

HOLLOLA

Ruskorinteen asemakaava

KAAVASELOSTUS



8.12.2021

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
TIIVISTELMÄ.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaavan tavoitteet.....	4
2.3 Yhteystiedot.....	4
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys alueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Pinnanmuodot ja maaperä.....	5
3.1.3 Maarakennus.....	6
3.1.4 Pohjavesi.....	7
3.1.5 Maisema ja kulttuuriympäristö	8
3.1.6 Muinaisjäännökset	9
3.1.7 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu.....	9
3.1.8 Maanomistus	13
3.1.9 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	13
3.1.10 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	13
3.1.11 Yhdyskuntatekninen huolto	14
3.1.12 Liikenne	14
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	15
3.2.2 Maakuntakaava	16
3.2.3 Yleis- ja asemakaavat.....	16
3.2.4 Rakennusjärjestys.....	17
3.2.5 Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta	18
3.2.6 Sopimukset	18
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.2.1 Osalliset	18
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19

8.12.2021

4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	20
4.3	Lausunnot, mielipiteet ja vastineet.....	20
4.3.1	Valmisteluaineistosta saatu palaute	20
4.3.2	Ehdotuksesta saatu palaute	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1	Kaavamuutoksen ja laajennuksen hakijan tavoitteet.....	20
4.4.2	Kunnan tavoitteet.....	21
4.4.3	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5	Asemakaavaluonnos.....	22
4.6	Asemakaavaehdotus	23
4.7	Asemakaava.....	25
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....		27
5.1	Asemakaavan yleiskuvaus	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.3	Aluevaraukset ja mitoitus.....	27
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
KAAVAN VAIKUTUKSET		29
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	31
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	31
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	32
6.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	32
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	33
6.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.....	38
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS		38
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	38
7.2	Toteutuksen seuranta	38

Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Luontoselvitys

Liite 3: Rakennusalueen pohjatutkimus ja perustamistapalausunto

Liite 4: Täyttötarkastelu

Liite 5: Valmisteluvaiheen vastineet

Liite 6: Ehdotusvaiheen vastineet

Liite 7: Asemakaavan seurantalomake

8.12.2021

Ruskorinteen asemakaava

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

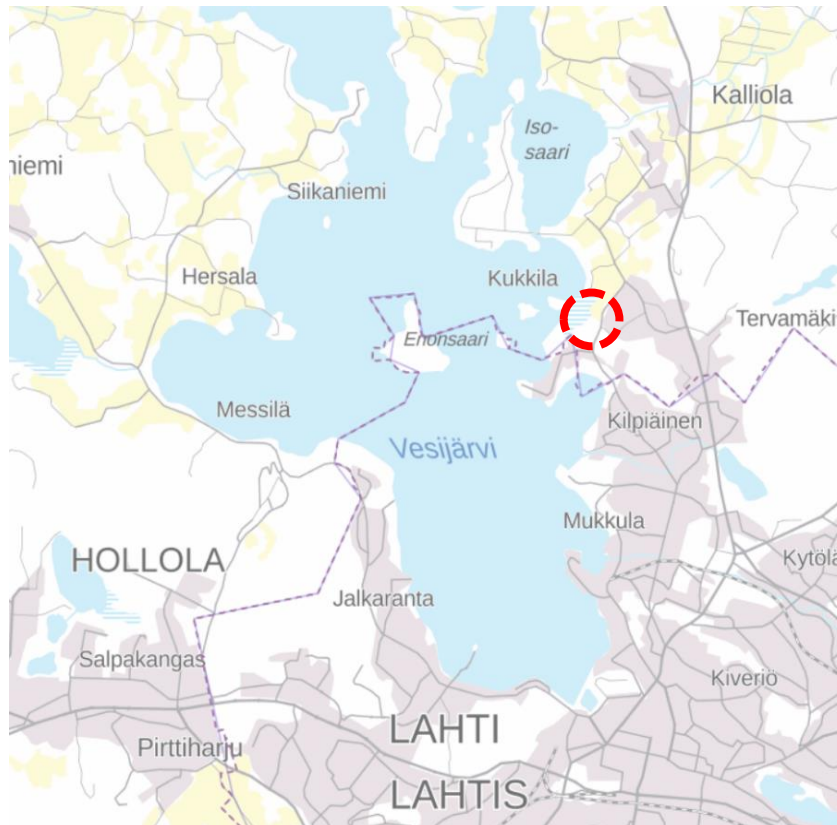
1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nro:	098 23-268
Kaavan nimi:	Ruskorinteen asemakaava
Kaavan päiväys:	8.12.2021
Alueen määrittely:	Asemakaava koskee kiinteistöjä 98-414-1-28 ja 98-414-2-423 (osa)
Kaava laatijat:	Maria Ouni, DI YKS-600 Ruusa Degerman, FM YKS-660 Heli Jokela, YTM
Osoite:	FCG Finnish Consulting Group Oy Osmontie 34, PL 950, 00601 HELSINKI
Puhelin:	041 730 8490
Sähköposti:	maria.ouni@fcg.fi
Projektinumero:	P42226
Vireilletulo:	20.1.2021
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	xx.xx.2022 § xx

8.12.2021

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hollolan kunnan Kukkilan alueelle ja käsittää noin 2,2 ha:n kokoisen alueen kiinteistöistä 98-414-1-28 ja 98-414-2-423. Kaavoitettava alue sijaitsee Kukkilassa Toisenmäen tien varressa liittyen Norolantien ja Perähaanpolun omakotiasutukseen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella katkoviivalla.

8.12.2021



Kuva 2. Maastokarttaote suunnittelualueesta, kiinteistörajat punaisella ja kaava-alueen likimääräinen raja sinisellä katkoviivalla.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Ruskorinne ry:n aloitteesta, joka on tehnyt marraskuussa 2020 hakemuksen Hollolan kunnalle asemakaavan laatimisesta. Hollolan elinvoimavaliokunta on käsitellyt kaavoitushakemusta kokouksessaan 24.11.2020 § 92. Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteensä esittämiseen kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti.

11-12/2020

Esisuunnitteluvaihe

- Työn käynnistäminen ja kaavoitushakemus kunnalle

01-02/2021

Aloitustavaihe

- Kaavan vireilletulokuulutus 20.1.2021
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen ja asettaminen nähtäville 20.1.-18.2.2021, mahdollisuus jättää mielipide kaavasta
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)

02-08/2021

Valmisteluvaihe

- Kaavaluonnoksen ja mahdollisten lisäselvitysten laatiminen (02-03/2021)

8.12.2021

	• Kaava-aineiston asettaminen nähtäville, mahdollisuus jättää mielipide kaavasta • Lausuntopyynnöt (04-05/2021) • Lausuntojen ja mahdollisten mielipiteiden käsittely, vastineiden laatiminen (06-08/2021)
08-10/2021 Ehdotusvaihe	• Kaavaehdotuksen laatiminen, kaava-aineiston asettaminen nähtäville (08-10/2021), mahdollisuus jättää muistutus kaavasta • Lausuntopyynnöt, lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittely, vastineiden laatiminen (10-12/2021) • Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
11-12/2021 Hyväksymisvaihe	• Hyväksymiskäsittely (01/2022) • Kaavan voimaantulokuulutus (01-02/2022)

Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Valitus tulee jättää 30 päivän kuluessa siitä kuin kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä on kuulutettu.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle toteutettava palveluasumisen kokonaisuus. Rakentaminen osoitetaan siten, että se täydentää ympäröivän alueen maisemaa rakennuksiin. Asemakaavan tavoitteena on ohjata rakentamista riittävän tarkasti, jotta se soveltuu osaksi ympäröivää pientaloasutusta.

Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta pääsääntöisesti asemakaavoittaa ns. ensimmäiset asemakaavat omistamilleen maille. Eryistapauksissa kunta voi asemakaavoittaa ensimmäisen asemakaavan yksityisen maille esimerkiksi elinkeinopoliittisista tai työllisyyspoliittisista syistä. Tästä johtuen kunta on esittänyt asemakaavan tavoitteeksi, että alueelle muodostuu pientaloalueelle soveltuvaa yritystoimintaa ja työpaikkoja.

2.3 Yhteystiedot

Hollolan kunta

Hankekaavoittaja

Henna Kurosawa

etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

044 780 1358

Virastotie 3

PL 66, 15871 Hollola

8.12.2021

Konsultti

Kaavanlaatija

Maria Ouni

maria.ouni(at)fcg.fi

041 730 8490

Osmontie 34,

PL 950, 00601 Helsinki

LÄHTÖKOHDAT**3.1 Selvitys alueen oloista****3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Kukkilassa Toisenmäentien varressa liittyen Norolantien ja Perähaanpolun omakotiasutukseen noin 10 km etäisyydellä Hollolan keskustasta. Lahden keskustaan on suunnittelualueelta noin 6 km ja Holman palveluihin noin 4 km. Suunnittelualueelle on kulku Toisenmäentieltä. Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Perähaantien varressa olevaan kahteen omakotitalotonttiin ja pohjoisessa Toisenmäentien varressa olevaan asemakaavoittamatomaan rakennuspaikkaan. Suunnittelualueella sijaitseva kiinteistö 98-414-1-28 on pääosin asemakaavoittamatonta peltoa ja kiinteistö 98-414-2-243 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu VL-merkinnällä lähivirkistysalueeksi.

3.1.2 Pinnanmuodot ja maaperä

Suunnittelualueen korkeimmalta kohdalta alueen eteläosassa maasto on noin 98 metriä meren pintaa korkeammalla. Pääasiassa suunnittelualue on savimaalla sijaitsevaa loivapiirteistä peltoaluetta. Alueelle on tehty pohjatutkimuksena paino- ja tärykairauksia 10 kairauspisteeseen (Geo-Hydro Oy 2021), jossa on tutkittu mm. pohjaveden nousukorkeutta ja silmämääräinen maalaji ja routivuus.

Pohjatutkimusten perusteella maanpinnan korkeudet vaihtelevat kairauspisteissä +83,31...+84,36 välillä. Kairautulkintojen perusteella maaperä koostuu noin 3,2-11,8 metrin paksuisesta sitkeästä savi- ja silttikerrostumasta ja sen alapuolella tiiviistä moreenikerrostumasta. Kairautulosten perusteella savi-silttikerrostuman paksuus ohenee kaava-alueella etelästä-lounaasta pohjoista-koillista kohti mentäessä.

