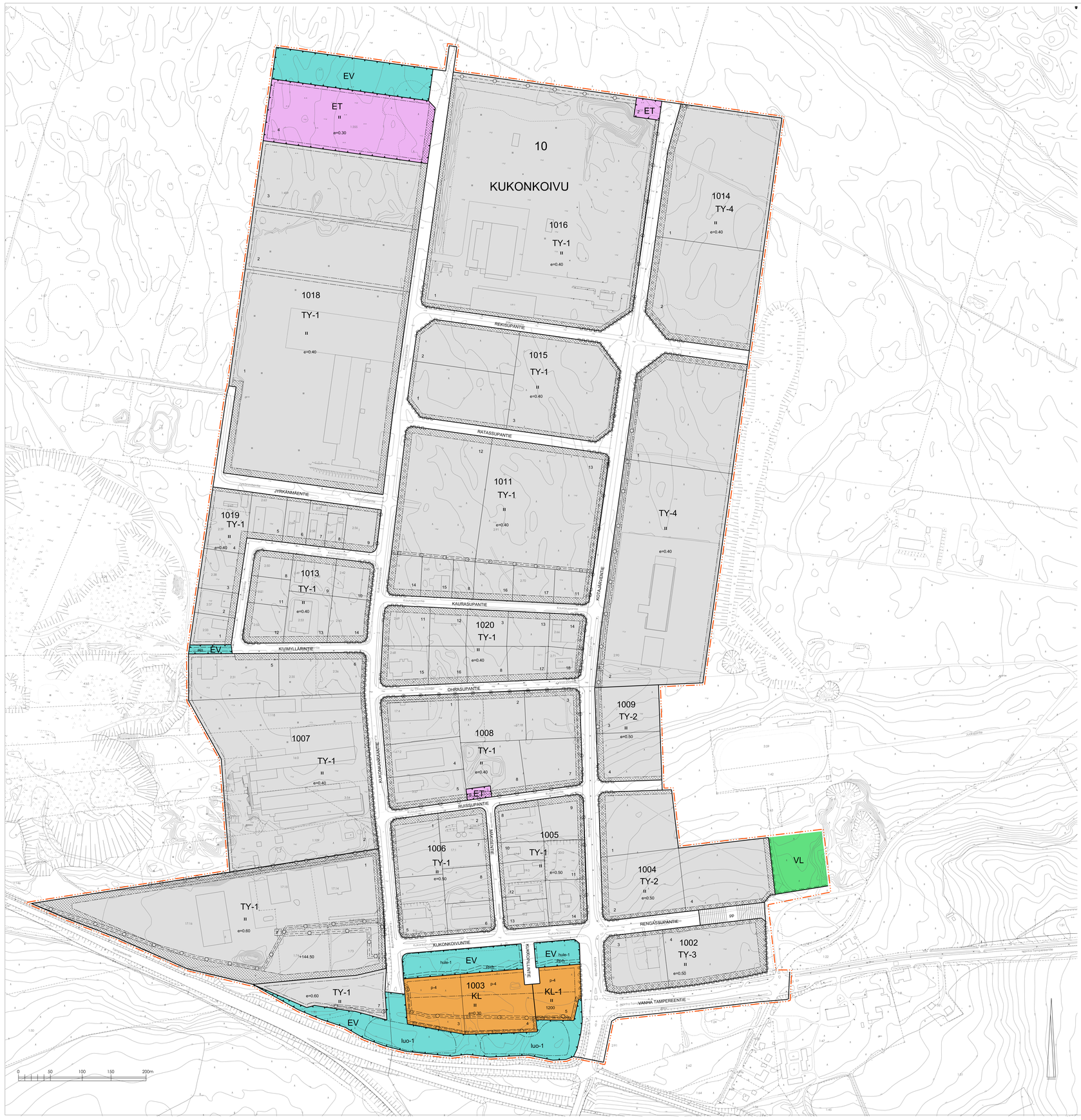

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL — LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto- , maskaikuvaunu- ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodinteknikkakauppa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan/elintarvikkeiden myymälätiloja. Lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään +143.0.

Ulkomyymälä tai -varastointi on sallittu, mikäli alue aidataan ainakin tontilta ulos näkyviltä osilta vähintään 180 cm korkealla näkösuoja-aidalla. Ulkomyymälä- ja varastointialueen tulee olla ilmeeltään siisti.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.

