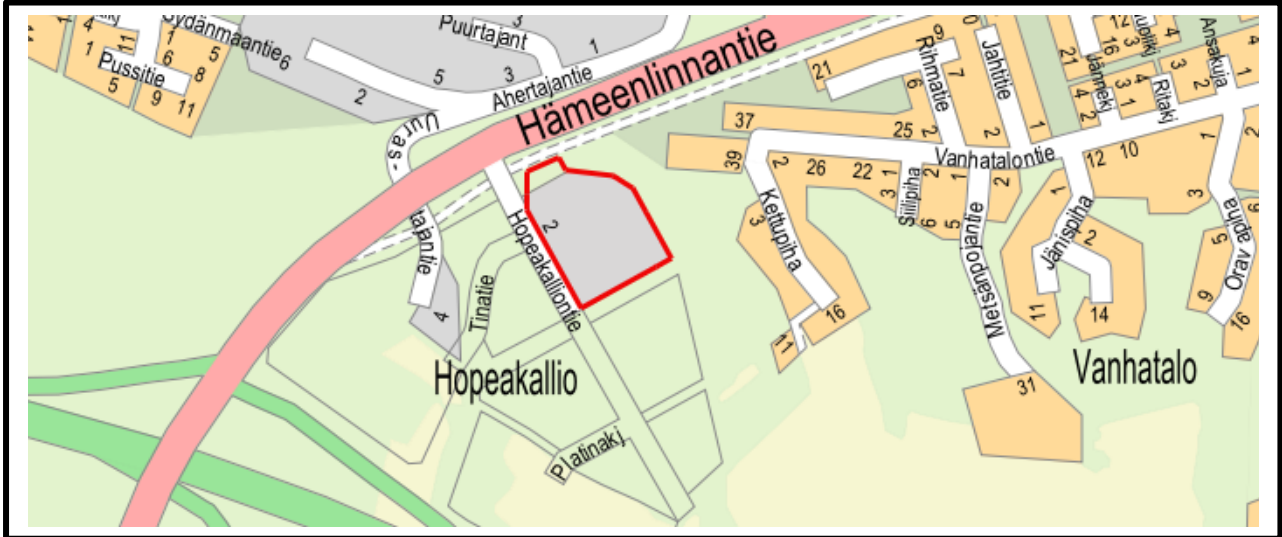


07-279 Hopeakalliontie 2, tontin laajennusta koskeva asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.8.2023

Vanhatalon (07) kunnanosa, korttelia 680 ja suojaviheralueen osaa koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Hopeakallion yritysalueelle. Hopeakallion yritysalue on esirakennettu alkuperäistä maastoa huomattavasti täyttäen. Suunnittelualueella sijaitsee Matkakeitaan liikenneasema ja Nesteen polttoaineen jakelua. Suojaviheralueella on tontin tasaamiseen liittyviä luiskia. Alueella ei ole alkuperäistä kasvillisuutta tai luontoarvoja.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa korttelialuetta suojaviheralueen puolelle noin 800 neliömetrin verran. Laajennusalueelle on tavoitteena toteuttaa sähköautojen latauspiste ja lisätä alueelle parkkipaikkoja. Asemakaavan muutoksella ei tavoitella lisärakennusoikeutta tai muutoksia korttelin 680 käyttötarkoitukseen.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