Pohja- tai orsiveden nousukorkeudeksi on mitattu +83,33 tutkimuspisteessä 1 (maanpinta +84,23), +81,60 tutkimuspisteessä 6 (maanpinta +83,31) ja +82,53 tutkimuspisteessä 9 (maanpinta +83,63). Pohjavedenpinnantasot nousevat kaava-alueen pohjois-koilliskulman suuntaan.

Välittömästi kaava-alueen pohjois-koillispuolella sijaitsee Kukkilan (0409809, luokka I) pohjavesialue. Pohjavesialueen eteläosassa, kaava-alueen koillispuolella, maanpinnankorkeus on enimmillään tasolla noin +115. Maanpinnan korkeusvaihteluiden perusteella kaava-alueella voi esiintyä paineellista pohjavettä.

8.12.2021

Kaava-alueen rakentamisessa paineellisen pohjaveden mahdollisuus tulee huomioida ja tutkia etukäteen sekä kaivutyöt suunnitella siten, että pohjaveden purkautuminen estetään. Todennäköisesti alueen rakentamisen vaatimat syvimät kaivutyöt liittyvät vesihuoltoverkostojen rakentamiseen. Pohjaveden painetasot ovat korkeimmat kaava-alueen koillisosassa lähimpänä pohjavesialuetta, jossa savi-silttikerrostuma on ohuimmillaan. Ohuimpien noin kolmen metrin paksuisten savi-silttikerrostumien osalta on mahdollista, ettei kaivu tule lainkaan kyseeseen, jotta voidaan varmistua riittävästä suojaetäisyydestä paineelliseen pohjaveteen. Tällöin alueen rakentamisen vaatimien täyttöjen paksuus voi olla enimmillään putkijohtojen vaatima asennussyvyys eli noin 2-3 metriä savi-silttikerrostuman pinnasta ylöspäin. Paksumpien savi-silttikerrostusten alueella suojaetäisyys maanpinnasta, samoin kuin täyttöjen määrä, on pienempi.

Kaivannon hydraulinen murtuma on maaperässä tapahtuva ilmiö, jossa maa menettää lujuutensa ja kantavuutensa. Murtuminen tapahtuu, jos ylöspäin suuntautuvat suotovirtausvoimat ovat niin suuria, että ne ylittävät yläpuolella olevan maamassan painon ja tehokas pystyjännitys näin häviää. Paineellisen pohjaveden vuoksi tarvittavien suojakerrosten määrittämiseksi tarkemmin tulee tehdä geotekniset laskelmat, joissa kaivantojen hydraulinen murtumatilanne tarkastellaan kaava-alueen olosuhteissa.

3.1.3 Maarakennus

Insinööri-toimisto TJ Koistinen Oy:n toimesta laadittu perustamistapalausunto perustuu Geo - Hydro Oy:n tekemiin maastotutkimuksiin ja pohjatutkimuspiirustuksiin. Perustamistapalausnon mukaan maanrakennuksessa rakennusalueelta poistetaan humuspitoiset kerrostumat ja rakentamiseen kelpaamattomat vanhat täyttökerrostumat luonnontilaiseen savi- ja silttikerrostumaan saakka. Kaivutasot täsmentyvät rakennus- ja rakennesuunnittelun edistyessä.

Anturaperustukset perustetaan savi- ja silttikerrostuman varaan huolellisesti tiivistetyn yleistäytön ja sen päälle tehtävän tasauskerroksen varaan. Anturoiden yleistäytöt tehdään routimattomasta sorasta, murskeesta tai sepelistä kerroksittain huolellisesti tiivistäen. Tasauskerroksen täyttömateriaalina voidaan käyttää routimatonta salaojituserroksen vaatimukset täyttävää soraa tai sepeliä. Tasauskerroksen paksuus on vähintään 300 mm.

Perustusten alapuoliset tiivistetyt täyttökerrokset ulotetaan täyttökerroksen alapinnassa vähintään tulevan täyttökerroksen paksuuden verran ja vähintään yhden metrin perustuslinjojen ulkopuolelle sekä perustamistasossa vähintään yhden metrin verran perustuslinjojen ulkopuolelle. Perustusten sisä- ja ulkopuolinen vierustäyttö tehdään huolellisesti kerroksittain tiivistäen vähintään 300 mm leveydeltä salaojitussorasta tai salaojituserroksen vaatimukset täyttävästä sorasta tai sepelistä.

Maanvaraisten alapohjien yleistäytöt tehdään routimattomasta sorasta, murskeesta tai sepelistä kerroksittain huolellisesti tiivistäen. Alapohjan salaojituserroksen tulee olla paksuudeltaan vähintään 300 mm salaojituserroksen vaatimukset täyttävää soraa tai sepeliä. Salaojakaivannoissa salaojatoraa pitää olla putken alapuolella 150 mm sekä sivuilla ja yläpuolella vähintään 200 mm. Salaojaa ei saa vahingoittaa alkutäytön yhteydessä koneellisella tiivistyksellä tai rakennustyön aikana raskaalla liikenteellä.

8.12.2021

Ohjeelliset pysäköinti- ja piha-alueen rakennekerrokset (kevyt ajoneuvoliikenne tai vähän raskasta liikennettä) ovat:

- kulutuskerros, kivituhka tai asfaltti 50 mm
- kantavakerros, murskesora 0–35 mm 100 mm
- jakavakerros, sora 750 mm
- suodatinkangas
- siltti

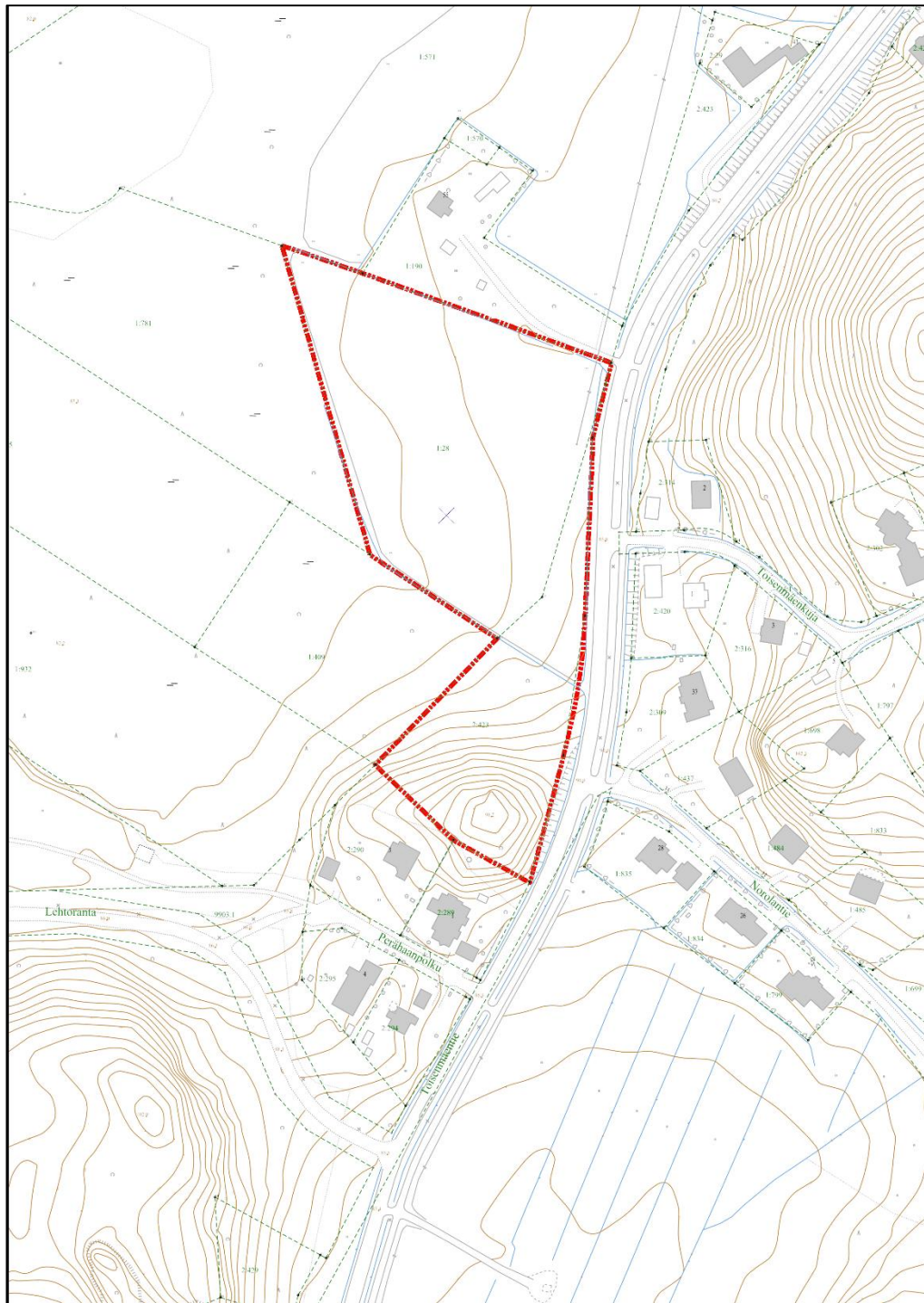
Yhteensä vähintään 900 mm.

3.1.4 Pohjavesi

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita, mutta suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kukkilan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Pohjatutkimuksessa veden nousukorkeudeksi on mitattu +83.33...+81.60. Korkealla oleva pohjavesi tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä lähteitä tai puroja.

8.12.2021



Kuva 3. Kaava-alueen pinnanmuodot. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

3.1.5 Maisema ja kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Vesivehmaan kulttuurimaiseman alueen eteläosaan. Vesivehmaan kulttuurimaisema on laaja Asikkalan ja Hollolan kunnan alueelle levit-

8.12.2021

täytyvä II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus.

3.1.6 Muinaisjäännökset

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo suoritti virkатыönään suunnittelualueen maastotarkastuksen muinaisjäännösten osalta 28.4.2021. Maastotarkastuksessa ei havaittu muinaismuistolain suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muitakaan menneisyyden ihmisen toimintaan viittaavia seikkoja. Myöskään arkeofyyttejä ei havaittu.

