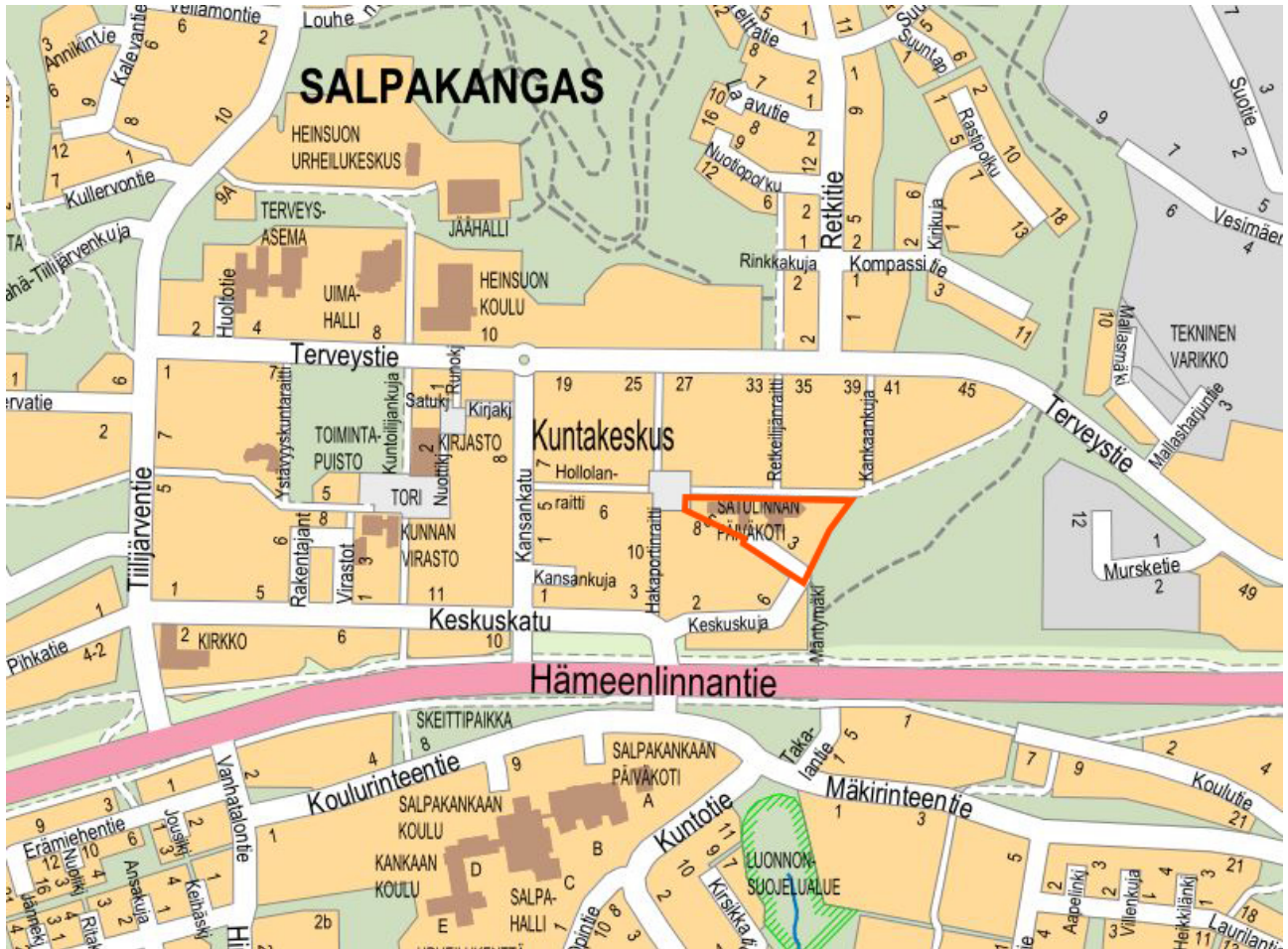


KESKUSKUJA 3 JA 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 2.9.2022

Kankaantilan (05) kunnanosa, korttelin 307 tontteja 1 ja 2 ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus on merkitty opaskartalle.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kuntakeskuksessa Keskuskujan päässä. Alueella on entisen Hiekkalinnan päiväkodin kiinteistö ja nykyinen Satulinnan päiväkodin kiinteistö sekä Keskuskujan katualueita ja Kulkurinkuja. Alue rajautuu asuinalueisiin ja virkistysalueeseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 1,3 ha.