KL-1 — LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA PÄIVITTÄISTAVARAKAUPAN.
Lattian ohjeellinen korkeusasema on vähintään +143.0. Alueella ei sallita ulkovarastointia.

TY-1 — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.
Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.
Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyvilta osiltaan.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.
Öljysäiliöt ja muut ympäristöle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

TY-2 — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.
Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyvilta osiltaan.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.
Öljysäiliöt ja muut ympäristöle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

TY-3 — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.
Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.
Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.
Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyvilta osiltaan.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.
Öljysäiliöt ja muut ympäristöle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

TY-4 — TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Melua aiheuttava toiminta on mahdollista meluvallin antaman suojan rajoissa. Suunnitteleessa melua aiheuttavaa toimintaa, on tarvittaessa tehtävä melumallinnus toiminnasta aiheutuvan melun arvioimiseksi.
Toimistotiloja saa olla toiminnan omaa tarvetta varten.
Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyvilta osiltaan.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.
Öljysäiliöt ja muut ympäristöle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

VL — LÄHIVIRKISTYSALUE.

ET — YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
Toiminnassa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja lähistöllä asumiseen kaavoitetut alueet.
Ulkona varastointi on sallittu, mikäli varastoalue aidataan ainakin kadulle näkyvilta osiltaan.
Piha-alueet, joilla käsitellään tai varastoidaan ympäristölle haitallisia kemikaaleja, tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näältä alueilta hulevedet tulee johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiviemärin.
Öljysäiliöt ja muut ympäristöle vaaralliset kemikaalit on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiviiseen katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn tai kemikaalin enimmäismäärän.

EV — SUOJAVIHERALUE.

3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

OSA-ALUEEN RAJA.

OHJEELLINEN ALUEEN TAI OSA-ALUEEN RAJA.

OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

1 KUK — KUNNANOSAN NUMERO. KUNNANOSAN NIMI.

1002 — KORTTELIN NUMERO.

1 — OHJEELLINEN TONTIN NUMERO.

KATU — KADUN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

1200 — RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

II — ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

e=0.30 — TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.

+ 144.50 — ALIN VIEMÄRÖINTITASO

RAKENNUSALA.

z — RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIJOITTAA PUISTOMUUNTAMON.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

hule-1 — HULEVESIALTAAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJOITUSPAIKKA.
Altas tai altaan osa varustettava sulkuluukkukavolla, mikäli altaassa halutaan kerätä ja pysäyttää hulevesiverkoston tulipalon sattuessa pääsevät saimmutusjätevesiä.

SÄILYTETTÄVÄÄISTUTETTAVA PUURIVI.

KATU.

pp — JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.

pp/h — OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.

ajo — OHJEELLINEN ALUEELLA OLEVA AJOYHTEYS.

p-4 — PYSÄKÖIMISPAIKKA, JOKA TULEE JAKAA OSIIN PUU- JA PENSASISTUTUKSIN. ALUETTA EI SAA KÄYTTÄÄ AVOVARASTOINTIIN, MUTTA ALUETTA JAKAVIA PIENIÄ KATOKSIA JA PIHARAKENNUKSIA SUOSITELLAAN.

MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

luo-1 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pohjavesimääräyksiä:
Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueen rakentamista ja muita toimintoja rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto sekä ohjaa vesitalousohjelmaan yleinen kuvanvaraisuus. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.
Rakentaminen ja muu maankäyttö on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen tai määrään. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi.

Alueen toiminnan suunnittelussa, toteutuksessa ja valvonnassa tulee huomioida pohjaveden pilaamiskielto, YSL 17 § sekä pohjavesialueen suojelusuunnitelma.

Hulevesimääräyksiä:
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.
Rakentamisen aikaiset hulevedet on johdettava suunnitellusti.
Pysäköinti- ja katualueiden sekä lastaus- ja purkuuspaikojen hulevedet tulee viivyttää ja johtaa suunnitellusti öljynerottimen kautta hulevesiverkostoon.
Kiinteistöjen piha-alueilla syntyvää hulevesiä tulee viivyttää 1 m3 vettä / 100 m2 läpäisemätöntä pintaa kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjenemisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 12 tuntia sateen päättymisestä ta ne voidaan kuivattaa salaojilta tarpeeksi pitkän viivytysajan saavuttamiseksi. Rakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Pesupaikkojen vedet tulee johtaa jätevesiverkostoon.
Kiinteistöllä syntyvää puhtaita hulevesiä kuten rakennusten kattovesiä on imeytettävä tontilla. Imeytysrakenteen varastotilavuuden on ollava 1 m3 / 100 m2 kattopintaa kohden. Vihreikattoja käytettäessä varastotilavuus on oltava 0,5 m3 / 100 m2.

Mahdolliset sprinklausvedet tulee toteuttaa kiinteistökohtaisilla säiliöillä tai altailla.

TY ja KL -korttelialueiden kiinteistöillä on mahdollisesti puhdistettavia maa-alueita (PIMA). Ennen kiinteistölle suunniteltavia käyttötarkoituksen muutoksia, uudisrakentamista tai maaperän kaivamista tulee selvittää kiinteistön mahdolliset rajoitteet ja tutkimustarpeet mahdollisesti pilaantuneista maa-alueista ja tarkistaa tiedot maaperän tilan tietojärjestelmästä.

Uudis- ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.
Maalämpökaivoja ja maalämpöpiirejä ei sallita.
Öljysäiliöiden ja muiden vaaralisten kemikaalisäiliöiden sijoittamista maan alle ei sallita. Öljyt ja muut vaaralliset aineet tulee varastoida ja säilyttää siten, että niiden pääsy maaperään ja ympäristöön on estetty.
Pysäköinti- ja katualueet on päällystettävä asfaltilla.
Purkaus- , lastaus- ja pesupaikat on päällystettävä vettä läpäisemättömällä aineella.
Alueen kiinteistöjä ei tule käyttää romujen, jätteiden tai mahdollisesti pilaantuneiden maa-ainesten varastointiin.
Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen sisään tai asiattuun katokseen.
Rakennusten eläisyyden naapurirakennuspaikan rajalta tulee olla vähintään 4 m.
Korttelialue tulee rakentaa materiaaleiltaan ja väritykseltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
Julkisivun yhtenäinen enimmäispituus on 20 m. Pitkät yhtenäiset julkisivupinnat tulee jakaa pystysuunnassa esim. aukotuksen tai rakennusmassan porrastuksen avulla.
Kaava-alueen sisäisestä liikenteestä, ulkovalaistuksesta tai rakennusten valaistuksesta ei saa aiheutua häkäisyä vaitatelle.
Tarkemmassa suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava kaavan yhteydessä laadtut rakennustapaohjeet.

Alueella on varattava vähintään seuraavat autopaikat:
Teollisuus- ja varastotilat 1 autopaikka / 100 k-m2
Liike- ja toimistotilat 1 autopaikka / 50 k-m2

HOLLOLA

Kukonkoivun yritysalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kukonkoivun (10) kunnanosa, kortteleita 1002-1016 ja 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita sekä yhdyskunta-teknisen huollon alueita koskeva asemakaavan muutos ja tiloja 98-449-1-50, 98-449-1-54 (joka 16.5.2023 jälk. osa tilaa 98-449-2-89), 98-895-2-2, 98-895-2-11 koskeva asemakaava.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 1002-1009, 1011, 1013-1016, 1018-1020 sekä asemakaavan lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Käsittelyvaiheet		
Elinvoimavaliokunta:		
Kaavan vireilletulo	6.10.2021	
OAS nähtävillä	7.10.-9.11.2021	
Luonnos nähtävillä	26.5.-24.6.2022	
Ehdotus nähtävillä	30.3.-28.4.2023	
Valtuusto hyväksynyt	25.9.2023	

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 328/2014 vaatimukset.

Hollolassa
4.9.2023

Kaavoitus- ja maankäyttöpäällikkö Ilkka Korhonen

Hollolan kunta
Elinvoiman palvelualue
Kehitys- ja kaavoituspalvelut

Hollolassa 23.02.2023

Kaavasuunnittelija Siri Uhtrainen

Mittakaava	Diro	Hyväksytty	Lainvoimainen		Kaavatunnus
1 : 2000	HOL 2021-566	**25.09.2023**	**21.11.2023**		**10-269**