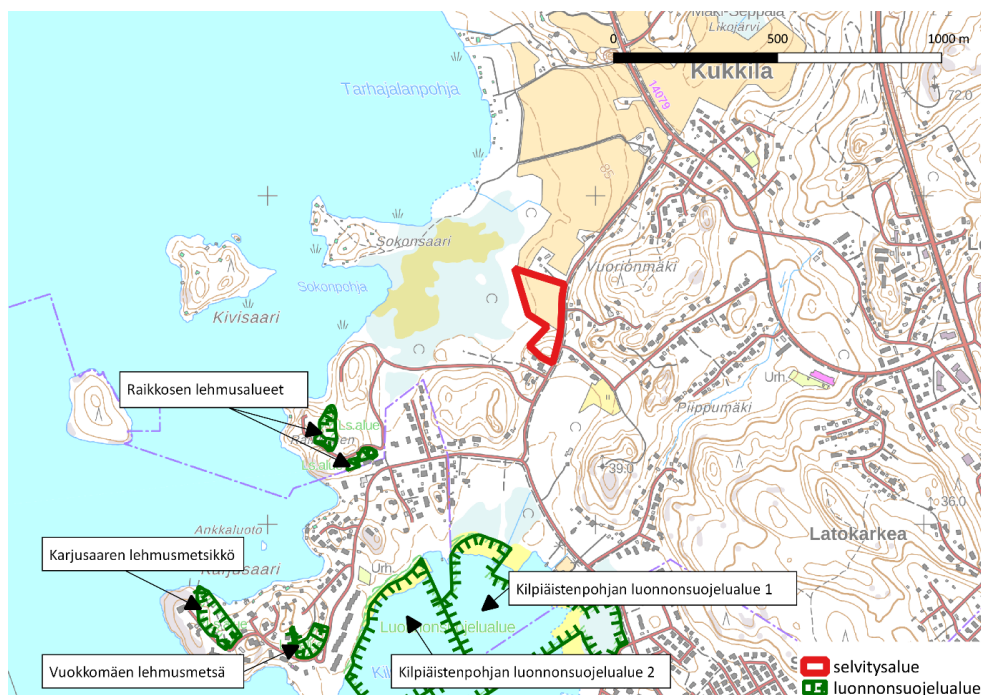
3.1.7 Luonnonympäristö ja luonnon suojelu

3.1.7.1 Suojelualueet

Selvitysalueella ei ole Natura 2000 -ohjelman kohteita, valtakunnallisiin luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia kohteita (soiden, lintuvesien, harjujen, lehtojen, rantojen ja vanhojen metsien suojeluohjelmat) eikä luonnonsuojelualueita.

Lähimmät luonnonsuojelualueet sijoittuvat noin 600 metrin etäisyydelle selvitysalueesta. Raikkosen Lehmusalueet sijoittuvat selvitysalueesta lounaaseen ja Kilpiäistenpohjan luonnonsuojelualueet lähes vastaavalle etäisyydelle selvitysalueesta etelään.

Lähin Natura-alue sijoittuu noin 1 670 metrin etäisyydelle selvitysalueesta. Kyseessä on Pähkinäkukkulan Natura-alue (SAC/FI03060004), joka sijaitsee Isosaassa, selvitysalueesta luoteeseen.



Kuva 4. Luonnonsuojelualueet selvitysalueen läheisyydessä (Syke 2021).

8.12.2021

3.1.7.2 Kasvillisuus

Hollola sijaitsee eteläboreaalisen kasvillisuusvyöhykkeen Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon kasvimaantieteellisellä alueella. Hollolan kunta kuuluu Etelä-Hämeen eliömaakuntaan. Valtaosa selvitysalueesta on peltomaata, joka on yhä viljelykäytössä (maastokäynnin aikaan ns. monimuotoisuuspeltona / maisemakesantona). Alueen eteläosat ovat metsätalouskäytössä olevaa metsämaata, joka on pääkasvupaikkatyypeiltään osin mäntyvaltaista kangasmetsää ja kuivaa lehtoa, osin rehevää ja lehtipuuvaltaista lehtomaista kangasta ja tuoretta lehtoa.



Kuva 5. Selvitysalueen eteläosan mäenrinnettä.

Selvitysalueen luontotyyppikuviointi on esitetty alla olevassa kuvassa. Tekstin numerointi vastaa kuvassa esitettyä kuvionumerointia.

1. Selvitysalueen eteläosassa olevalla mäellä luontotyyppi on tuoretta kangasta. Alueen puusto on voimakkaasti harvennettua ja lahoppuustoa on hyvin vähän. Alueella kasvaa varttuneita mäntyjä ja rauduskoivuja. Sekapuuna kasvaa nuorta haapaa, pihlajaa ja paikoin myös muutamia tammen taimia. Luontotyyppi vaihtuu pohjoiseen päin mentäessä mosaiikkimaisesti kuivaan lehtoon.
2. Mäkialueen rinteet ovat kuivaa lehtoa. Alueen kasvillisuutta edustavat mm. kielo, lillukka, taikanamarja, kivikkoalvejuuri, nuokkuhelmikkä, sananjalka, mustikka ja metsäkastikka. Maaperä on paikoin kivikkoista ja paikoin lehtomultaa. Pensaskerroksessa esiintyy pihlajaa

8.12.2021

- ja lehtipuiden taimia. Varttuneempaa puustoa kasvaa vain harvassa ja lahoppuustoa on hyvin vähän.
3. Mäen alarinteillä luontotyyppi on rehevää tuoretta lehtoa ja pensaskerros on tiheä. Alueella kasvaa pihlajan ohella runsaasti tuomea, punaherukkaa ja lehtokuusamaa sekä vaahteran taimia. Kenttäkerroksen lajistoa edustavat mm. lillukka, metsäimarre, sudenmarja ja jänön-salaatti. Varttuneempaa puustoa (yksittäisiä haapoja ja rauduskoivuja) kasvaa vain harvassa. Melko vähäistä lahoppuustoa edustavat alueella olevat vanhat, suuret kuusenkanot sekä pääosin nuoresta puustosta muodostuva riukumaapuu.
 4. Pellon reuna-alueet ovat reheväkasvuista, pensaiikkoista ja kosteaa suurruoholehtoa ja pieneltä osin savikkomaalle syntynyttä vuohenputkilehtoa. Lajistoa edustavat mm. mesiangervo, vuohenputki, huopaohdake, kiiltolehtipaju ja hiirenporras.
 5. Muut osat selvitysalueesta ovat viljelykäytössä olevaa peltomaata.



Kuva 6.. Selvitysalueen luontotyyppikuviointi.

8.12.2021



Kuva 7. Selvitysalueen pohjoisosan peltoaluetta.

3.1.7.3 Eläimistö

Pesimälinnustosta tehtiin yleisiä havaintoja maastokäynnin yhteydessä. Alueen pesimälinnustoon kuuluu pääosin yleisiä lehtisekametsien lintulajeja. Tyypillisiä lajeja ovat mm. peippo, pajulintu, talitiainen, sinitäinen, punakylkirastas, laulurastas ja räkättirastas.

Selvitysalueella esiintyy Etelä-Hämeen alueelle tyypillistä eläinlajistoa. Maastoinventoinneissa havaittiin merkkejä mm. metsäkauriista, hirvestä, oravasta ja mäyrästä.

3.1.7.4 Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit, lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Selvitysalueelta ei ole tiedossa eikä todettu luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, lintudirektiivin liitteen I lajeja tai valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja (Suomen Lajitietokeskus 2021). Palokärki (lintudirektiivin liite I) havaittiin selvitysalueen länsipuoleisella metsäalueella.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista havainnoitiin liito-oravan esiintymistä alueella kartoitusajankohdan sallimalla tarkkuudella. Alueella ei havaittu liito-oravan papanoita eikä todettu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Liito-oravaa on havaittu vuonna 2016 selvitysalueen länsipuolelta Raikkosen alueen luontoselvityksen yhteydessä (Ramboll 2016). Ko. alueella on yhä liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä (varttunutta kuusikkoa ja kookkaita haapoja). Mänty- ja lehtipuuvaltaisella, puustoltaan pääosin hyvin nuorella selvitysalueella ei ole kuusikoita suosivalle liito-oravalle erityisen soveltuvaa elinympäristöä. Laji voi kuitenkin käyttää alueen eteläosan varttunutta puustoa liikkumisreittinä.

8.12.2021

3.1.7.5 Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit

Uhanalaisista ja silmälläpidettävistä luontotyypeistä (Kontula & Raunio 2018) alueella ovat edustettuina seuraavat luontotyypit (EN= erittäin uhanalainen, VU=vaarantunut uhanalainen, NT=silmälläpidettävä).

- Kuivat keskiravinteiset lehdot (NT)
- Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU)
- Tuoreet runsasravinteiset lehdot (EN)
- Kosteet keskiravinteiset lehdot (NT)

Alueen uhanalaiset luontotyypit eivät ole edustavia, sillä alueiden puusto ei ole luonnontilassa, vaan metsänrakenne on muuttunut ja mm. lahoppuustoa on hyvin vähän.

3.1.7.6 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura-alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita eikä luonnonsuojelulain (LSL 29 §) mukaisia suojeltuja luontotyyppejä.

Selvitysalueen länsipuolelle jäävää Sokonsaarensuon aluetta on tarkasteltu soidensuojeluohjelman täydennysohjelman kohteena vuonna 2014, mutta aluetta ei kuitenkaan ole sisällytetty lopulliseen ehdotukseen soidensuojeluohjelman täydennysohjelmakohteista (Alanen & Aapala 2015, Syke 2021).

3.1.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa. Ruskorinne ry:n on tarkoitus hankkia maa omistukseensa ennen alueen toteuttamista.

3.1.9 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Hollolan väkiluku oli vuoden 2019 lopussa 23 410. Hollolan kunnan väestökehitys on kääntynyt laskuun vuonna 2012. Kaava-alue sijaitsee Hollolan kunnan pohjoispuolella, Kalliola-Kukkilan -alueella, jonne on muodostunut 2000-luvun alusta alkaen merkittävä uusi taajama, jonne kunnan kasvu on keskittynyt 1990-2013 välisenä aikana. Kalliola-Kukkilan alue tukeutuu Lahden kaupunkirakenteeseen. Koko Kalliola-Kukkilan sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan Paimelan alueella oli vuonna 2016 yhteensä noin 4200 asukasta ja väestönkasvun on arvioitu vuoteen 2040 mennessä olevan arviolta yhteensä noin 600 asukasta.

3.1.10 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kalliolan koulu sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kukkilaan, Kalliolaan ja Miekkiöön on myös keskittynyt työpaikkoja tarjoavaa elinkeinotoimintaa, mutta suurin osa Hollolan työpaikoista sijoittuu Salpakankaalle ja Kukkonkoivun teollisuusalueelle.

Lähin päivittäistavarakauppa on noin 2,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta vt 24 varressa. Hollolan vähittäiskaupan palvelut ovat keskittyneet kuntakeskus Salpakankaan ympäristöön. Suunnittelu alue kuitenkin tukeutuu kaupallisten palveluiden osalta Lahden kaupungin puolella oleviin palveluihin. Suunnittelualueelta on noin 4 kilometriä Lahden keskustaan.

8.12.2021

3.1.11 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue sijoittuu asemakaava-alueen ja kunnallistekniikan verkostojen välittömään läheisyyteen.

3.1.12 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idässä Toisenmäentiehen, jonka kautta myös kulku kaava-alueelle tapahtuu. Toisenmäentie jatkuu etelässä Lahden kaupungin puolella Karjusaarenkatuna ja pohjoisessa Toisenmäentie liittyy Kukkilantiehen. Kukkilantie liittyy Vesikansantiehen (valtatie 24, jonka kautta kuljetaan etelään Lahteen ja Hollolan keskusta tai pohjoiseen Kukkilan palveluiden luokse tai Asikkalaan. Toisenmäentie on kaavoitettu rakennuskaavatiksi (katu) 27.5.1991 hyväksytyssä asemakaavassa.

Vesikansantien (valtatie 24) liikennemäärät ovat noin 13 266 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Kukkilantien keskimääräinen ajoneuvoliikenne on noin 885 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raikkosen alueen asemakaavoituksen yhteydessä on myös tehty liikennelaskentaa Karjusaarenkadun ja Toisenmäentien risteyksessä vuonna 2014, jolloin Toisenmäentien liikennemäärät olivat laskennan perusteella noin 700-800 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Kuva 8. Keskimääräinen vuorokausiliikenne KVL yleisillä teillä sekä lähimmät joukkoliikennepysäkit sinisellä.

8.12.2021

Suunnittelualue sijaitsee joukkoliikennereittien läheisyydessä ja lähimmälle bussipysäkillä on matkaa noin 400 metriä. Suunnittelualueen läheisyydessä on myös erittäin hyvät kevyenliikenteen yhteydet, sillä sekä Toisenmäentien, että Karjusaarenkadun varressa on kevyenliikenteen yhteys. Myös Kukkilantien yhteydessä on kevyenliikenteenväylä.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. 14.12.2017 valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka tulivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät ranta-asemakaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia, jotka ovat keskeisiä myös laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa:

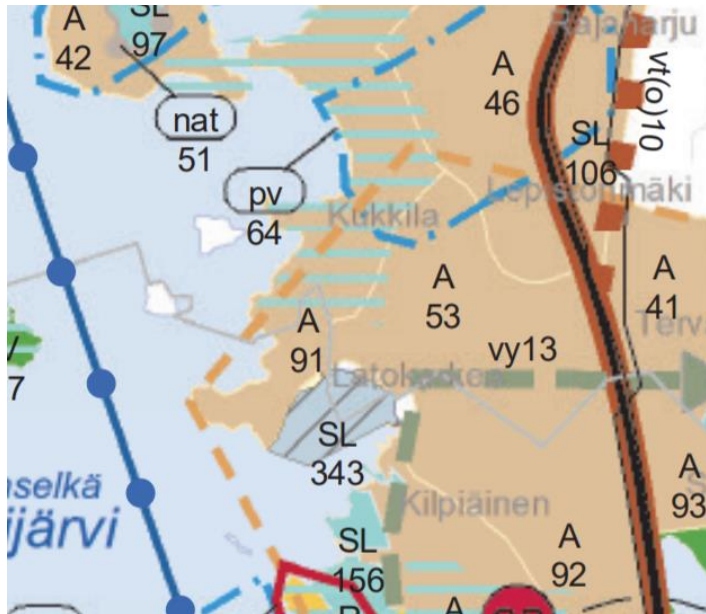
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

8.12.2021

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaavan 2014, jonka maakuntavaltuusto hyväksyi 2.12.2016 ja joka sai lainvoiman 14.5.2019. Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavan Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueelle (ka), taajamatoimintojen alueelle (A52) ja Vesivehmaan kulttuurimaisema-alueelle (ma).



Kuva 9. Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta.

3.2.3 Yleis- ja asemakaavat

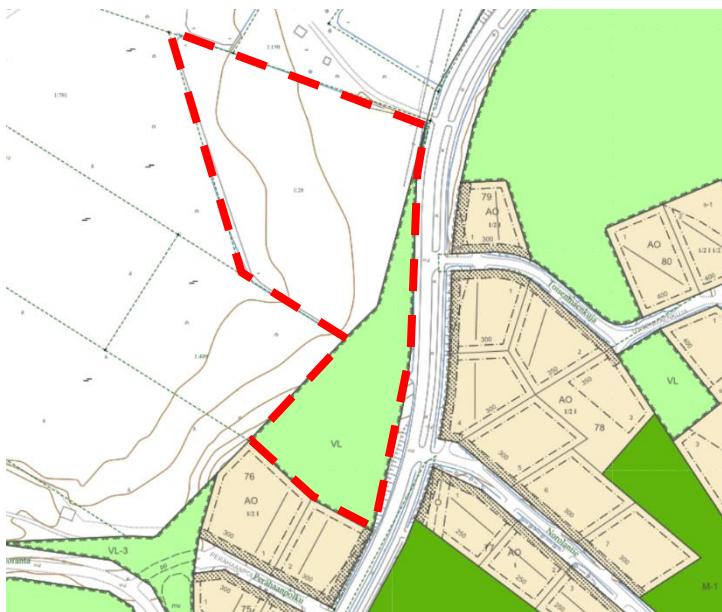
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan Strateginen yleiskaava 2017, joka on saanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.5.2019. Suunnittelualue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi ja taajama-alueeksi. Strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain. Strategisen yleiskaavan päivittämisen yhteydessä tarkistetaan lähtötiedot ja ne muutostarpeet, joita on tullut ilmi kaavan hyväksymisen jälkeen. Vuonna 2017 hyväksytyn strategisen yleiskaavan päivitys on hyväksytty valtuustossa 10.5.2021. Strateginen yleiskaava ei kuitenkaan ole vielä lainvoimainen valituksista johtuen.

8.12.2021



Kuva 10. Ote voimassa olevasta Strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimäärin sijainti punaisella katkoviivalla.

Osassa suunnittelualuetta on voimassa Norolantien asemakaava, joka on saanut lainvoiman vuonna 1991. Voimassa olevassa asemakaavassa osa suunnittelualueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 11. Hollolan ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Hollolan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 ja tullut voimaan 1.1.2017.

8.12.2021

3.2.5 Suunnitelmat, selvitykset sekä pohjakartta

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan selvitysaineistoon. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat, ilmakuvat sekä prosessin aikana esille nousseet asiat. Lisäselvityksiä teetetään, mikäli ne osoittautuvat kaavaprosessin edetessä tarpeelliseksi.

Pohjakarttana käytetään Hollolan kunnan pohjakarttaa.

3.2.6 Sopimukset

Kunnan ja maanomistajan kesken on tarkoitus neuvotella maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukainen maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitustyö on käynnistetty Ruskorinne ry:n aloitteesta, joka on tehnyt marraskuussa 2020 hakemuksen Hollolan kunnalle asemakaavan laatimisesta. Hollolan elinvoimavaliokunta on käsitellyt kaavoitushakemusta kokouksessaan 24.11.2020 § 92. Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat, kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat sekä muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen ELY-keskus
- Uudenmaan ELY-keskus (liikenne)
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö /rakenuskulttuuriyksikkö
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Tutkimus- ja kulttuuriympäristöyksikkö/ arkeologia
- Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä PHHYKY/Ympäristöterveys
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Hollolan kunnan
 - o Ympäristönsuojelu
 - o Rakennusvalvonta
 - o Vesihuoltolaitos

8.12.2021

- Kuntatekniikka
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Lahti Aqua
- L-E Sähköverkko Oy

Listaa voidaan täydentää prosessin aikana.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen eri vaiheista kuulutetaan Hollolan kunnan sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta, kaavaluonnoksesta, kaavaehdotuksesta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa.

Kaavoitukseen liittyvä julkinen aineisto kootaan tutustuttavaksi kaavoituksen eri vaiheissa nähtävilläolojen ajaksi. Aineisto on nähtävillä sähköisellä ilmoitustaululla sekä kunnan verkkosivuilla www.hollola.fi

Vireillepano ja valmisteluvaihe

- Elinvoimavaliokunta on käsitellyt kaavoituksen käynnistämistä 24.11.2020.
- Asemakaava on kuulutettu vireille 20.1.2021 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ollut nähtävillä 20.1. – 18.2.2021. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavoituksen edetessä.
- Sen jälkeen, kun OAS on ollut nähtävänä, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Luonnosvaihe

- Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.4. – 27.5.2021 välisen ajan (MRL 62 § ja MRA 30§).
- Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Ehdotusvaihe

- Elinvoimavaliokunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §); ajankohta 12.10.2021.
- Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §).
- Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §): arviolta 11/2021.

Hyväksymisvaihe

- Kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan arviolta 01-02/2021. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

8.12.2021

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut pidetään tarpeen mukaan.

4.3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet

4.3.1 Valmisteluaineistosta saatu palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet ja lausunnoissa esille nostetut asiat on huomioitu tarvittavilta osin kaavan laadinnassa. Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä, sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

4.3.2 Ehdotuksesta saatu palaute

Nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja kolme muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan kaavoittajan vastineet ja lausunnoissa ja muistutuksissa esille nostetut asiat on huomioitu tarvittavilta osin kaavan laadinnassa. Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista, sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kaavamuutoksen ja laajennuksen hakijan tavoitteet

Ruskorinne ry:n eli kaavamuutoksen ja laajennuksen hakijan tavoitteena on toteuttaa alueelle monimuotoista palveluasumista sekä palvelurakennus mahdollistamaan monipuolisten palveluiden toteuttamisen alueen asukkaille. Tavoitteena on osoittaa alueelle noin 3000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta esteettömälle ja yhteisölliselle palveluasumisen hirsitaloalueelle, joka toteutetaan vuosina 2022-2023. Alla on esitetty hakijan esittämät tavoitteet alueen toteutukselle:

Palveluasumisen tavoitteet

Palveluasuminen on tarkoitettu henkilöille, joiden palvelutarve ei ole ympärivuorokautista, mutta joiden kaikkia palvelutarpeita ei pystytä järjestämään kotiin vietävien palvelujen avulla. Asunnot on tarkoitettu ikääntyneille ja muille palveluita tarvitseville henkilöille, jotka tarvitsevat turvallista omistus- ja vuokra-asumista sekä erilaisia tuki-, hoiva- ja ateriapalveluja. Rivitaloihin sekä erillispientaloihin toteutettavat asunnot ovat kooltaan noin 25-75m², yksiöitä, kaksioita ja kolmioita tai tarvittaessa suurempiakin yksittäisiä perheasuntoja.

Palvelurakentamisen tavoitteet

Palvelurakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi lounaskahvila, harrastustiloja sekä muita yhteisiä oleskelutiloja ja noin 20 pienempää senioriasuntoa. Alueen palveluasuminen on avohoitoa, jossa Kelan etuudet kuten asumistuki, eläkettä saavan hoitotuki ja muut vammaisetuudet sekä sairausvakuutuksen korvaukset määräytyvät samoin kuin kotona asuessa. Palvelut määritellään aina henkilökohtaisen palvelutarpeen mukaan ja niissä hyödynnetään laajasti nykyaikaisia ja digitaalisia ratkaisuja. Palvelurakennuksen välittömään yhteyteen on tarkoitus rakentaa yleinen saunarakennus sekä liiketilaa.

8.12.2021

Rakentamisen ja toteutuksen laadulliset tavoitteet

Rakennusten elinikä halutaan mahdollisimman pitkäksi ja rakentamisessa panostetaan kestäviin ja ekologisiin materiaaleihin. Tavoitteena on viedä puurakentaminen seuraavalle asteelle ja tuoda samalla asukkaille asumismukavuutta ja turvallisuutta.

Ruskorinteen pihalle on tarkoitus toteuttaa hyötypuutarha marjapensaine ja omenapuineen, mikä tarjoaa asukkaille sekä syötävää että tekemistä. Tavoitteena on, että iso osa Ruskorinteen keittiön raaka-aineista saadaan asuinalueen yhteydessä olevalta maatilalta ja viereisestä Vesi-järvestä. Viereisen maatilalla alueelta löytyy myös mahdollisuus omaan viljelypalstaan, jossa voi itse kasvattaa ruokaa. Maaseudun ja luonnon läsnäolo halutaan tuoda myös sisätiloihin. Näin pystytään ulottamaan luonnon myönteiset vaikutukset kaikkiin vuodenaikoihin sekä myös niille asukkaille, joille pihalla ja lähiluonnossa liikkuminen on vaikeaa. Ruskorinne on yhdistelmä luonnon läsnäoloa ja nykyaikaisia palveluja.

4.4.2 Kunnan tavoitteet

Kunnan maapoliittisen ohjelman mukaisesti kunta pääsääntöisesti asemakaavoittaa ns. ensimmäiset asemakaavat omistamilleen maille. Erityistapauksissa kunta voi asemakaavoittaa ensimmäisen asemakaavan yksityisen maille esimerkiksi elinkeinopoliittisista tai työllisyyspoliittisista syistä. Tästä johtuen kunta on esittänyt asemakaavan tavoitteeksi, että alueelle muodostuu pientaloalueelle soveltuvaa yritystoimintaa ja työpaikkoja.

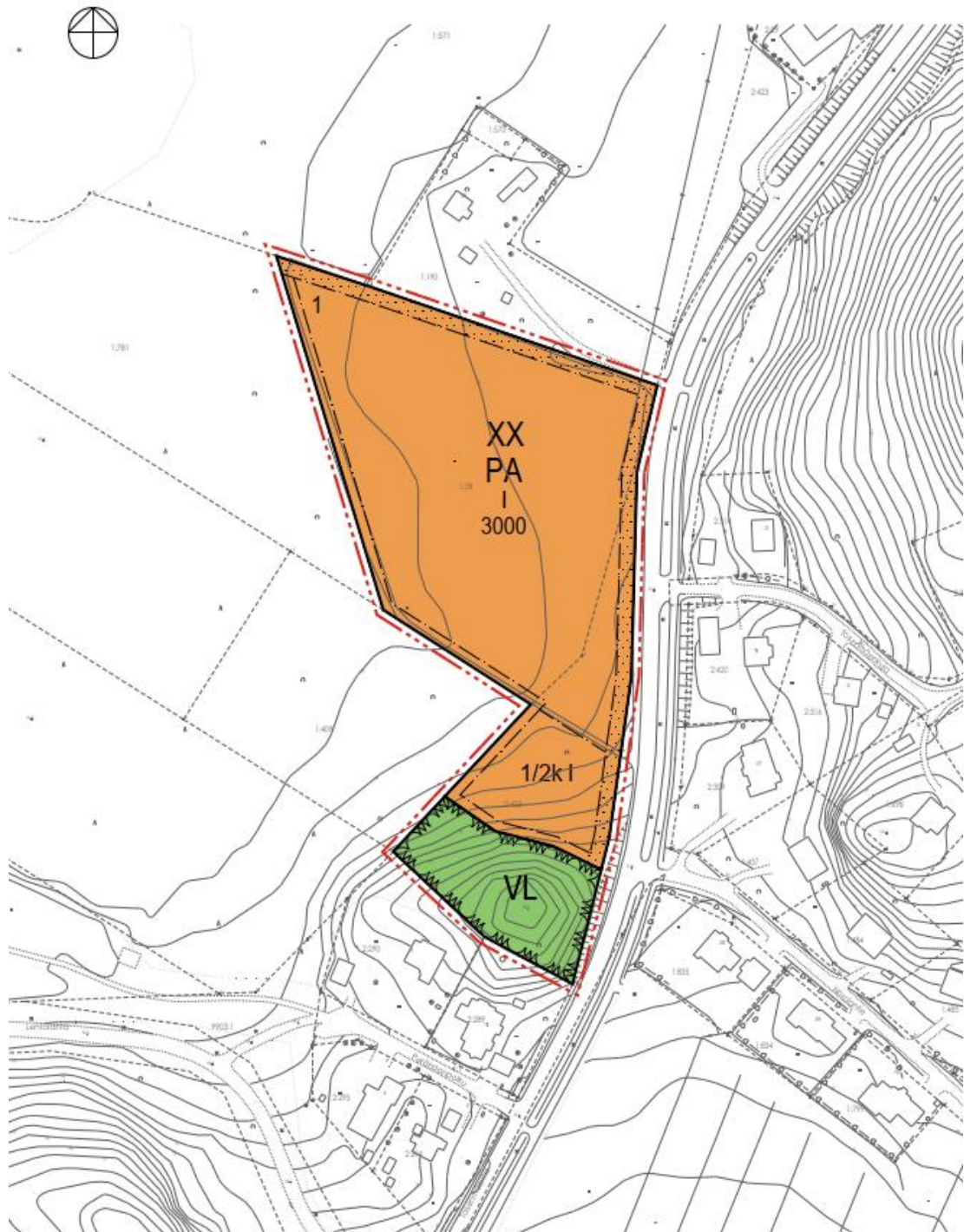
4.4.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella on voimassa 3.4.2017 hyväksytty strateginen yleiskaava ja alue on osoitettu pientalo-asutuksen alueeksi, jota kehitetään väljänä pientaloalueena. Alueella voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Lisäksi alueella on maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta ja alue kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavassa osoitettu käyttötarkoitus, maakunnallisesti merkittävä maisema-alue sekä kunnan maapoliittinen linjaus, jonka mukaan alueelle pyritään muodostamaan pientaloalueelle soveltuvaa yritystoimintaa ja työpaikkoja. Asemakaavassa on annettu muun muassa korttelialueelle sijoittuvaa toimintaa koskevia määräyksiä sekä rakennusten julkisivua ja rakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on varmistaa rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan ja taajamakuvaan.