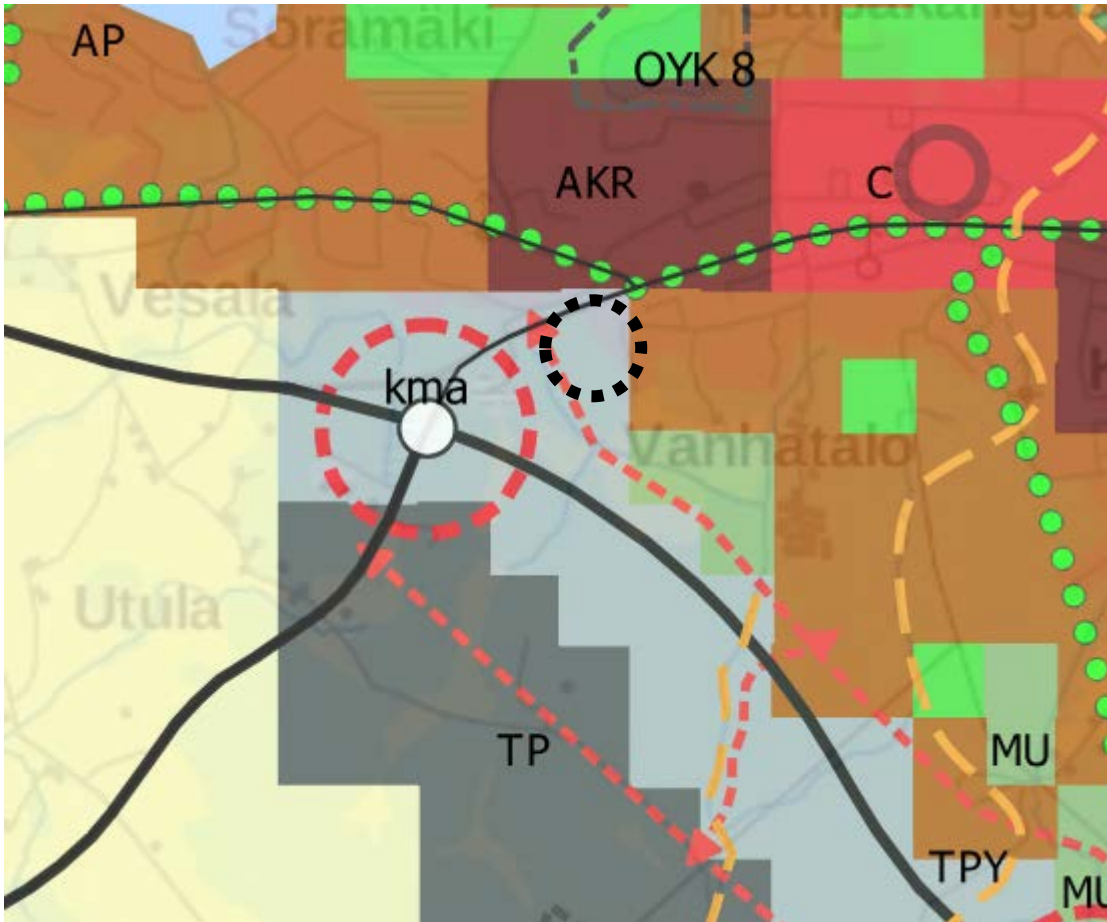
Päijät-Hämeen maakuntakaavassa 2014 suunnittelualue kuuluu Riihimäentien risteuksen taajamatoimintojen alueeseen (A60), jolla on mahdollista myös vähittäiskaupan kehittäminen (kma). Alue kuuluu myös Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen, joka on yhdyskuntarakenteeltaan tiivistä kaupunkiseutua.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimalinjan yhteystarve ja eteläpuolella kaasujohtovaraus.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Hollolan kunnan strateginen yleiskaava 2020. Suunnittelualue kuuluu työpaikkojen ja palvelujen alueelle, joille ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia (TPY vaalean harmaa). Aluetta kehitetään

teollisuuden, työpaikkojen, palvelujen ja muiden sellaisten toimintojen alueena, joille ympäristön asutus tai ympäristöarvot aiheuttavat rajoituksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asumisen ja työpaikka-alueiden häiriöttömään yhteen sovittamiseen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty kartalla mustalla katkoviivalla.

Aluetta koskee seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä valtatie eritasoliittymissä merkintä (kma), jolla Hopeakallio -Paassillan alueelle sallitaan erikoistavarakauppaa 4 000 k-m², paljon tilaa vaativaa kauppaa 26 000 k-m² ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m² (Asemakaavalla tonttikohtainen määrä enintään 400 k-m²).

Hopeakallion alueella on tarve uudelle katuyhteydelle Hämeenlinnantien ja Nostavan eritasoliittymän välillä.

Alue rajautuu vedenhankinnan kannalta tärkeään pohjavesialueeseen ja alue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen. Hopeakallion yritysalueen kautta on esitetty voimalinjan yhteystarve.