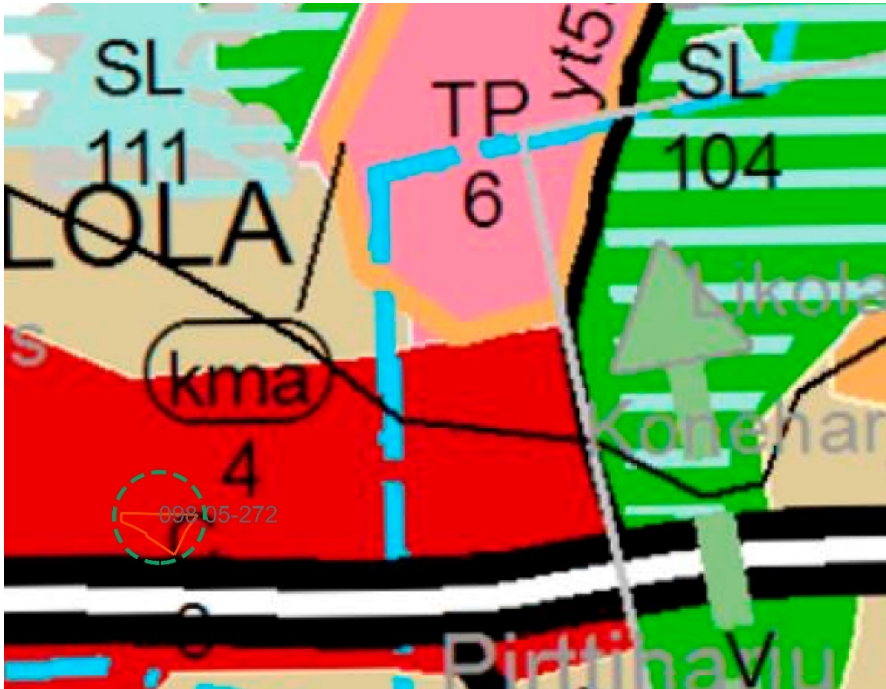
Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Hiekkalinnan päiväkodin ei ole enää käytössä ja rakennus on purettu. Tavoitteena on lisätä asutusta Kuntakeskukseen. Samalla tarkastellaan Satulinnan päiväkodin liikennejärjestelyjä.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on keskustatoimintojen alueella (C). Alue on tärkeällä vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Kaavassa alueen eteläpuolella on kaksiajoratainen päätie- tai katu (vt).

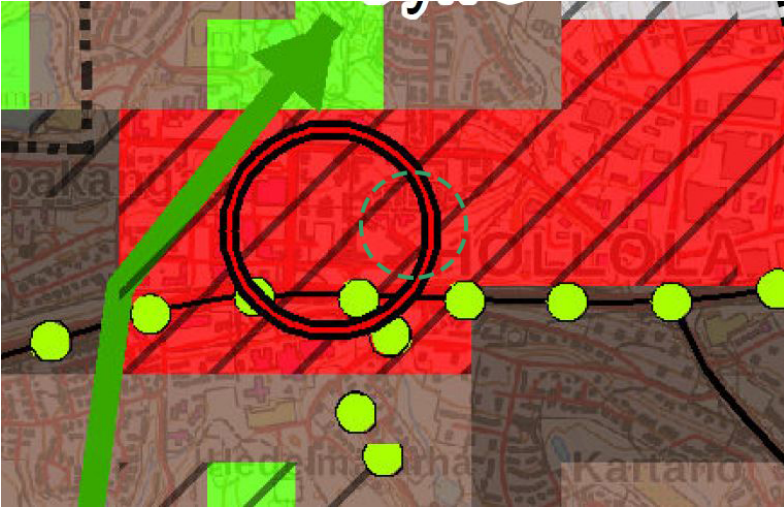


Kaava-alueen sijainti on merkitty maakuntakaavakarttaan vihreällä ympyrällä.

Yleiskaava

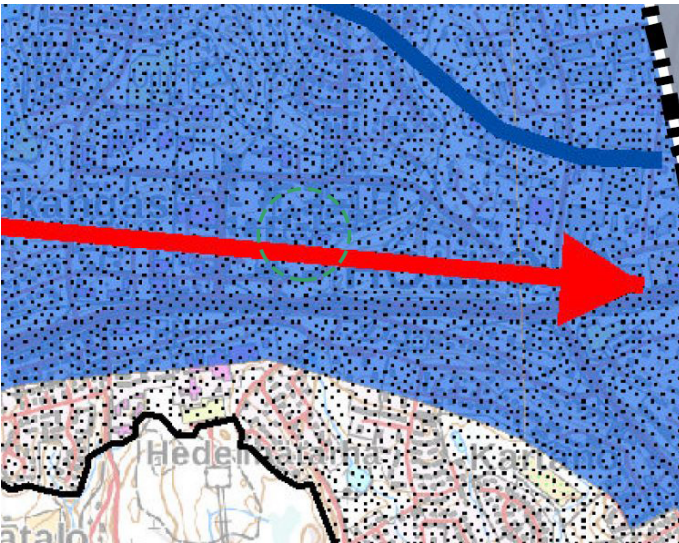
Alueella on voimassa Hollolan strateginen yleiskaava 2017. Alueelle on hyväksytty Hollolan strateginen yleiskaava 2020 kunnanvaltuustossa 10.5.2021, mutta valitusten käsittely hallinto-oikeudessa on kesken.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2017 kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (punainen pohja) ja Kuntakeskuksen alueella (punainen ympyrä). Kuntakeskusta kehitetään asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisena kunnan keskustaajamana. Kuntakeskus on päivittäistavarakaupan ja erikoistavarain pienmyymälöiden ensisijainen alue. Alue on oleellisesti muuttuvalla alueella (harmaa vinorasteri), jossa maankäytön muutokset ja tehostaminen perustuvat asemakaavaan. Alueen eteläpuolella on pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet, Kuntakeskus-Lahti (vihreät pompulat).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavan pääkarttaan 2017 vihreällä ympyrällä.

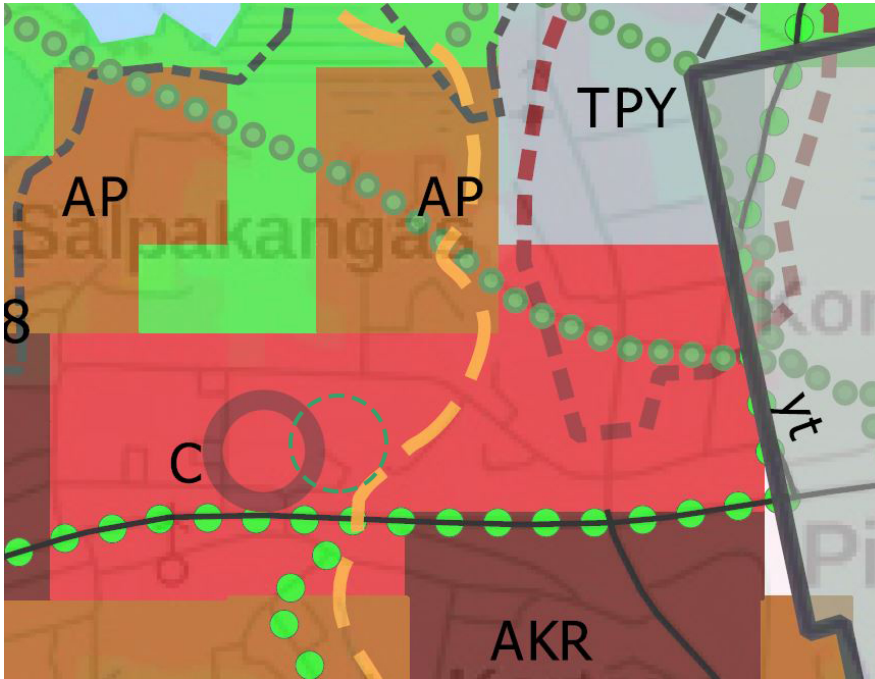
Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2017 kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (sininen pohja) ja Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä (musta pisterasteri). Yleiskaavassa on varayhteystarve vesirunkolinjalle (punainen nuoliviiva).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2017 vesitalouden teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

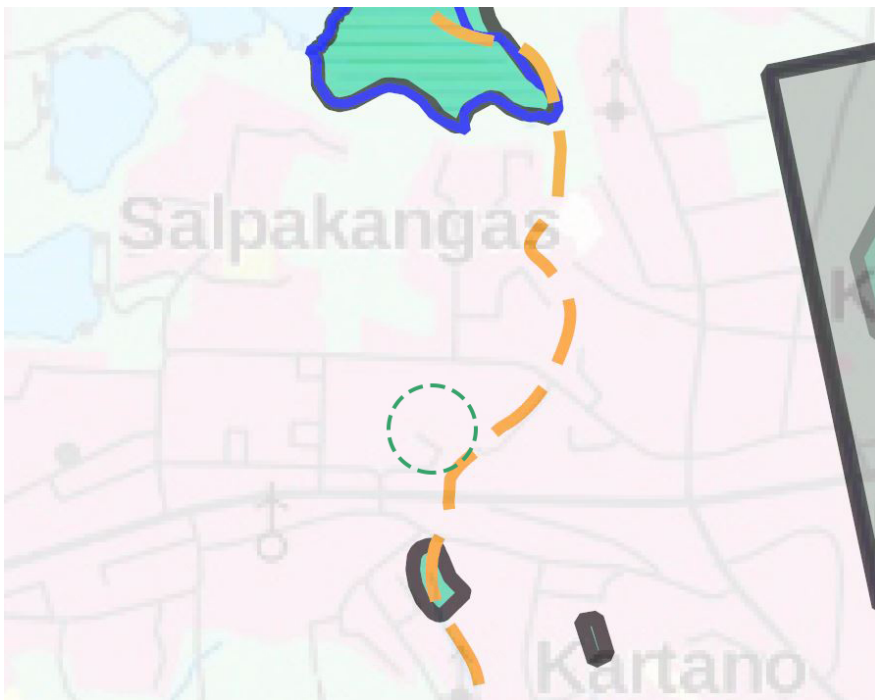
Strategisen yleiskaavassa 2017 ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä luontoarvot-teemakartalla, maisema, kulttuuriympäristö ja virkistys-teemakartalla ja ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-teemakartalla.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alue on keskustatoimintojen alueella (C) ja Kuntakeskuksen alueella (punainen ympyrä). Alueen kaakkoispuolelle on osoitettu ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (keltainen katkoviiva). Alueen eteläpuolella on pyöräilyn laatuikäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet, Kuntakeskus-Lahti (vihreät pompulat).



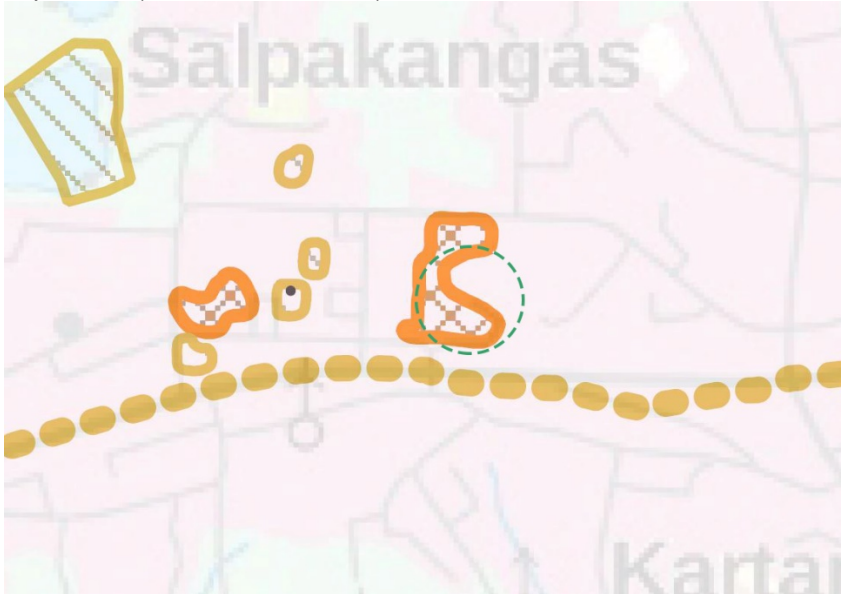
Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 pääkarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alueen kaakkoispuolella on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (keltainen katkoviiva).



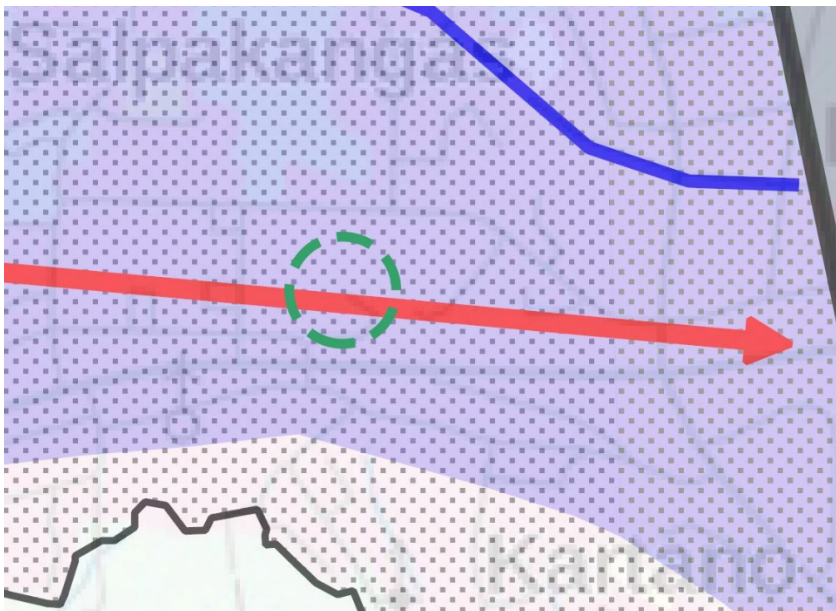
Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 luontoarvojen teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alueen ympärille on merkitty paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (oranssi rasteri). Alueen eteläpuolella on osoitettu historiallinen tielinja, Ylinen Viipurin tie (keltainen katkoviiva).



Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 kulttuuriympäristön ja maiseman teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Hollolan strategisessa yleiskaavassa 2020 kaava-alue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (sininen pohja) ja Hollolan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella vedenjakelun ja jätevesiviemäröinnin piirissä (musta pisterasteri). Yleiskaavassa on varayhteystarve vesirunkolinjalle (punainen nuoliviiva).

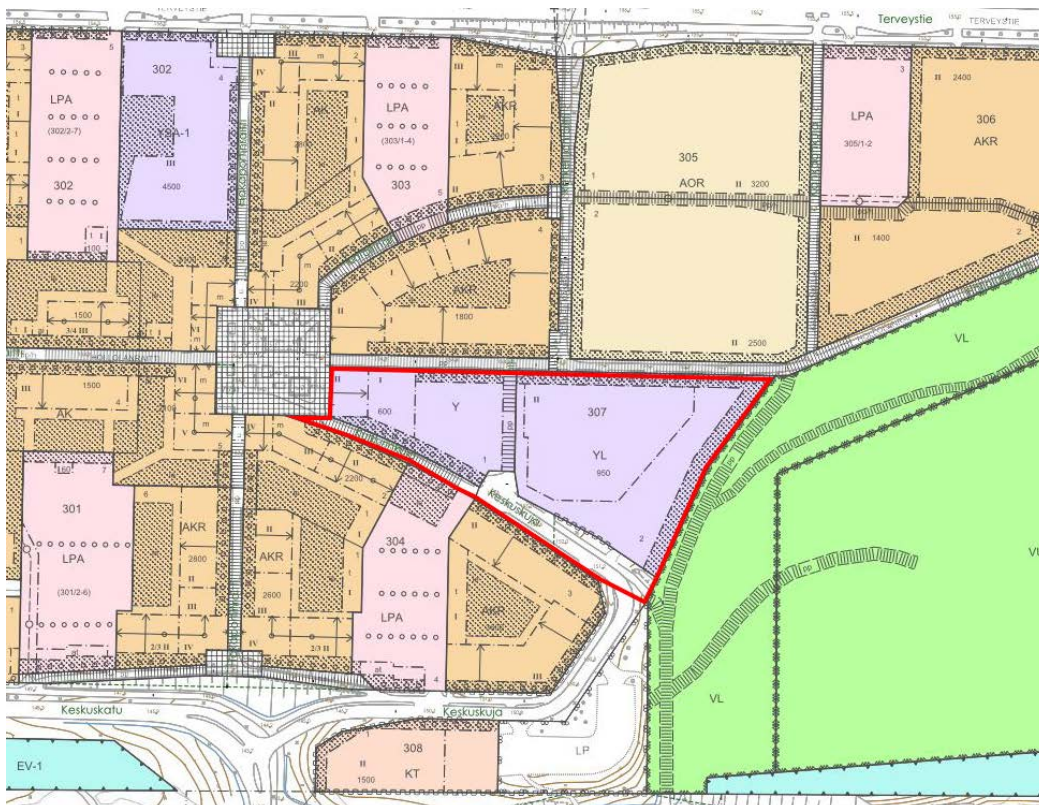


Kaava-alueen sijainti on merkitty yleiskaavassa 2020 vesitalouden teemakarttaan vihreällä ympyrällä.

Strategisen yleiskaava 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavien toimintojen teemakartassa ei ole kohteita kaava-alueella tai sen läheisyydessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme eri asemakaavaa. Pääosa alueesta on vuodelta 1989, jossa Satulinnan päiväkotikiinteistö on yleisten rakennusten korttelialueella (Y, violetti pohja) ja Hiekkalinnan päiväkotikiinteistö julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL, violetti pohja). Keskuskuja on katualuetta (valkoinen pohja). Alueen vieressä idässä on lähivirkistysaluetta (VL, vihreä pohja). Muualla aluetta ympäröi asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AKR), rivitalojen, muiden kytkettyjen asuinrakennusten sekä erillispientalojen korttelialue (AOR) ja aukio sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu katuja (pp). Kulkurinkuja on vuoden 1986 voimaan tullessa asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattu katua, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Keskuskujan ja Kulkurinkujan välissä on pieni katualue (voimassa olevan 1989 kaavan mukainen rakennuskaavatie), josta on kulkuyhteys kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevalle pysäköintialueelle.



Kaava-alueen sijainti on rajattu ajantasa-asemakaavaan punaisella.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Maakuntakaava 2014 aineisto
- Hollolan strateginen yleiskaava 2017 liitteinen
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020 liitteinen (hyv. 10.5.2021)
- Asemakaavan ja viereisten asemakaavojen aineistot
- Alueella on voimassa Hollolan kunnan rakennusjärjestys (1.1.2017).

Selvitystarpeet

Kaavaprosessin aikana ei lähtökohtaisesti laadita erillisiä selvityksiä. Mahdolliset selvitystarpeet ilmenevät kaavaprosessin aikana.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Pohja- ja pintavesiin
- Ilmatoon
- Taajamakuvaan

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Sote, Ympäristöterveys
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan tilapalvelu Oy
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan ympäristöyhdistys

Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

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

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

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavamuutos on mukana kaavoitusohjelmassa 2022-2024.

Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

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

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos on MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan.

Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävillä oloaikana.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotus

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

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

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

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

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

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	joulukuu 2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	tammihelmikuu 2022
Asemakaavaluonnos nähtävillä	lokakuu 2022
Asemakaavaehdotus nähtävillä	joulukuu 2022-tammikuu 2023
Hyväksymiskäsittely	maaliskuu 2023

Viranomaisyhteistyö

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

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

Yhteystiedot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää kaavatyön aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:
Kaavasuunnittelija Sini Utriainen, puh 044 780 3153
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 2.9.2022

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