8.12.2021

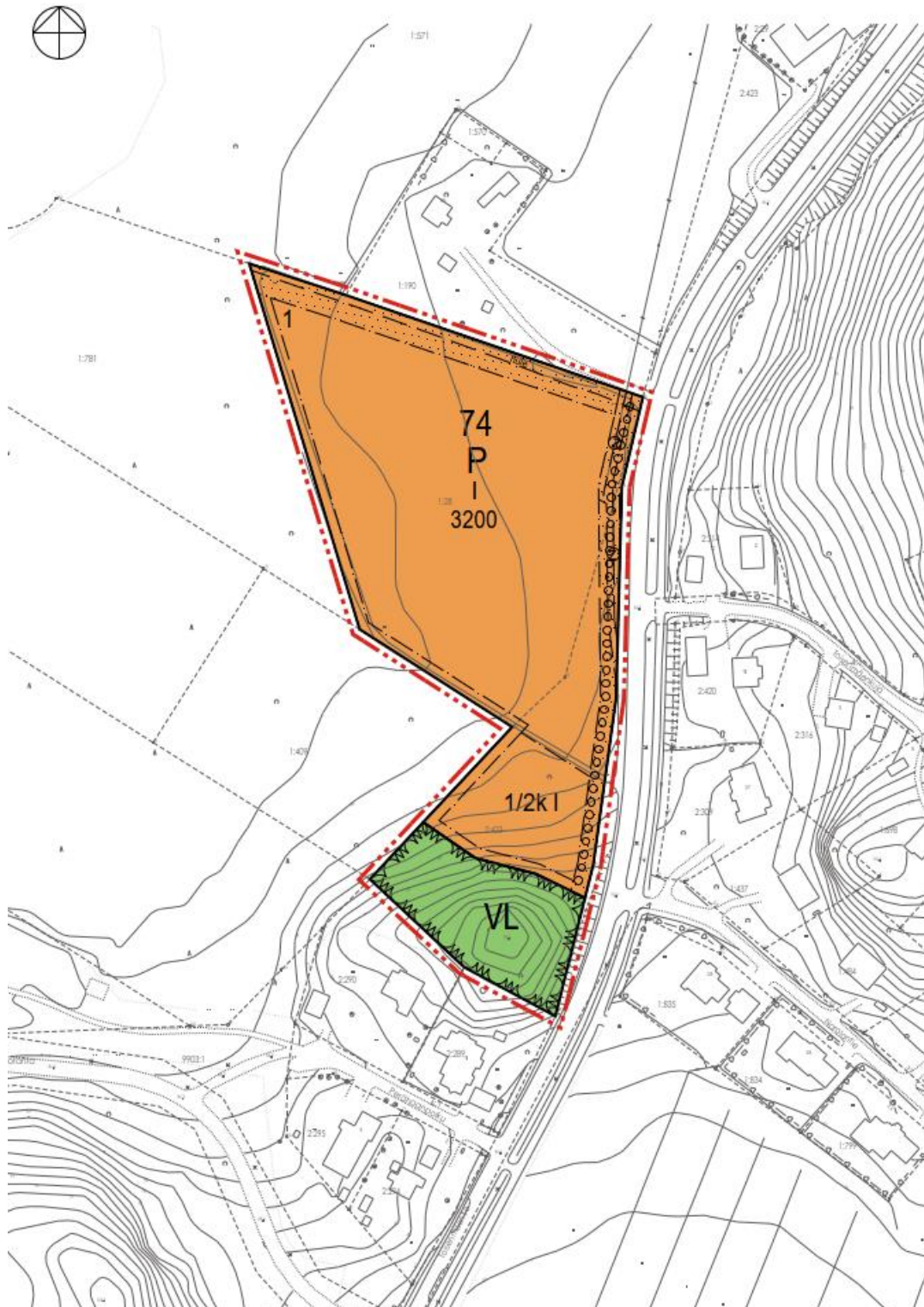
4.5 Asemakaavaluonnos



Kuva 12. Asemakaavaluonnos.

8.12.2021

4.6 Asemakaavaehdotus



Kuva 13. Asemakaavaehdotus.

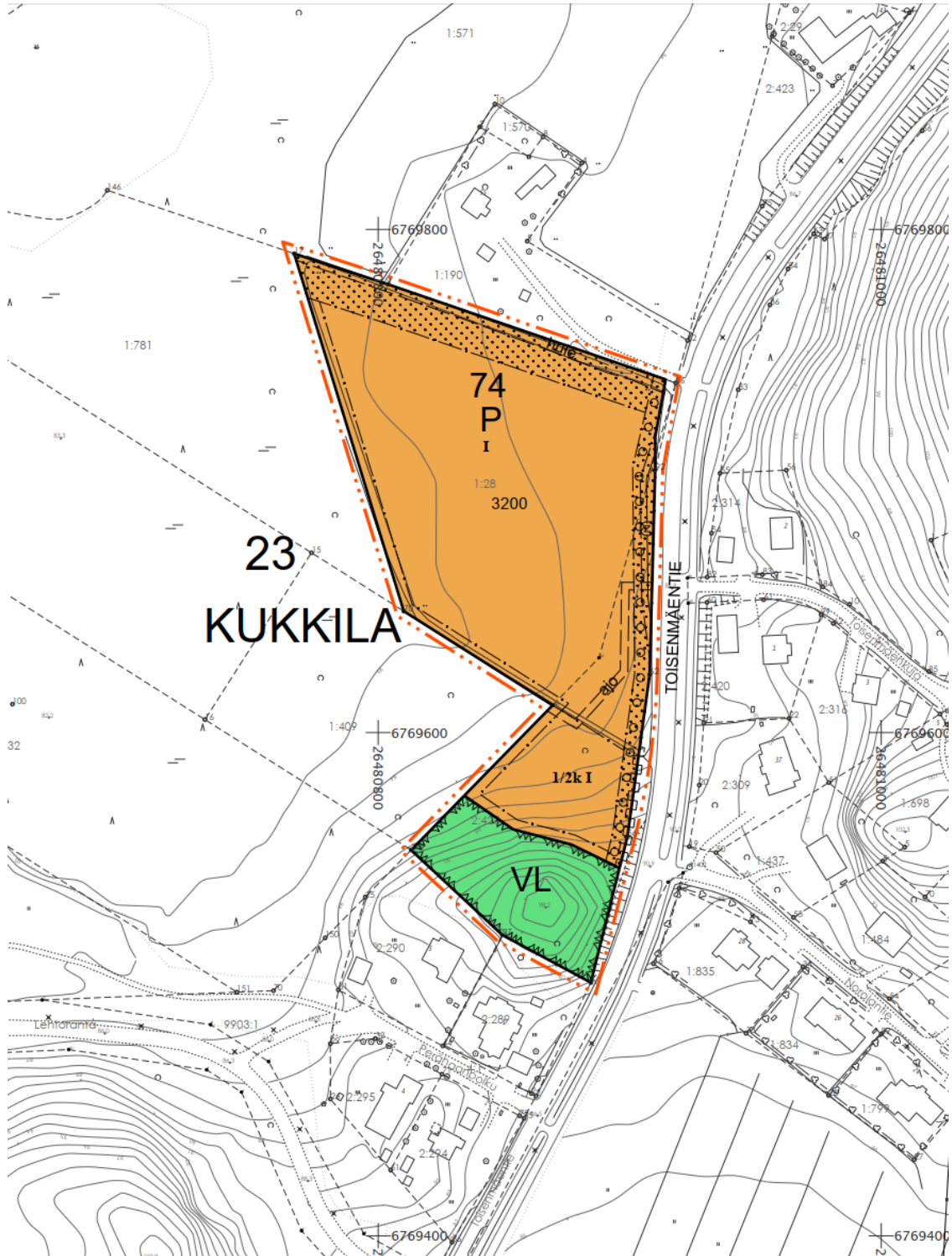
8.12.2021

Merkittävimmät muutokset kaavaluonnokseen verrattuna ovat:

- Alueelta on laadittu luonto- ja maisemaselvitys ja täydennetty kaavaselostuksen luontokuvausta selvityksen pohjalta.
- Muutettu Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (PA) palveluasumisen korttelialueeksi (P).
- Nostettu kaavan rakennusoikeutta 200 kerrosalaneliömetrillä. Muutos helpottaa alueen tarkempaa suunnittelua.
- Lisätty kaavakartalle maakaapeli-merkintä ja rajattu hieman rakennettavan alueen rajasta, jotta kaapelien riittävä suojaetäisyys toteutuu.
- Lisätty kaavakartalle säilytettävän/istutettavan puurivin merkintä.
- Muokattu PA määräystä tarkentamalla rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä.
- Lisätty yleismääräys "Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa."
- Lisätty yleismääräys "Korkealla oleva pohjavesi tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa."
- Lisätty yleismääräys "Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pinnantasaussuunnitelma."
- Lisätty yleismääräys "Korttelialueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Mahdolliset likaiset hulevedet tulee puhdistaa asianmukaisesti. Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva hulevesien hallintasuunnitelma."
- Lisätty kaavakartalle hulevesien johtamista varten varatun alueen osan merkintä.
- Levennetty pohjoisella suunnittelualueen rajalla istutettavan alueen osan merkintä 10 m ja vastaavasti kavennettu hieman rakennusalueen rajaa.
- Lisätty korttelin numero 74.
- Täydennetty kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia.

8.12.2021

4.7 Asemakaava



Kuva 14. Asemakaavakartta.

8.12.2021

Merkittävimmät muutokset kaavaehdotukseen verrattuna ovat:

- Alueelta on laadittu maantäyttötarkastelu (pinnantasaussuunnitelma), joka on kaavaselostuksen liitteenä.
- Muokattu yleismääräys "Rakennuslupaa haettaessa on selvítettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa" muotoon "Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä, miten rakentamisessa varaudutaan radonin torjuntaan."
- Lisätty ajoneuvoliittymäkielto-merkintä kaava-alueen eteläosaan Toisenmäentien rajalle näkymältään vaaralliselle kohdalle.
- Lisätty ohjeellinen ajoyhteysmerkintä kiinteistölle 1:409. Ajoyhteys toteutetaan alueen sisäisiä kulkureittejä pitkin ja sen sijainti voi muuttua riippuen alueen lopullisesta toteutuksesta.
- Pohjoisessa rakennusalan rajan siirto 5 metriä etelämmäksi > mahdollistaa luiskien sijoittamisen ja avo-ojan mahdolliset hoitotoimet
- Sovitettu kaava-alue rajaukseltaan yhteensopivaksi kunnan ajantasa-asemakaavan kanssa mm seuraavasti:
 - kaava-alueen pieni laajennus Toisenmäentien varrella, jotta voimassa oleva VL-alue saadaan kokonaan kumotuksi > muuttuu katualueeksi
 - pohjoisosassa katualueen tarkistus siten, että kadun kuivatusojat ovat katualueella
 - korttelin rajat tarkistettu pohjakartan tarkistuksen yhteydessä muuttuneen tilanteen mukaiseksi + etelässä vastaamaan alueelle tehtyä kaavatulkintaa
- Johtorasitetta muutettu olevan tilanteen mukaisesti > poistettua linjaa varten osoitettu rasitemerkintä poistettu
- Täydennetty kaavaselostusta.

8.12.2021

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Asemakaavalla on osoitettu suunnittelualueelle palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta (PA) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaava mahdollistaa alueelle rakennettavan palveluasumiseen sopivia asuntoja sekä niitä palvelevan palvelurakennuksen. Rakennusoikeutta on osoitettu 3200 kerrosneliömetriä. Suunnittelualueen eteläosassa on lähivirkistysalue, jonka pinta-ala pienenee jonkin verran suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Tavoitteena on tarjota asukkaille aktiivinen, yhteisöllinen ja virikkeellinen asuinalue, joka mahdollistaa arvokkaan ikääntymisen. Asuinalueen asunnot mahdollistavat itsenäisen asumisen sekä tuetut asumispalvelut palvelutarpeen mukaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisen laadulle on asetettu asemakaavassa reunaehdot, joiden tavoitteena on edistää rakennusten soveltumista Vesivehmaan kulttuurimaiseman alueeseen ja pientaloalueeseen.

5.3 Aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavan pinta-ala on yhteensä noin 2,26 hehtaaria, josta rakentamiseen tarkoitetun alueen pinta-ala on noin 1,95 hehtaaria. Kaavassa osoitettava rakennusoikeus yhteensä 3 200 k-m². Asemakaavan muutoksella muodostuu -palvelu- ja asuinrakennusten korttelialuetta PA ja VL- aluetta. Aluetehokkuudeksi muodostuu ea=0.14 ja PA alueen rakennustehokkuudeksi e=0.16, joka vastaa ympäröivän pientaloalueen tehokkuutta.

Aluevaraus	Pinta-ala (m ²)	Kerrosala (k-m ²)
PA	19 514	3 200
VL	3 078	0
Yhteensä	22 592	3 200

8.12.2021

5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset



Palvelurakennusten korttelialue.

Korttelialue on tarkoitettu vanhusten palvelukeskukselle siihen liittyvine asuntoineen. Palvelukeskuksen rakennus tulee rakentaa ja käyttöönottaa ensimmäiseksi ja siihen käytettävän rakennusoikeuden tulee olla vähintään 20 % koko korttelialueen rakennusoikeudesta. Alueelle voidaan rakentaa palveluasumisen rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja sekä palvelukeskuksen toimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueelle saa rakentaa maksimissaan kolme kappaletta enintään 120 k-m2 erillispientaloja. Muutoin erillispientalojen suurin sallittu rakennusoikeus saa olla enintään 80 k-m2. Rakennuspaikkaa ei saa lohkoa useammaksi rakennuspaikaksi.

Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen taajamakuva ja korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alueen rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja - tai vastakkainen pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta ja väriyksenä tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä värisävyjä.

Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja liikunta-alueeksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Maansiirrosta syntyvät luiskat tulee toteuttaa riittävän loivina ja korkeuserot tulee maisemoida luontevasti osaksi muuta ympäristöä.



Lähivirkistysalue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

23
KUK

Kunnanosan numero.

Kunnanosan nimi.

74

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.

3200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2 k

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

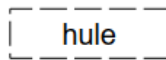


Rakennusala.

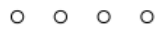


Istutettava alueen osa.

8.12.2021



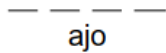
Hulevesien johtamista varten varattu alueen osa. Avo-oja tulee säilyttää avoimena.



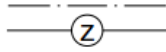
Säilytettävä/ istutettava puurivi.



Katu.



Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Korkealla oleva pohjavesi tulee huomioida alueen tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa.

Korttelialueen vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Mahdolliset likaiset hulevedet tulee puhdistaa asianmukaisesti. Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva hulevesien hallintasuunnitelma.

Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pinnantasaussuunnitelma.

Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä, miten rakentamisessa varaudutaan radonin torjuntaan.

PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET:

Erillispienitalot ja rivitalot: 1ap/ asunto + 1 vieraspaikka/ 5 asuntoa

Palveluasuminen: 1 ap/ asunto + 1 vieraspaikka/ 5 asuntoa

Liiketilat: 1 ap/ 30 k-m2

KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

8.12.2021

- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

8.12.2021

6.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Vaikutukset asumiseen

Asemakaavan muutos ja laajennus mahdollistaa sekä itsenäisen asumisen että tuetut asumispalvelut iäkkäille. Kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä alueen asukasmäärä kasvaa muutamalla kymmenellä asukkaalla.

Vaikutukset palveluihin

Alueelle rakennetaan palvelurakennus, joka mahdollistaa tuki-, hoiva- ja ateriapalvelujen tarjoamisen alueen asukkaille.

Toteutuessaan asemakaavan muutos ja laajennus lisää välillisesti lähialueen muiden palvelujen kysyntään esim. kauppa, apteekki ja lähiruuan tuottajat.

Kaavamääräyksellä on ohjattu toteutusta siten, että palvelukeskuksen rakennus tulee rakentaa ennen palvelukeskuksen toimintaan liittyviä asuinrakennuksia. Näin on tarkoitus varmistaa, että alueen rakentamisella toteutetaan kaavalle asetettuja tavoitteita. Päärakennuksen lisäksi asemakaavan myötä alueelle on mahdollista rakentaa palveluasumiseen tarkoitettuja rivitaloja sekä erillispientaloja.

Vaikutukset virkistykseen

Asemakaava-alueelle osoitetaan lähivirkistysalue ja kaavamääräyksen mukaan *tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja liikunta-alueeksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.*

Muuta maastoa selkeästi korkeammalle sijoittuvan mäen korkein kohta suunnittelualueen eteläosassa on osoitettu VL-alueena, jolle ei ole osoitettu rakentamista.

6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maa- ja kallioperään kohdistuu tavanomaisia vaikutuksia asuntojen ja niihin liittyvien piha-alueiden rakentamisesta. Vaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Suunnittelualue ei sijaitse veden hankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella, joten asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia vedenhankinnan kannalta tärkeisiin pohjavesiin. Korkealla oleva pohjavesi suunnittelualueella edellyttää kuitenkin pohjaveden huomiointia osana tarkempaa suunnittelua ja maanperustustöitä.

8.12.2021

Pohjaveden painetasot ovat korkeimmat kaava-alueen koillisosassa lähimpänä pohjavesialuetta, jossa savi-silttikerrostuma on ohuimmillaan. Ohuimpien noin kolmen metrin paksuisten savi-silttikerrostumien osalta on mahdollista, ettei kaivu tule lainkaan kyseeseen, jotta voidaan varmistua riittävästä suojaetäisyydestä paineelliseen pohjaveteen. Tällöin alueelle tulee tehdä maantäyttöjä, joilla varmistetaan riittävä suojaetäisyys. Kaavan yleismääräyksen mukaan *”Ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko tonttia koskeva pinnantasaussuunnitelma.”* Pinnantasaussuunnitelman mukaisesti toteutettuna, rakentaminen ei aiheuta haittaa tai vaaraa pohjavedelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaisesti hulevedet tullaan käsittelemään. Ruskorinne ry:n tavoitteena on hyödyntää hulevesiä osana tontin pihasuunnitelmaa ja asukkaiden virkistystä. Hulevesien viivytysalueet ja ojat voivat esimerkiksi toimia puutarhan vesielementteinä. Hyvin toteutettuna hulevesien hallintasuunnitelman mukaan alueen hulevesien käsittelyssä yhdistyy sekä huvi, että hyöty.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Rakentamisen määrä ei ole niin merkittävää, että sillä olisi huomattavia vaikutuksia ilmastoon.

6.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Vaikutukset kasvilajeihin

Kaavan toteuttaminen ei hävitä tiedossa olevia arvokkaita kasvilajeja. Rakentamisen tieltä joudutaan jossain määrin raivaamaan puita ja muuta kasvillisuutta rinnealueelta. Pääasiassa rakentaminen kuitenkin sijoittuu peltoalueelle. Rakentamattomat tontin osat tulee istuttaa.

Vaikutukset eläinlajeihin

Kaava-alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita eläinlajeja eikä kaavalla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia ympäröivän alueen eläinlajeihin.

Vaikutukset luonnonmonimuotoisuuteen

Kaava-alueella ei ole suojelua edellyttäviä luonnon arvokohteita. Kokonaisuutena arvioituna kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta luonnonmonimuotoisuuteen.

6.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Alueella sijaitsee asutusta ja asemakaavassa osoitettava palvelu- ja asuinrakentamisen kortteli-alue (PA) soveltuu alueelle ja hyödyntää alueella, jo olevaa tiestöä ja muuta yhdyskuntateknistä verkostoa, joten kaavan toteuttamisesta ei aiheudu merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia muutoksia.

Alueen rakentamisen vaikutusta liikennemääriin on arvioitu Ympäristöministeriön Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -raportin laskelmiin perustuen. Suunnittelualueelle

8.12.2021

osoitettu kokonaisrakennusoikeus on 3200 k-m², josta 200 k-m² on alla esitettyssä liikennemäärälaskennassa arvioitu käytettävän talousrakennuksille. Alueelle suunnitellun palvelukeskusrakennuksen koko on alustavien suunnitelmien mukaan noin 900 k-m². Raportin mukaisesti vanhainkodin matkatuotokset ovat vuorokaudessa 1,5–4,0 käyntiä/100 k-m². Raportissa todetaan, että vanhainkodeissa on usein tarjolla palvelukeskustoimintoja, jotka lisäävät matkatuotoksia. Kertoimella 2 laskettuna kävijämäärä palvelukeskuksessa olisi 18 kävijää/vrk ja kertoimella 4 laskettuna 36 kävijää/vrk. Tämän lisäksi tulee huomioida tavaraliikenteen matkatuotokset, jotka raportin mukaan ovat vanhainkotiin pakettiautojen osalta arkivuorokausina 0,05–0,1 käyntiä/100 k-m² ja kuorma-autojen osalta 0,01 käyntiä/100 k-m². Tavaraliikenteen matkatuotos olisi siis arkivuorokausina noin 1 käynti/vrk.

Suunnittelualueen jäljelle jäävän kokonaisrakennusoikeuden eli 2100 k-m² osalta matkatuotoksia on arvioitu raportissa asumiselle esitettyjen lukujen pohjalta. Raportin mukaan asumisen matkatuotosluku Lahden kaupunkiseudulla keskuskaupungin reunuskunnan taajamassa joukko-liikennevyöhykkeellä on vuorokaudessa 4,90 kotiperäistä saapuvaa tai lähtevää matkaa / 100 k-m². Näihin lukuihin pohjautuen matkatuotokseksi muodostuu noin 103 matkaa/vrk, josta henkilöautolla tehtyjen matkojen osuus on raportin mukaisesti 63 % eli noin 65 matkaa /vrk.

Yllä esitettyihin laskelmiin perustuen voidaan kaava-alueelle suunnitellun toiminnan arvioida tuottavan yhteensä noin 180 matkatuotosta vuorokaudessa ($103 + 2 \cdot 1 + 2 \cdot 36 = 177$), josta henkilöauto- ja tavaraliikennettä on noin 70 matkatuotoksen verran vuorokaudessa. Vuonna 2014 tehdyn liikennelaskennan perusteella Toisenmäentien liikennemäärät ovat noin 700–800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys kadulla olisi tällöin hieman alle 10 %. Tällainen lisäys kadun liikennemäärässä ei merkittävästi heikennä alueen liikenteen sujuvuutta tai vaaranna liikenneturvallisuutta alueella.

Hanke työllistää rakentamisvaiheessa paikallisia toimijoita ja hankkeen valmistuttua alueelle syntyy uusia työpaikkoja. Henkilöstön määrään vaikuttaa asukkaiden palvelutarve. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen myötä alueelle muodostuu pientaloalueelle soveltuvaa yritystoimintaa ja työpaikkoja.

Alueen rakennuksissa on tarkoitus käyttää uusiutuvaa energiaa, kuten aurinkosähköä ja maalämpöä.

6.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttamisen myötä alueelle syntyy uutta rakennettua ympäristöä. Kaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on varmistaa uudisrakentamisen soveltuminen ympäröivään alueeseen. Asemakaavalla ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Kaavassa annetaan rakentamista ohjaavia määräyksiä, joiden mukaan *suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen taajamakuva ja korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen*. Lisäksi annetaan rakennusten julkisivuja koskevia määräyksiä, joiden mukaan *julkisivujen päämateriaalin tu-*

8.12.2021

lee olla puuta ja väriyksenä tulee käyttää murrettuja, maanläheisiä värisävyjä. Alueen rakentamisessa tulee myös välttää syvärunkoisia rakennusmassoja ja kattomuotona tulee olla loiva harja- tai vastakkainen pulpettikatto.

Kaavan ehdotusvaiheessa on tarkasteltu erilaisten toimintojen sijoittumista alueelle tarkemmin. Alla olevassa havainnekuvassa on alustavasti hahmoteltu rakennusten ja muiden toimintojen sijoittumista korttelialueelle. Rakennusten ja muiden toimintojen sijoittuminen tulee kuitenkin vielä tarkentumaan rakennuslupavaiheessa ja saattavat muuttua oleellisestikin alustavasta hahmotelmasta. Esimerkiksi tulevat maanpinnan tasaukset vaikuttavat rakennusten tarkempaan sijoitteluun.

Alustavassa sijoittelussa Toisenmäentien varteen sijoittuva palvelurakennus istutusalueineen muodostaisi Ruskorinteen palvelukeskuksen alueen julkisivun ja tulisi näkymään Toisenmäentieltä alueelle saavuttaessa kummastakin suunnasta. Laadukkaasti toteutettuna palvelurakennus sopii hyvin maisemaan ja ympäristöönsä ja muodostuu yhdeksi Kukkilan alueen maamerkiksi. Palvelurakennuksen taakse sijoittuvat erillispientalot väliin jäävine viheralueineen muodostavat alueen asukkaille mielekkään asuinympäristön. Palvelukeskuksen sijainti saattaa kuitenkin vielä muuttua suunnittelun edetessä.

8.12.2021



Kuva 15. Alustava hahmotelma rakennusten sijoittumisesta suunnittelualueelle.

8.12.2021

Kaava-alue on osa Kukkilan laajaa peltokokonaisuutta. Yhteyttä peltokokonaisuuteen ei ole kovin helppoa hahmottaa nykyisellään, sillä alue rajautuu metsään ja puustoiseen tonttiin, joka erottaa sen muusta pelto-osuudesta. Kaava-alue on vain alle 40 metrin levyisellä kaistaleella yhteydessä peltoalueeseen.

Kaava-alueelle on näkyvyyttä lähinnä Toisenmäentieltä, johon se itäreunaltaan rajautuu. Näköyhteys on myös Toisenmäenkujalta, joka laskeutuu mäeltä, lähinnä kujan alkupäästä mutta mahdollisesti myös joistakin kohdista ylempää. Pieneen osaan kaava-aluetta avautuu myös kaukonäkö Kukkilantieltä kahdelta jaksolta peltosaarekkeen kummaltakin puolelta. Etäisyyttä on 600-700 metriä. Ainoastaan yksi rakennuksista tai mahdollisesti osittain myös toinen tulisi näkymään Kukkilantielle. Näköyhteys ei näin ollen kovin suuresti muutu. Kaava-alueen pohjoiskulmaukseen ja koko pohjoissivustaa kiertämään on kaavassa merkitty istutusvelvoite (istutettava alueen osa). Kerroksellinen kasvillisuus tai vähintäänkin muutamat puut tulevat pehmentämään rakennuksen näkyvyyttä kaukomaisemassa.



Kuva 13. Pieneen osaan kaava-aluetta avautuu kaukonäkö Kukkilantieltä kahdelta jaksolta peltosaarekkeen kummaltakin puolelta.

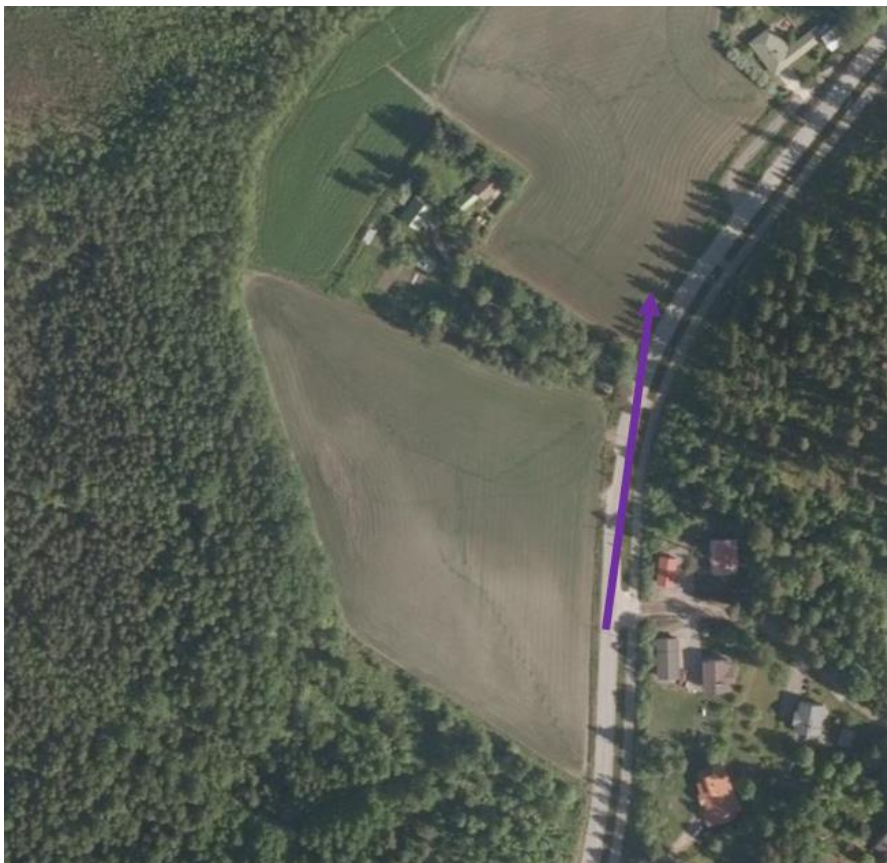
8.12.2021

Kaavan toteutumisen myötä avotila muuttuu rakennetuksi. Toisenmäentien reunaan istutettava puurivistö (istutusvelvoite kaavassa) jäsentää tilaa ja pehmentää rakennusten suuntaan avautuvaa näkymää. Runsas tonttikasvillisuus katkoo niin ikään näkymiä rakennusten suuntaan.

Palvelurakennus on suuresta koostaan johtuen hallitsevin Toisenmäentieltä kaava-aluetta katsottaessa. Palvelurakennus ei kuitenkaan kovin hyvin näy pohjoisen suunnalta aluetta lähestyttäessä, koska se jää melko suurelta osin katveeseen kaava-alueen pohjoispuolella olevan tontin puustovyöhykkeen taakse. Lehdettömään aikaan näkyvyys on jonkin verran parempi.

Vaikka maastoa kaava-alueen pohjoisosassa jouduttaisiinkin korottamaan parilla metrillä, parantaisi se ainoastaan näkyvyyttä Toisenmäentien suuntaan kaava-alueen kohdalla ja pohjoisen suunnalta aluetta Toisenmäentietä lähestyttäessä. Kaava-alueen pohjoispuolisen tontin puusto/kasvillisuus peittää näkymät koillisen suuntaan. Mikäli kyseisen tontin puusto kaadetaan, tilanne luonnollisestikin muuttuu.

Toisenmäentietä pohjoisen suuntaan liikuttaessa tärkeä näkymä pohjoiseen pääviljelyaukealle säilyy muuttumattomana.



Kuva 14. Tärkeä näkymä pohjoisen pääviljelyaukealle säilyy muuttumattomana

Maiseman ja topografian kannalta tärkeä kohta: metsäinen kumpare kaava-alueen eteläosassa – on säästetty virkistysalueeksi.

8.12.2021

6.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Palvelutalojen ja hoivapalvelujen tarve on kasvanut ja tulee kasvamaan lähivuosina väestön ikääntyessä. Kunta voi edesauttaa palveluasumista tarjoavien toimivien markkinoiden muodostumista muun muassa kaavoituksella, jolla mahdollistetaan erityyppisiä palvelutarveratkaisuja.

Asemakaavan toteuttamisella vastataan Päijät-Hämeen kasvavaan palveluasumisen tarpeeseen tarjoamalla uusi palveluasumisen vaihtoehto Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän alueella ja näin ollen kaavalla edistetään elinkeinoelämän toimivaa kilpailua.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on, että alue toteutetaan vuosina 2022-2023.

Ruskorinteen palveluiden ympärille on tarkoitus muodostaa kehityshanke yhdessä LAB-ammattikorkeakoulun kanssa. Kaksivuotisessa hankkeessa tehdään taustatyötä ja suunnittelua palveluasumisen palveluiden kehittämiseksi. Keskeisessä roolissa hankkeessa on palvelujen ja eri ratkaisujen osallistava testaus demoympäristössä. Lopputuloksena pyritään luomaan palveluasumisen konsepti sekä sille yhteissuunnittelun toimintamalli ja opas.

Asemakaavassa osoitettu ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys kiinteistölle 1:409 on tarkoitus toteuttaa alueen sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Ajoyhteyden lopullinen sijainti tarkentuu palvelualueen rakentuessa.

7.2 Toteutuksen seuranta

Kunta valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen sekä alueen hule- ja jätevesien käsittelyä.

Helsingissä 8.12.2021

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Maria Ouni
DI YKS-600