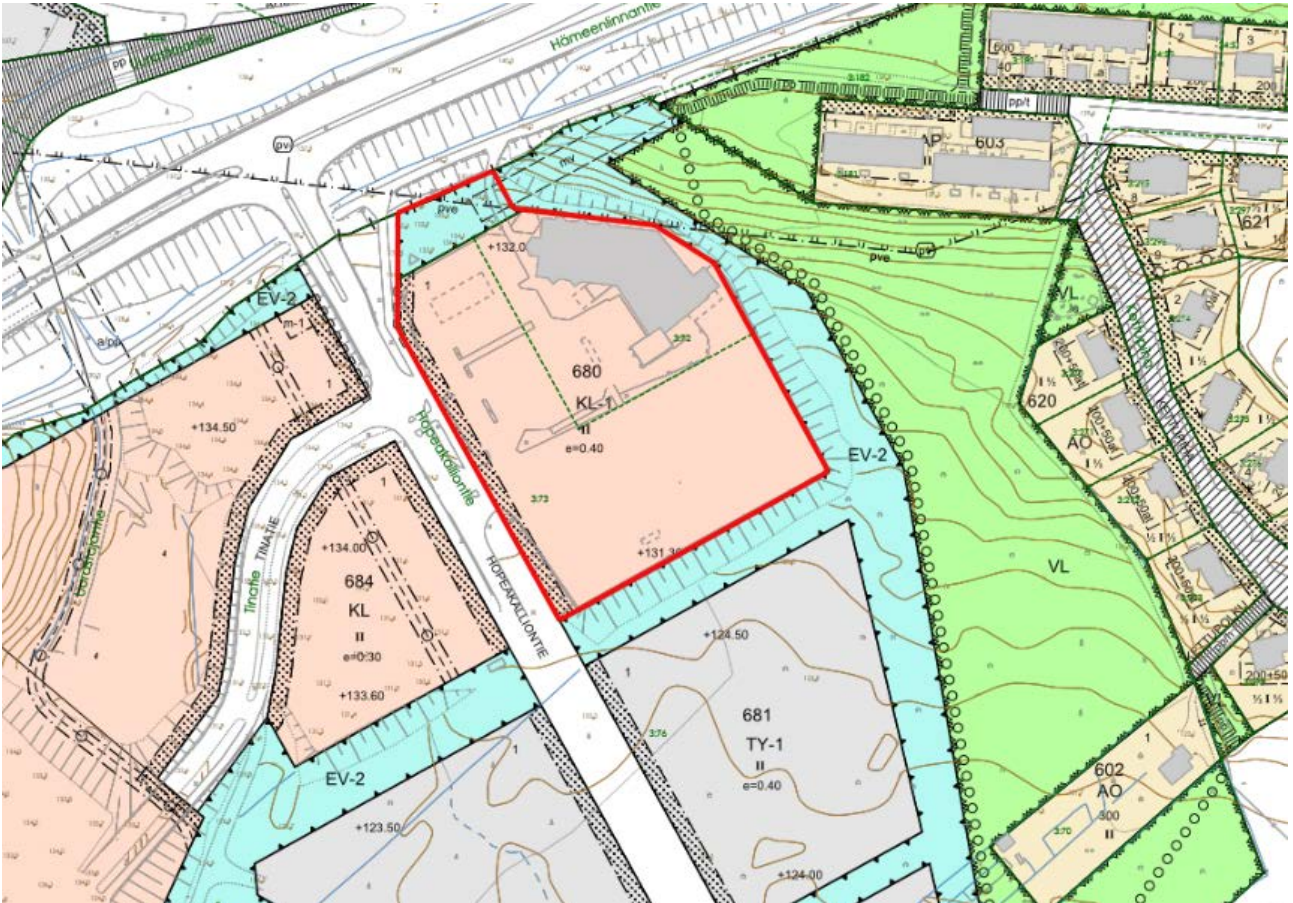
Asemakaava

Alueella on voimassa 18.6.2018 hyväksytty asemakaavan muutos. Asemakaavassa korttelialue 680 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa liikenneaseman. Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineiden jakelua, ajoneuvojen huoltoa, ravintolan ja matkailua palvelevia liiketiloja. Kortteleissa saa olla paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälä- ja varastotiloja kuten auto-, matkailuvaunu ja venekauppa; huonekalukauppa; rauta- ja rakennustarvikekauppa, maatalous- ja puutarha-alan kauppa; kodintekniikkakauppa. Rakennuksen kerrosalasta enintään 400 neliömetrin alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Kaupan tiloja saa olla enintään 35 %

rakennusoikeudesta. Alueelle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja enintään 50 % kerrosalasta. Avovarastointi alueella on kielletty.

Asemakaavan muutoksella tavoiteltava tontin laajennusosa on suojaviheraluetta, jolle sijoitetaan kortteleiden korkeuserojen tasaamiseen tarvittavat luiskat. Suojaviheralueen osalla on ohjeellinen merkintä (mv), jolle saa sijoittaa meluvallin.

Kaavamuuotosalueen pohjoiskulma sijoittuu pohjavesialueelle.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu kartalle punaisella viivalla.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Maakuntakaava 2014 aineisto
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020 liitteinen (hyv. 10.5.2021, lainvoimainen 19.8.2023)
- Voimassa olevan asemakaavan aineisto (07-255, hyv. 18.6.2018)
- 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
- Elinkeinoelämään

Osalliset

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

Lisäksi osallisia ovat:

- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus
- Päijät-Hämeen liitto
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Lahti Energia Oy/ kaukolämpö

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

Kunnanhallitus päätti asemakaavan vireilletulosta 5.6.2023.

Vireilletulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä.

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

Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos asetetaan MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. 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 valitusluvan saadessa edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	6/2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	8-9/2023
Asemakaavaluonnos nähtävillä	8-9/2023
Asemakaavaehdotus nähtävillä	2/2024
Hyväksymiskäsittely	5-6/2024

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:
Hankekaavoittaja Henna Kurosawa, puh 044-780 1358
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 21.8.2023

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa