakennus ympäristöineen suojellaan ja niille esitetään käyttötarkoitus, joka edesauttaa rakennusten säilymistä.

Pidämme luonnosvaihtoehtoa VE1 parhaana ratkaisuna Pyhäniemen vanhainkodin alueelle, sillä se ei heikennä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvoja liian tehokkaalla rakentamisella.

Vastine:

Kaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Uusien tonttien määrä on vähennetty kaavaluonnoksesta yhteen uuteen rakennuspaikkaan, joka sijoittuu Martinraitin ja Rantatien risteykseen metsäiselle alueelle. Kaavaehdotuksen ei nähdä heikentävän valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita tai muita kulttuuriympäristön arvoja.

Ympäristöterveyskeskus

Hulevesien käsittelystä annetut yleiset määräykset ovat hyviä ja perusteltuja. Maaperäkartan mukaan vaihtoehdossa 2 erillispientalojen korttelit 1204 ja 1205 sijoittuvat kokonaan loivapiirteiselle pellolle, jonka maaperä on heikosti vettä imevää savea. Terveysturvallisuuden miehestä luonnosvaihtoehdon 2 osalta olisi perusteltua arvioida kokonaisuutena, onko hulevesien imeyttäminen savimaan tonteilla yleensä mahdollista vai onko hulevesien hallinta toteutettava jotenkin muuten kuin kiinteistökohtaisesti.

Vastine:

Kaavaehdotusta on jatkettu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta. Uusien tonttien määrä on vähennetty kaavaluonnoksesta yhteen uuteen rakennuspaikkaan, joka sijoittuu Martinraitin ja Rantatien risteykseen metsäiselle alueelle. Alueelle jää runsaasti vapaata tilaa hulevesien viivytämiseen ja hallintaan.

Lahti Energia Sähköverkko

Lausunnossa esitetään VE1 osalta Martinraitin tielinjauksen muuttamista siten, että alueella oleva muuntamo mahtuu olemaan nykyisellä paikallaan. Korttelin 1202 tontille 2 esitetään rasitemerkintää (leveys 3 m).

VE2 osalta tuodaan esiin vaihtoehdon laajemmat vaikutukset sähköverkkoon, kaapeleiden siirtotarpeita, rasitteita sekä uuden muuntamon tarve.

Lausunnossa todetaan mahdollisten siirto/ muutostöiden kustannusten kuuluvan siirtotarpeen aiheuttaneelle taholle.

Vastine:

Katualueen rajausta muutetaan siten, että muuntamo mahtuu olemaan nykyisellä paikalla.

Maanomistaja 1

Katsoo, ettei hänen omistuksessaan olevalle rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus ole oikeudenmukainen suhteessa muihin alueen rakennuspaikkoihin kohden suuremman kokonsa ja vähäisemmän rakennusoikeuden vuoksi. Mieliapiteessä esitetään rakennuspaikalle lisättäväksi rakennusoikeutta 200-250 kerrosneliometriä. Mieliapiteessä kannatetaan vaihtoehtoa 1 koska VE2 edellyttää uutta tonttiliittymää ja aiheuttaa tontin tarpeetonta pirstoutumista.

Vastine:

Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeutta lisätään 50 kerrosneliometrin verran. Näin rakennuspaikalle osoitetun rakennusoikeuden määrä suhteessa pinta-alaan vastaa viereisen omakotitontin rakennustehokkuutta ja soveltuu mittakaavaltaan alueelle. Asemakaavaehdotus pohjautuu katujärjestelyiden osalta luonnosvaihtoehdon 1 ratkaisuihin.

Maanomistaja 2

Alueella toimivan yrityksen toimintaa on kuvattu kaava-asiakirjoissa harhaanjohtavasti. Yrityksen toimitiloissa on useita isoja puuntyöstökoneita ja puruimuri, joista kuuluvat äänet voivat tuotannon ollessa käynnissä kantautua kaavassa suunnitteilla olevalle asuinalueelle.

Varsinaisten tuotantotilojen ulkopuolella on energiakäyttöön hyödynnettävän hukkamateriaalin hyödyntämiseen käytettävä murskain, joka käytettäessä on äänekäs. Edellä mainittu kone on kohta käyttöikänsä lopussa eikä uuden murskaimen aiheuttamaan melua ympäristöön tiedetä.

On myös mahdollista, että tilauskannan vaatiessa yrityksen tuotanto tullaan siirtämään aamu- ja iltavuoroon, jolloin toimintaa tulee olemaan klo 06-22.

4.11.2021 tehtyä melutason mittausta tehdessä maalaamon poistoimuri ei ollut käytössä. Melutason mittaaminen maalaamon poistoimurin ollessa käynnissä ennen kaavasta päättämistä on suositeltavaa, jottei päätöstä tehdä harhaanjohtaviin tuloksiin perustuen.

Myös melumittauksen pöytäkirjassa mainittu "ilmanpoisto" on jo aikoja sitten käytöstä poistettu maalaamon korvausilmaputki, joka ei johda mihinkään, joten siitä ei kannata melun suhteen johtopäätelmiä tehdä.

Yrityksen toimilla on tärkeää, että lähes päivittäinen raskasliikenne pystyy jatkossakin kulkemaan edestakaisin toimitiloille tuoden ja vieden toimituksia nykyisen kaltaisesti. Myös yrityksen tontilla olevaan pellettilämpölaitokseen tuodaan pellettiä raskaalla kalustolla.

Vastine:

Kaava-asiakirjoihin korjataan kuvaus yrityksen toiminnasta mielipiteen perusteella. Kaavaehdotuksessa esitetään yksi uusi rakennuspaikka, joka sijoittuu etäämmälle yrityksen tiloista. Asemakaavalla ei osoiteta yrityksen läheisyyteen uusia rakennuspaikkoja. Uusilla alueilla melun ohjearvot ovat tiukemmat, kuin olemassa olevilla alueilla. Laitteiston valinnassa ja sijoittamisessa tulee huomioida viereinen olemassa oleva asutus.

Maanomistaja 3

Mielipiteessä vaaditaan molempien kaavaluonnosten hylkäämistä. Mielipiteen mukaan kaavaluonnokset ovat ristiriidassa Hollolan strategisen yleiskaavan 2017 kanssa, näkemystä perustellaan yleiskaavan mm. peltoalueen merkinnällä ”laajat maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävät maatalousvyöhykkeet ja kyläalue” ja erityisesti määräykseen peltoalueen avoimena säilyttämisestä ja uuden rakentamisen ja toimintojen sijoittamisesta peltoalueiden ulkopuolelle.

Mielipiteessä tuodaan esiin myös valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen arvojen heikentyminen, jonka vuoksi alueelle ei tulisi mielipiteen vuoksi sijoittaa lainkaan rakentamista. Mielipiteessä katsotaan, että kaavaluonnoksissa ei ole riittävällä tavalla huomioitu rakentamisen tapahtuvan maankäyttö- ja rakennuslain osoittamalla tavalla.

Mielipiteen mukaan näkymiä ei ole kartoitettu ja arvioitu riittävällä tavalla Aittomäen suunnasta, esitetty rakentaminen pellolla peittäisi näkymän ja maiseman ominaispiirteet tulisivat heikentymään olennaisesti.

Pellon eteläpäässä olevaan notkoon muodostuu sulamisvesien aikaan lammikko, rakentaminen edellyttäisi rakennuspaikkojen nostoa, jolloin maisema peittyisi entisestään ja maiseman arvot heikkenisivät. Uudet omakotitalot sijoittuisivat kosteaan ja pimeään paikkaan eikä olisi houkutteleva asuinalue.

Mielipiteessä vastustetaan Nuorisokoti Jaloverson ajoneuvoliikenteen ohjaamista Martinraitin kautta mm. omakotitonttien läheisyydessä lisääntyvän raskaan liikenteen vuoksi, jolloin asutukselle koituisi häiriötä ja liikenneturvallisuus heikkenisi.

Mielipiteessä tuodaan esiin esitettyjen vaihtoehtojen haitat alueen eläimille ja lepakoille. Uutta asumista ei ole järkevää lähteä kehittämään alueelle, jolla on maisemallisia, kulttuurihistoriallisia ja ekologisia arvoja. Nämä arvot heikkenisivät merkittävästi uuden rakentamisen myötä. Asumisen laadun katsotaan heikenevän luonnon väistyessä asutuksen ja liikenteen tieltä.

Vastine:

Strateginen yleiskaava on strateginen, jolloin siinä ratkaistaan ainoastaan kunnan yhdyskuntarakenteen suuret linjat ja tavoitteet ottamatta kantaa yksityiskohtaisiin aluerajauksiin tai kohteisiin kartalla. Pääkartalla (Kartta 1/5) osoitetulla ruutumaisella esitystavalla on pyritty siihen, että kaavan strateginen ote ja yleispiirteisyys säilyvät ja yleiskaava ohjaa yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja maankäyttömuotoja kunnan eri alueilla. Strateginen yleiskaava ilmentää eri toimintojen volyymien määrää eikä tarkkaa sijaintia. Aluerajaukset ja tarkempi maankäyttö täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Mikäli esimerkiksi asutukseen tai muuhun varattua toimintaa on tarpeen laajentaa kaavassa asutukselle varattujen ruutujen viereisiin ruutuihin, on tämä mahdollista asemakaavoituksen myötä, mikäli asemakaavaprosessissa voidaan osoittaa, että tämä on strategisen yleiskaavan tavoitteen mukaista. Tämä tilanne saattaa tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun asutukselle varattua ruutua ei voidakaan asemakaavoituksen yhteydessä ilmenneiden luontoarvojen johdosta käyttää tehokkaasti rakentamiseen. (Hollolan kunta, strateginen yleiskaava 2020, selostus)

Vastaavasti tarkempi suunnittelu voi edellyttää ruutua suppeamman alueen osoittamista suunnitellulle toiminnolle. (Hollolan kunta, strateginen yleiskaava 2020, selostus)

Strateginen yleiskaava antaa siis tulkinnan mahdollisuuden tarkemman kaavatason suunnitteluun eikä esitetyt luonnosvaihtoehdot ole suoraan tulkittavissa strategisen yleiskaavan vastaisiksi.

Kaavaluonnoksista saadun palautteen jälkeen jatkotyöstettäväksi valikoitui vaihtoehto 1, joka huomioi paremmin alueen maisemalliset ja kulttuuriympäristöarvot sekä oli pienempien taloudellisten riskien näkökulmasta parempi vaihtoehto. Kaavaehdotuksen valmistelun aikana Nuorisokoti Jaloverson kulkuyhteydet oli ratkaistu rasiteoikeuksin Ehtootien kautta eikä kaavassa ollut enää välttämätöntä esittää kulkua Martinraitin kautta. Tämän sekä alueen vähäisen tonttikysynnän sekä kunnallistekniikan kalliin toteuttamiskustannusten vuoksi pellon eteläreunaan osoitettu kolmen omakotitontin rivi on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu noudattelee pitkälti nykytilannetta huomioiden myös alueen elämistön kulkuyhteydet ja elinolot. Ympäristönhoito-ohjeilla on annettu kaavamääräyksiä täydentävät ohjeet alueen hoidosta myös lepakoiden ja liito-oravien näkökulmasta.

Lähialueen asukas 1

Lähialueen asukas kertoi suullisessa palautteessa kannattavansa vaihtoehtoa 1, jossa uudisrakentaminen on maltillisempaa ja huomioi vaihtoehtoista parhaiten kulttuuriympäristöarvot, hämäläisen viljelymaiseman sekä alueen luontoarvot.

Vastine:

Asemakaavaehdotus on laadittu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute tiivistetysti

Hämeen ely-keskus

Ely-keskuksen luonnosvaiheen lausunto on pääosin otettu hyvin huomioon. Maiseman ja rakennetun ympäristön osalta todetaan kohteen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaalle Hollolan kulttuurimaisemien maisema-alueelle (VAMA 2021) sekä maakuntakaavan maakunnallisesti arvokkaalle Pyhäniemen-Kutajoen kylän ja kartanomiljööön maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (MARY). Suunnittelualueen länsipuolelle jää Pyhäniemen kartanon valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY).

Asemakaavaehdotus on valmisteltu luonnosvaihtoehdon 1 pohjalta ja kaavaehdotuksessa on esitetty nykyisten rakennuspaikkojen lisäksi ainoastaan yksi uusi rakennuspaikka Martinraitin ja Rantatien risteyksen tuntumaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan esitetyllä täydennysrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan. Ehdotusvaiheeseen laaditut rakennustapaohjeet ottavat hyvin huomioon alueen kulttuuriympäristön arvot.

Ehdotusvaiheessa asemakaava-alueelle on laadittu ympäristönhoito-ohje, joka hyväksytään osana asemakaava-aineistoa ja jonka noudattamisesta on annettu yleismääräys. ELY-keskus pitää ohjetta luonnonympäristön osalta kattavana, ja ohje huomioi hyvin alueella tunnistetut suojelu- ja monimuotoisuusarvot. Ympäristönhoito-ohjeessa tunnistetut merkittävimmät suunnitteluohjeet on syytä huomioida myös tarkemmin kaavamerkinnoissä ja suunnittelumääräyksissä.

Aittamäen tyvellä sijaitsevan lähteen ympäristöön on osoitettu luo-3 -merkintä, jolla osoitetaan alue, jolla sijaitsee vesilain suojeleman lähteen alue. Merkinnän laajuus ottaa hyvin huomioon lähteen lähiympäristön. ELY-keskus esittää täydentämään kaavamerkintää niin, että kohteen suojeluarvot tulee huomioida alueella tehtävissä toimitissa. Lähteen tarkan sijainnin esittäminen kaavakartalle olisi tarkoituksenmukaista lähteen suojelun kannalta.

Luonnosvaihtoehdoista antamassa lausunnossaan ELY-keskus on esittänyt ekologiset yhteydet otettavan huomioon erityisesti toimitilarakennusten korttelialueen (KTY-1) ympäristössä. Ympäristönhoito-ohjeessa on tunnistettu ekologiset yhteydet lepakoiden ja liito-oravan elinkierron kannalta merkittävien kohteiden välillä, ja ELY-keskus esittää, että yhteydet huomioidaan myös kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä.

Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka sijaitsee kaavaehdotuksessa toimitilarakennusten korttelialueella (KTY-1). Lepakoiden huomioon ottaminen rakennukseen liittyvissä muutostöissä on otettu huomioon osana sr-2 merkinnän suunnittelumääräyksiä. ELY-keskus suosittelee edelleen, että

suunnittelumääräystä täsmennetään niin, että rakennukseen liittyvissä remonteissa ja muutostöissä tulee selvittää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve lepakoiden osalta.

Liikenteen osalta todetaan liikenteellisten vaikutusten arvioinnin olevan edelleen liian niukkaa. Kaavahankkeesta laaditussa liikenneselvityksessä tarkastellut kaavaratkaisut ovat pohjautuneet alueen liikenteen osalta keskitettyyn ratkaisuun, jossa kaikki liikenne ohjautuu Martinraitin liittymää korvaavaan liittymään, joka on sijainniltaan nykyisiä liittymiä parempi.

Vastine: Lähde ja sen välitön lähiympäristö esitetään kaavakartalla tarkemmalla aluerajauksella. Ekologisia yhteyksiä koskien lisätään kaavaan yleismääräys ja määräys kortteliin KTY-1.

Kaavamääräyksiä täydennetään sr-2 merkinnän osalta lausunnossa esitetyllä tavalla.

Liikenteen osalta vaikutusten arviointia täydennetään ja kaavaan merkitään Ehtootien liittymään näkemäalueet.

Luonnosvaihtoehdoissa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, joissa oli toisistaan poikkeavat liikenteelliset ratkaisut. Uudisrakentamisen osalta maltillisempi vaihtoehto 1 perustui nykyiseen katuverkkoon ja liittymien sijainteihin, vaihtoehdossa 2 alueen nykyiset liittymät korvattiin uudella näkemiltään parempaan paikkaa sijoittuvalla liittymällä. Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin maiseman ja kulttuuriympäristön paremmin huomioiva ratkaisu, luonnosvaihtoehto 1. Vaihtoehdossa 1 ja kaavaehdotuksessa esitetyt liikenneratkaisut säilyttävät MA-alueen yhtenäisenä, jolloin liikenneratkaisujen vaikutukset maisemaan ovat vähäiset.

Liikenneselvityksessä on todettu osan liittymien näkemät puutteellisiksi Rantatien geometrian ja tienvarren kasvillisuuden vuoksi. Varsinaisia liikenteellisiä toimivuusongelmia ei kuitenkaan ole, sillä liittymien liikennemäärät ovat varsin pieniä eikä ne kaavaratkaisulla merkittävästi kasva.

Nykyisten liittymien turvallisuutta parannetaan kaavaan merkityillä näkemäalueilla ja liittymän näkemäalueiden raivauksilla. Kevyen liikenteen turvallisuutta parantaa Rantatien varteen toteutettu kevyen liikenteen väylä sekä uusittu valaistus.

Päijät-Hämeen liitto

Ei lausuttavaa

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo toteaa lausunnossaan, että kaavaehdotuksen pohjaksi valikoitunut kaavaratkaisu on kulttuuriympäristön arvojen suojelun ja säilymisen kannalta parempi vaihtoehto. Kaava-alueelle laadittuja rakennustapa- ja ympäristöhoito-ohjeita museo pitää kattavina ja alueen suojeluarvoja ja -tavoitteita tukevin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys

Terveysuojeluviranomainen on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheen asiakirjoista. Ehdotusvaiheessa kaavavaihtoehdoista on edetty vaihtoehdon 1 mukaan, jossa alueelle suunnitellaan huomattavasti vähemmän uudisrakentamista ja huomioidaan laajemmin alueen erityispiirteitä. Kaavaehdotuksessa on huomioitu kattavasti luonnosvaiheen lausunnossa esitetyt asiat, eikä terveysuojelulla ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi

LE Sähköverkko

Puistomuuntamon nykyinen sijainti on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Korttelin 1202 tontin 2 lävitse kulkevalle 20kv:n kaapelille on pyydetty varausta, mutta sitä ei ole huomioitu

kaavaehdotuksessa. Samalla kohtaa kaavaehdotuksessa on ajo-rasite, joten kohta pysyy rakentamattomana eikä kaapelivarausta tarvita.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Maanomistaja1:

Muistutuksessa tuodaan esiin kaavaehdotuksessa esitetty kaavatontin itäreunassa oleva raja, joka edellyttää pyykkien nrot 4 ja 86 siirtämistä itään sen verran, että pyykkien 86 ja 87 kohdalla olevan tontin kulman pyörityksen vevän maapalan korvaus huomioidaan maanomistajalle niin, etteivät kiinteistöjen Haapakallio I = n. 2000m² ja Haapakallio 2 = n. 530 m², pinta-alat pienene.

Muistutuksessa esitetään, että Hollolan kunta vastaa tarpeellisesta rajankäynnistä ja pyykkien siirtämisestä kustannuksellaan jolloin em. tontin kulma voi jäädä pyöreäksi, kuten se nyt on. Prosessiin sisältyy myös tontille johtavan ajotien rummun siirtäminen vastaavasti sekä uuden ojan kaivaminen tontin itäreunaan ja vanhan ojan peittäminen Hollolan kunnan kustannuksella.

Vastine: Kaavassa esitetyn rakennuspaikan pinta-ala on 2588 m², eli kaavaratkaisulla rakennuspaikan koko hiukan suurenee. Kiinteistörajojen mahdollista siirtoa koskevat ratkaisut tehdään Maanmittauslaitoksen toimitusinsinöörin johtamassa maanmittaustoimituksessa.

Ojan ja ajotien rummun siirto ratkaistaan osana kadun suunnittelu- ja rakentamisprosessia.

Maanomistaja 2:

Muistutuksessa tuodaan esiin, ettei luonnosvaiheen vastine ota kantaa yritysalueelle kohdistuvaan raskaaseen liikenteeseen ja viitataan kaavaselostuksen asemakaavan kuvauksessa kirjattuun kappaleeseen, että teollisuusrakennusten korttelialueella (TY-1) yritystoiminnan säilyminen nykymuotoisena mahdollistetaan. Muistutuksessa esitetään kysymys tarkoittaako kirjaus sitä, ettei nykyisenlaisen teollisuuskiinteistölle kulkevan raskaan liikenteen katsota aiheuttavan merkittävää häiriötä ympäristölle. Muistutuksessa tuodaan esiin, että vuonna 2021 tehty meluselvitys olisi tehty vajavaisin tiedoin ja edellytetään melun mittausta uudelleen siten, että voimakasääniset laitteet ovat käytössä. Muistutuksen lopuksi esitetään kaavamerkinnän muuttamista T-alueeksi, teollisuus- ja varastoalue, jotta yritys voi kaavan voimaan tultuakin jatkaa toimintaansa alueella.

Vastine:

Nykyisen yritystoiminnan ei katsota aiheuttavan sellaista raskasta liikennettä, josta olisi ympäristölle merkittävää haittaa. Muistutuksen pohjalta meluselvitystä on päivitetty ja tuloksissa on ollut pientä poikkeamaa aikaisempiin mittauksiin nähden. Osa laitteistoista oli hiljaisempia ja osa meluisampia. Poikkeavien mittaustulosten sijaan lopputulokseen vaikuttaa eniten koneiden käytön maksimiajan muutos mahdollisten toiminta-aikojen laajennusten myötä. Yrityksen toiminnan melu ei aiheuta olemassa oleville kiinteistöille sellaista melurasitetta, että melusuojaukselle olisi nykytilassa tarvetta. Pahimmassakin tulevaisuuden skenaariossa, jossa yrityksen toiminta-aika voisi olla klo 6-22.00 lähimpien asuinrakennusten piha-alueille jäisi riittävästi melukatveessa olevaa oleskelualueutta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

22.9.2020 elinvoimavaliokunta päätti Pyhäniemen (20) kunnanosan Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöä koskevan asemakaavan laatimisesta, ilmoittaa kaavan vireilletulosta sekä asettaa 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.

Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot olivat nähtävillä 20.10.-18.11.2022 MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla oli tilaisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Kunnanhallitus päätti 20.5.2024 asettaa Pyhäniemen kunnanosan (20), Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, kaavaehdotuksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavan koskevan asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu yksi uusi asuintontti, asemakaava mahdollistaa asuntojen sijoittamisen entisen vanhainkodin rakennukseen, joka on nykyisin majoitus- ja matkailukäytössä. Asemakaavalla ei merkittävästi lisätä väestömäärää tai työpaikkojen määrää. Asemakaava kuitenkin mahdollistaa monipuolisen käyttötarkoituksen vanhankotirakennukseen, joten toiminnan luonteen mukaan, alueelle voi syntyä uusia työpaikkoja esimerkiksi matkailuun, majoitustoimintaan tai palveluasumiseen liittyen.

Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 23 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Alueella toimii nykyisin matkailu- ja majoituspalveluja tarjoava yritys sekä mittatilauskalusteita valmistava yritys. Lähimmät julkiset palvelut, Pyhäniemen koulu ja päiväkotitoiminta, sijaitsevat vajaan kahden kilometrin etäisyydellä kaava-alueen itäpuolella. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Hollolan kirkolta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan yhteydessä on laadittu alueen rakentamistapaohjeet sekä ympäristönhoito-ohjeet. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavaa taajamakuvallisten tavoitteiden osalta ja ohjaavat alueen toteuttamista. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot tulee huomioiduksi.

Ympäristönhoito-ohjeiden tavoitteena on säilyttää alueen maisemalliset arvot sekä luonnon monimuotoisuutta tukevien viheralueiden kehittäminen. Kunnossapitotarve on minimoitu ja huoltotoimenpiteet valittu tukemaan luonnon monimuotoisuutta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa suunnittelualan rakennetta täydennetään hyvin maltillisesti valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta kunnioittaen ja alueelle esitetään nykyisten rakennuspaikkojen lisäksi ainoastaan yksi uusi rakennuspaikka Martinraitin ja Rantatien risteuksen tuntumaan. Korttelialueiden tonttijako osoitetaan ohjeellisena. Kaavaehdotuksessa osoitetaan korttelialueet erillispientaloille (AO), rivitaloille ja muille kytketyille asuinrakennuksille (AR), asuin-, liike- ja toimistorakennuksille sekä yleisille rakennuksille (ALY-1), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille (YSA-1), toimitilarakennuksille (KTY-1) ja merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille teollisuusrakennuksille (TY-1).

Alueelle muodostuu yksi uusi erillispientalojen tontti (kortteli 1204), muutoin kaava on olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta toteava. Entisen vanhainkodin ympäristö osoitetaan ALY-korttelialueeksi, ja nuorisokodin alue YSA-korttelialueeksi. Alueen metsät säilytetään Aittomäellä maa- ja metsätalousalueena, ja Tiskallion alueella entistä vanhainkotiä ympäröivät metsät osoitetaan säilytettävänä lähivirkistysalueina. Suunnittelualuetta hallitseva peltoaukea säilytetään ja osoitetaan maisemallisesti arvokkaana peltoalueena.

Suunnittelualan Rantatien osuus osoitetaan katualueeksi. Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen ei lisää juurikaan liikenteen määrää alueella: Martinraitin liittymä säilyy ennallaan, ja Martinraitti muuttuu yksityistiestä katualueeksi. Ehtoote osoitetaan kaavassa ohjeellisena ajoyhteytenä ALY-korttelialueelle ja YSA-1 korttelialueelle. Muodostuvat uudet katualueet ovat nimeltään Rantatie ja Martinraitti ja ne noudattavat alueen nykyisiä yksityistien nimiä.

Lisäksi kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (MY), säilytettävää lähivirkistysaluetta (VL/s), maisemallisesti arvokas peltoalue (MA) sekä mastoalue (EMT).

Entinen Pyhäniemen vanhainkoti ja nuorisokoti Jaloverso (vanha B-mielisairaala) osoitetaan suojeltaviksi rakennuksiksi merkinnällä **sr-1**: ”*Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.***”

Pyhäniemen kartanon vanha puimala/mylly (Reppurihi) osoitetaan suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä **sr-2**: ”*Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. **Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remonteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta.***”

Modernia rakennusperinnettä edustavan entisen Pyhäniemen vanhainkodin suojeluarvot perustuvat vanhainkodin julkisivujen 1950-luvun tyyliin yksiyksityiskohtineen. Entinen vanhainkoti muodostaa yhtenäisen arkkitehtonisen kokonaisuuden, jonka ominaispiirteitä ovat suorat seinäpinnat, säännölliset ikkunarivistöt, porrastetut rakennusosat ja julkisivujen detaljoinnit – erkkerit, hunajakennoaukotus, parvekelaatat ja -kaideosat, lyhyet tai pitkät avoimet räystäät, sileä- ja roiskerappauksen vuorottelu sekä tiili- ja liuskekivikorosteet.

ALY-korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala olemassa olevalle biolämpölaitokselle sekä 400 kerrosneliömetrin lisärakennusoikeus päärakennuksen eteläpuolelle mahdollisia täydennysrakennustarpeita varten.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla todetaan alueen nykyiset rakennuspaikat sekä niiden käyttötarkoitukset ja osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka, alueen täydennysrakentaminen on hyvin maltillista. Vanhainkotirakennukselle on osoitettu uusi joustava kaavamerkintä, joka mahdollistaa asumista, matkailua, majoitusta, julkisia palveluja ja palveluasumista.

Asemakaavan myötä alueen yhdyskuntarakenne ei tiivisty, alueen luontainen väljä rakenne säilyy jatkossakin. Yksi uusi rakennuspaikka täydentää alueen yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää alueella jo olevaa infraa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla on huomioitu alueella olevat arvokkaat luontokohteet kaavamerkinnöin ja määräyksin. Merkittävimpiä luontoarvoja omaavalla Tiskallion alueella on lähivirkistysalue, joka on maiseman ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta. Avohakkuuta ei sallita. Uhanalaisten ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden kasvilajien kasvupaikat on esitetty kaavakartassa aluerajauksin ja annettu määräykset niiden huomioimiseksi. Alueelle laaditut ympäristönhoito-ohjeet tarkentavat arvokkaiden luontokohteiden säilymistä.

Lepakoille tärkeät ruokailualueet ja kulkureitit säilyvät kaavassa ennallaan ja niiden hoidosta on annettu tarkemmat ohjeet ympäristönhoito-ohjeissa. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkana toimiva vanha puimalarakennus on osoitettu suojelluksi eikä korjaustoimenpiteet saa aiheuttaa haittaa lepakoille. Rakennus on luonnonsuojelulain 78 § mukainen kohde ja asia on huomioitu kaavan yhteydessä hyväksyttävissä rakennustapaohjeissa ja ympäristönhoito-ohjeissa.

Alueen maltillinen uudisrakentaminen ei lisää merkittävästi paineita kaava-alueen ja sen lähistön luontokohteisiin. Kaava-alueen merkittävin uusi käyttäjäryhmä virkistysalueille ja luontokohteille on vanhainkodin rakennukseen sijoittuvan toiminnan käyttäjät, mahdollisesti matkailijat ja/ tai asukkaat. Tiskallionmetsän alueella kulku ohjataan nykyisille reiteille aluskasvillisuuden suojaamiseksi.

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta läheisiin suojelu- ja Natura-alueisiin. Kutajärven alueen virkistyskäyttö on ohjattu Kuivasniemen pitkospuille, jossa luonnon ja lintujen tarkkailu on mahdollistettu ilman linnustolle aiheutuvaa haittaa. Kutajärvellä ei ole yleisiä uimarantoja. Helpon saavutettavuuden vuoksi kaava-alueelta aiheutuva virkistyskäyttö kohdentuu rakennetulle luontoreitille. Muut kaava-alueen läheisyyteen sijoittuvat Kutajärven Natura-alueen osat ovat vaikeammin saavutettavissa ja lähes kaikki helposti saavutettavat rannat ovat yksityisessä omistuksessa.

5.4.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla esitetään suojeltavaksi alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset. Kaavalla todetaan alueella tunnistetut arvot ja ohjataan täydennysrakentamista siten, ettei rakennetun ympäristön arvot heikkene. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalle vanhainkotirakennukselle osoitetaan uusi monipuolinen käyttötarkoitus, rakennuksen säilyminen käytössä varmistaa parhaiten arvokkaan rakennuksen säilymisen kyläkuvassa.

Alueelle osoitettu maltillinen täydennysrakentaminen sijoittuu maiseman reunavyöhykkeiden suojaan ja rakentamista koskien on annettu tarkempia ohjeita, jotta täydennysrakentaminen soveltuu

arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Asemakaavalla ei ole merkittäviä kielteisiä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai maisemaan.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

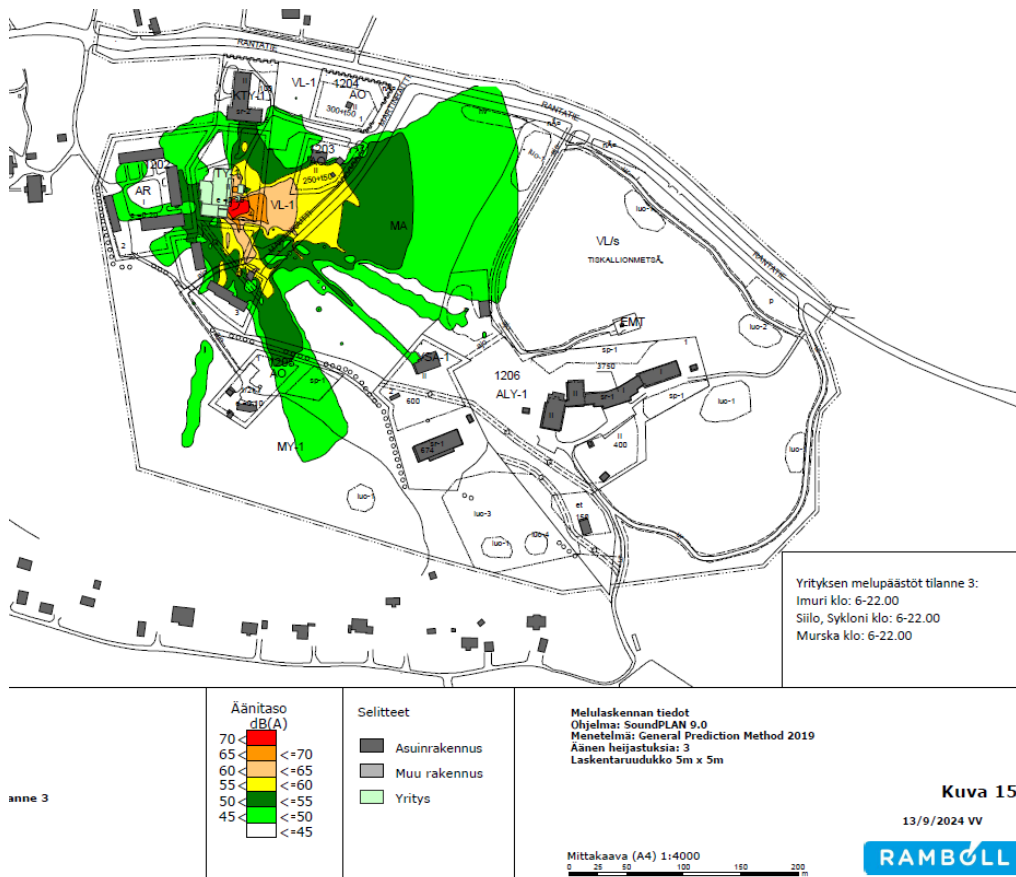
Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin, sillä kaavalla ei lisätä rakennuspaikkojen määrää. Maltillinen liikennemäärien lisääntyminen on mahdollista, riippuen millaista toimintaa vanhainkotirakennukseen muodostuu tulevaisuudessa.

Liittymien turvallisuutta on pyritty parantamaan esittämällä asemakaavaan näkemäalueet. Rantatien katualueen varaus mahdollistaa keskisaarekkeellisen suojatien toteuttamisen Martinraitin kohdalle.

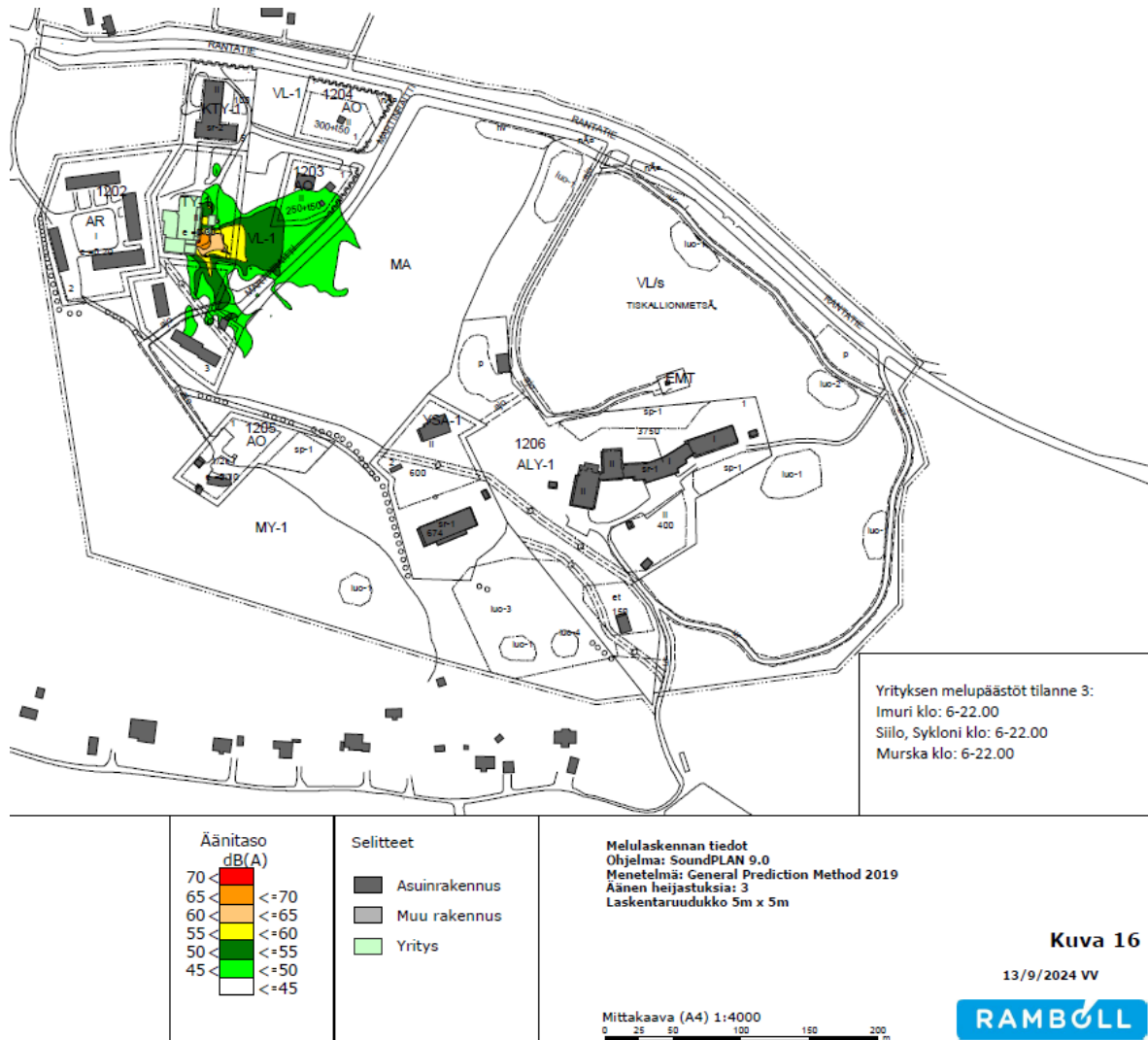
5.4.5 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Asemakaava on pitkälti toteava asemakaava. Alueella oleville erilaisille toiminnoille on osoitettu asemakaavalla käyttötarkoitukset nykytilanteen mukaisesti. Alueen yritystoiminta ei saa aiheuttaa viereiselle asutukselle merkittävää häiriötä. Nykyisen yritystoiminnan aiheuttamaa liikennettä ei katsota sellaiseksi, joka aiheuttaisi merkittävää haittaa alueen asutukselle. Rantatien varteen sijoittuvan uuden rakennuspaikan osalta on huomioitu melun suojaustarve.

Päivitetyn meluselvityksen johtopäätöksissä on todettu, että tarkasteltavat tilanteet ovat ääritilanteita, jolloin todellinen yrityksen toiminnasta aiheutuva melu vaihtelee ollen useimpina päivinä mallinnettujen tilanteiden väliltä. Yrityksen toiminnan melu ei aiheuta olemassa oleville kiinteistöille sellaista melurasitetta, että melusuojaukselle olisi nykytilassa tarvetta. Pahimmassakin tulevaisuuden skenaariossa, jossa yrityksen toiminta-aika voisi olla klo 6–22.00 lähimpien asuinrakennusten piha-alueille jäisi riittävästi melukatveessa olevaa oleskelualueita.



Yritystoiminnan tulevaisuusskenaarion mukainen melutilanne päiväajan meluvyöhykkeillä, kun imuri, siilo ja murska ovat toiminnassa klo 6-22.00.




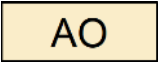

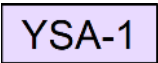
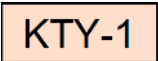
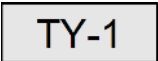
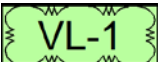

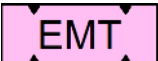
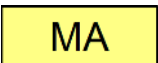
Yritystoiminnan tulevaisuuskenaarion mukainen melutilanne yöajan meluvyöhykkeillä, kun imuri, siilo ja murska ovat toiminnassa klo 6-22.00.







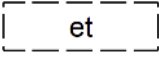
Alueelle ominaiset kulttuuri- ja maisema-arvot sekä rakentamisen väljyys on huomioitu asemakaavalla eikä paikan omaleimaisuus sekä asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä heikkene asemakaavaratkaisulla. Asemakaavaratkaisulla ei ole kielteisiä vaikutuksia alueen asukkaiden elinoloihin, terveellisyteen tai viihtyisyyteen.




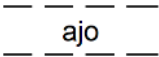
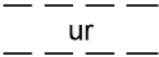
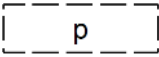
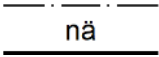
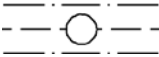

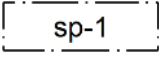
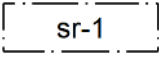
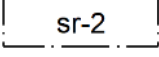
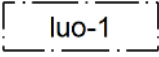
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa annetaan melulle alttiilla alueilla määräykset melun huomioimiseksi. Alueella oleva yritystoiminta ei saa aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle.

5.6 ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Nr	Merkintä	Määräys
0		
1		Asemakaavamerkinntät ja -määräykset:
2		Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
3		Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle voi rakentaa enintään yhden yksi- tai kaksiasuntoisen asuinrakennuksen.
4		Asuin-, liike-, toimisto- sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä palveluasumista ja niihin tarvittavia tiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
5		Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
6		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Alueella on lepakoille ja liito-oraville tärkeä siirtymäreitti, joka tulee säilyttää puustoisena ja varjoisena ja talvikauden ulkopuolella valaisemattomana. Siirtymäreitiltä ei saa poistaa puita.
7		Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.
8		Lähivirkistysalue.
9		Lähivirkistysalue, joka on maisema- ja luontoarvojen kannalta arvokasta viheraluetta. Avohakkuuta ei sallita. Maisemaa muokkaavat toimenpiteet vaativat MRL 128§:n mukaisen maisematyöluvan.
10		Mastoalue.
11		Maisemallisesti arvokas peltoalue. Alue tulee säilyttää avoimena, rakentamista ei sallita.

12	MY-1	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Metsänkäsittely tulee tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen ja ympäristö- ja luontoarvot huomioiden. Alue on lepakoille tärkeää elinympäristöä eikä metsänhoitotoimenpiteillä saa heikentää lepakoiden elinmahdollisuuksia.
13		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
14		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
15		Osa-alueen raja.
16		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
17		Ohjeellinen tontin raja.
18	20	Kunnanosan numero.
19	PYH	Kunnanosan nimi.
20	1206	Korttelin numero.
21	1	Ohjeellinen tontin numero.
22	MARTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
23	250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
24	t50	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
25	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
26	1/2 k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
27	e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
28		Rakennusala.
29		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia.

30		Istutettava alueen osa.
31		Katu.
32		Ulkoilureitti.
33		Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.
34		Ohjeellinen ulkoilureitti.
35		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
36		Näkemäalueeksi varattu alueen osa
37		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
38		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
39		Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella sijaitsee arvokas luontotyyppi, puuston ja muun kasvillisuuden ja kasvuedellytysten säilyminen tulee turvata.
40		Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.
41		Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Rakennukseen liittyvissä remonteissa ja muutostöissä tulee selvittää luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve lepakoiden osalta.
42		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (lahokaviosammalelle soveltuva elinympäristö). Alueelle tehtävissä toimenpiteissä on huomioitava uhanalaisten sammalien mahdolliset esiintymät.

43 luo-2 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (turrissammalelle soveltuva elinympäristö). Alueelle tehtävissä toimenpiteissä on huomioitava uhanalaisten sammalien mahdolliset esiintymät.

44 luo-3 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

45 luo-4 Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee vesilailla suojeltu lähde (VL 2:11 §).

46 hv Ohjeellinen alueen osa, jota hoidetaan ja rakennetaan hulevesien viivytykseen soveltuvana alueena.

47 YLEISET MÄÄRÄYKSET

Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

ALY-1 - korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1 - korttelialuetta on mahdollista käyttää myös puutarhaelinkeinojen harjoittamiseen.

Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytyks- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.

Korttelin 1204 tontilla 1 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

Alueella olevat ulkoilureitit ovat lepakoille tärkeitä siirtymäreittejä. Siirtymäreitit tulee säilyttää puustoisina ja varjoisina ja ne tulee pitää talvikauden ulkopuolella valaisemattomina. Siirtymäreiteiltä ei saa poistaa puita.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet ja ympäristöhoito-ohjeet, joita tulee noudattaa.

5.7 Nimistö

Asemakaavassa esitetään katualueina Martinraitti ja kaava-alueen kohdalta osa Rantatietä. Tiskallion alueella sijaitseva lähivirkistysalue on nimetty Tiskallionmetsäksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet ja ympäristönhoito-ohjeet, jotka ohjaavat alueen rakentamista, toteuttamista ja ympäristön hoitoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3 Rakentamistapaohje
- Liite 4 Ympäristönhoito-ohje
- Liite 5 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 6 Arkeologinen inventointi 2021
- Liite 7 Luontoselvitys
- Liite 8 Lepakkoselvitys
- Liite 9 Meluselvitys
- Liite 10 Liikenneselvitys

