

Rantatien asemakaavan muutos pyhäniemen kartanon kohdalla OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Pyhäniemen (20) kunnanosa Pyhäniemen kiinteistöjä: 98-441-1-518 (POPPELI), 98-441-1-251 (RAITA), 98-441-1-603 (VÄLIPALA) koskeva asemaakaavan muutos.



Alustava kaava-alueen rajaus on merkitty kartalle (ei mittakaavassa).

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäniemen kunnanosassa ja sijoittuu Rantatien pohjoispuolelle Pyhäniemen kartanoalueen kohdalle Ritarinraitin ja Kotomäentien välimaastoon.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Kaavalla pyritään toteuttamaan Maakunta- ja strategisen yleiskaavan kevyenliikenteen yhteystarpeita. Asemakaavan muutoksella pyritään mahdollistamaan alueelle laaditun katusuunnitelman mukainen tiealue.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Päijät-Hämeen Maakuntakaava



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta (ei mittakaavassa). Suunnittelualan sijainti merkitty karttaan punaisella.

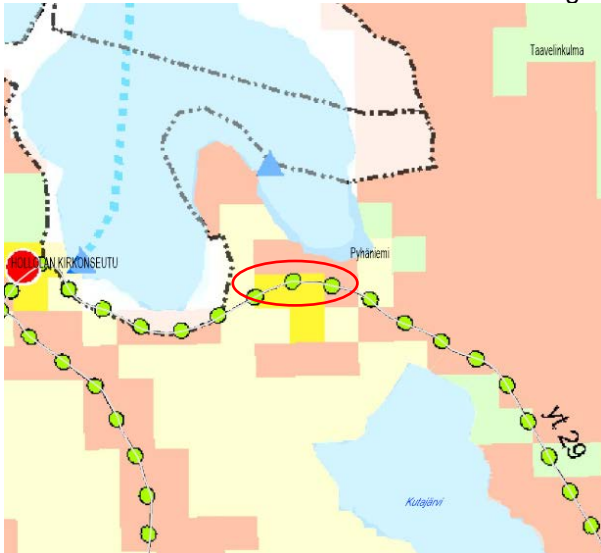
Suunnittelualueetta koskevat seuraavat määräykset:

MAAKUNTAKAAVAMERKINTÄ Merkinän kuvaus	MAAKUNTAKAAVAMÄÄRÄYS MRL 30 §
<p>A</p> <p>Taajamatoimintojen alue Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikennealueita, virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita sekä näiden tarvitsemia laajentumisalueita.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Alueiden yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee ottaa lähtökohdaksi taajaman rakenteellinen eheyttäminen ja elinympäristön laadun parantaminen niin, että palvelut ja työpaikat ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa kävelen, pyöräillen tai joukkoliikenteellä. Liikennejärjestelyillä tulee erityisesti turvata kävelyn, pyöräilyn, huolto- ja joukkoliikenteen toimivuus ja turvallisuus.</p> <p>Alueiden käyttöönottossa ja mitoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteuttamisjärjestykseen, toiminnalliseen joustavuuteen, ympäristön laatuun ja varautumiseen myrskyjen, rankkasateiden ja tulvien aiheuttamien haittojen vähentämiseksi.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on osoitettava riittävästi sijoittumismahdollisuuksia ympäristöhäiriötä tuottamattomalle elinkeinotoiminnalle.</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät kanssakäymis-, ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä ulkoilureittien jatkuvuus taajamien sisällä, asuinympäristön selkeys ja esteettömyys.</p> <p>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon laajojen yhtenäisten peltoalueiden säilyminen.</p>
<p>ca</p> <p>Keskustatoimintojen alakeskus (kohdemerkintä) Merkinää käytetään osoittamaan seudullisesti merkittäviä keskustatoimintojen alakeskuksia.</p> <p>Merkinän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä ja myymäläkeskittyviä, jotka palvelevat alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Alakeskusten suunnittelussa, yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja kehittämisessä tulee asukkaille varata esteettömästi ja turvallisesti saavutettavissa olevat kaupallisten ja julkisten palveluiden alueet.</p> <p>Alakeskuksen vaikutusalueen asukkaita palvelevien vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen haitallisesti vaikuttavia muutoksia.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittyviä, jotka edellyttävät merkittävää poikkeamista ympäristön mittakaavasta.</p>
	<p>Vähittäiskaupan 2000 kerrosneliömetrin ja sen ylittävien suuryksiköiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala (k-m²) saa olla enintään:</p>
<p>ca2 Heinolan kirkonkylä, ca7 Renkomäki, ca8 Laine, ca9 Kärpänen, ca10 Jalkaranta, ca11 Kiveriö, ca12 Karisto, ca13 Ahtiala, ca14 Mukkula</p>	<p>10 000</p>
<p>ca1 Vesivehmaa, ca3 Vierumäki, ca4 Pyhäniemi – Kirkonseutu, ca5 Kalliola, ca6 Nostava – Herrala, ca15 Villähde, ca16 Uusikylä, ca18 Artjärvi, ca19 Pennala - Virenoja</p>	<p>8 000</p>
<p>(mv)</p> <p>Matkailun ja virkistyskehitteksen kohdealue Merkinällä osoitetaan alueita, joita kehitetään erityisesti matkailun, matkailuelinkeinon, golfin, vapaa-ajan asumisen ja sen eri muotojen muutosten, sekä ulkoilun, virkistyskäytön ja luontoympäristön kestävä hyödyntämisen alueina.</p>	<p>SUUNNITELUMÄÄRÄYS: Suunnittelussa on otettava huomioon ja sovitettava yhteen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvot sekä olemassa oleva asutus ja elinkeinotoiminnan edistäminen.</p> <p>Kehitettävän alueen yhdyskuntatekniseen huoltoon ja järjestämiseen, sekä ympäristön laatuun ja viihtyisyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <p>Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon alueiden erityisominaisuudet. Erityistä huomiota on kiinnitettävä suojeluohjelmien ja Natura 2000 verkoston alueisiin ettei niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alueet on valittu joko suojeluohjelmaan tai Natura 2000 – verkostoon, heikennetä merkittävästi.</p>
<p>mv12 Messilä-Pyhäniemi-Kirkonseutu</p>	<p>Aluekohtainen suunnittelumääräys: Aluetta kehitetään matkailun eri muotojen, virkistyskehitteksen, asumisen ja vapaa-ajan vieton ja asumisen lähtökohdista ottaen huomioon kohdealueeseen liittyvät kulttuuri-, maisema ja luontoympäristön arvot.</p>

<p>Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokas alue</p> <p>Alueen ominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai maisemanähtävyyksiä ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä.</p> <p>Päijät-Hämeen kulttuuriympäristö- ja maisemarvot on esitetty liitteessä 24.</p> <p>Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta arvokkaat alueet Lahden ja Heinolan keskustatoimintojen alueiden osalta on esitetty maakuntakaavaselostuksen liiteosan liitteissä 28 ja 29.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.</p>
<p>Ohjeellinen ulkoilureitti</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maakunnallisten ulkoilureittien yhteystarpeet taajamien ulkopuolella.</p>	<p>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</p> <p>Suunnittelussa on turvattava ulkoilureittien toteuttamisedellytykset maakunnallisesti ja seudullisesti toimivana reitistönä sekä yhteydet virkistysalueisiin. Yksityiskohtaisessa reittisuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksiin sekä luonnon arvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.</p>

Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Hollolan strategisen yleiskaava.



Ote Hollolan strategisesta yleiskaavasta (ei mittakaavassa).
Suunnittelualue ympyröity punaisella.

Suunnittelualueetta koskevat mm. seuraavat kaavamääräykset:

Matkailun kehittämisen alue

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

Alueita kehitettäessä tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2-5 merkintöjä ja määräyksiä.

Aluekohtaiset määräykset:

Messilän aluetta kehitetään monipuolisena ulkoiluun ja virkistykseen tukeutuvana matkailualueena. Kehittäminen tulee sovittaa alueen ja ympäristön maisema-, luonto-, ja yleisiin virkistysarvoihin.

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

Kyläalue

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

Kyläalue on MRL 16§ mukaista suunnittelutarvealuetta. Uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen edellyttää osayleiskaavaa tai muuta rakentamisajankohtana voimassa olevan lainsäädännön mukaista maankäytön suunnitelmaa tai selvitystä. Uudisrakentamisen tulee soveltua kylämiljööseen, eikä se saa haitata myöhempiä kaavoitusta. Rakennukset tulee liittää vesihuoltoverkkoon, jos se sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.

Täydennysrakentamisen edellytyksiä harkittaessa tulee pääkartan lisäksi ottaa huomioon yleiskaavakarttojen 2-5 merkinnät ja määräykset.

Aluekohtaiset määräykset:

Paimelan, Kirkonkylän ja Pyhäniemen kyläalueilla tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää kokonaisvaltaista maankäytön ja tieyhteyksien suunnittelua ja selvitystä vesihuoltoverkon kapasiteetin riittävydestä. Uusien rakennuspaikkojen on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon.

Heinlammien ja Miekkiön alueilla on huolehdittava siitä, että uudisrakentaminen ei haittaa pitkän aikavälin kaavoituksen tarvetta kaupunkiseudulla. Rakennuspaikan vähimmäiskoko 5 000 m².

● ● ● Pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet

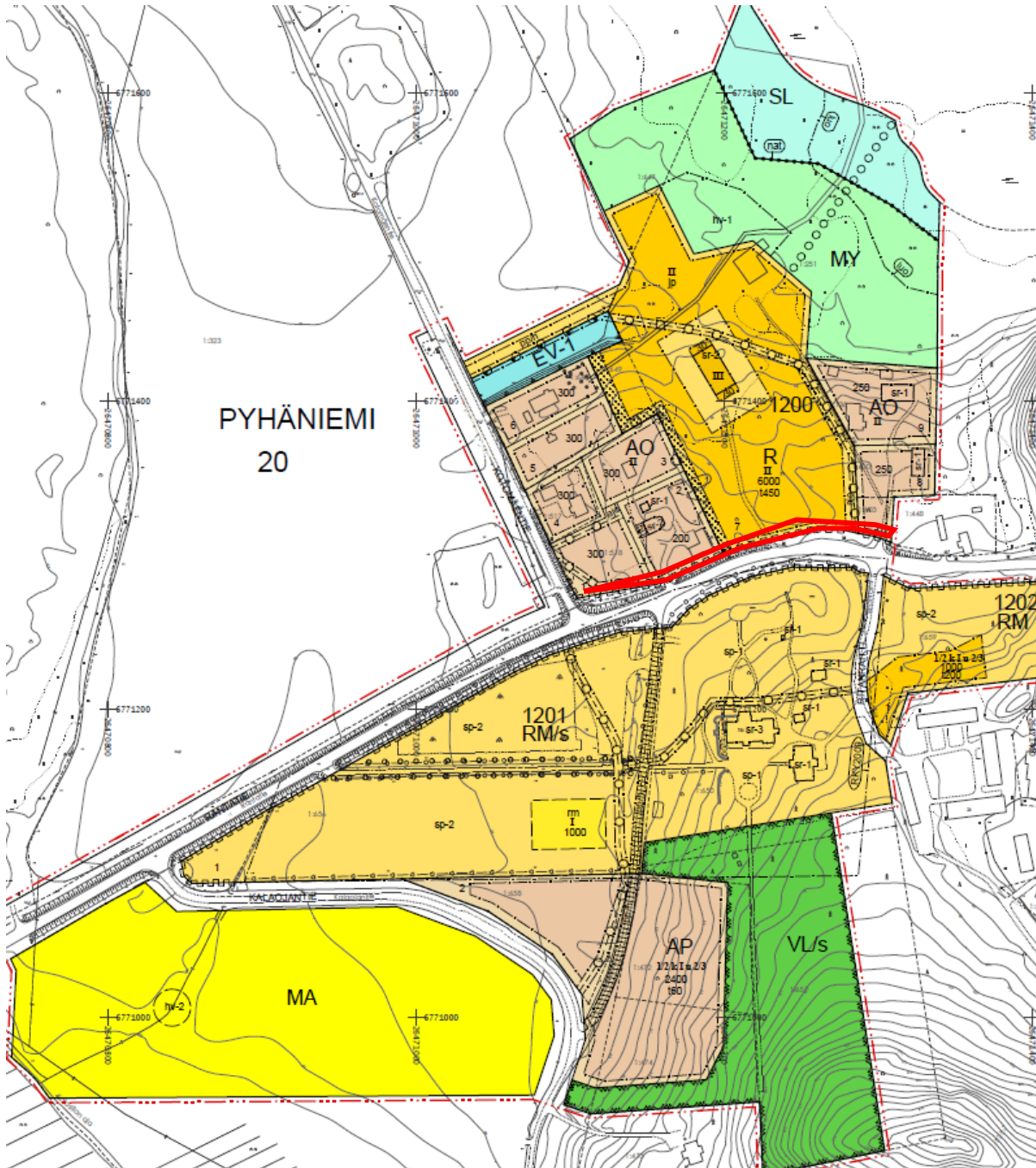
Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävänä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua.

Yhteydet:

Kuntakeskus-Lahti
Kuntakeskus-Nostava
Kuntakeskus-Messilä
Kuntakeskus-Kukonkangas-Kirkonkylä
Messilä-Lahti
Messilä-Kirkonkylä
Herrala-Nostava
Nostava-Lahti
Kalliola-Kukkila-Lahti

Asemakaava

Alueella on voimassa pyhäniemen asemakaava. Suunnittelualue on kaavassa Erillispientaloaluetta sekä Loma ja -matkailualueita.



Ote Pyhäniemen kartanon asemakaavakartasta (ei mittakaavassa). Alustava ja summittainen suunnitteluala merkitty punaisella.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alueella voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia erillispientaloja. Asumisen yhteyteen saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, palvelu-, harraste- ja työtiloja.

Uudisrakennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä ja olemassa olevaa rakennuskantaa.

Rakentaminen tulee sovittaa maastonmuotoihin tarpeettomia täyttöjä ja leikkauksia välttäen. Mikäli pengerrykset tai luiskat tontilla ovat tarpeen, tulee ne toteuttaa omalla tontilla ja tontin reunoilla viereiseen alueeseen sovittaen.

R

Loma- ja matkailualue.

Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja ja kulttuuri- ja matkailuelinkeinoa tukevia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, palvelu-, harraste- ja työtiloja. Uudisrakennukset ja julkisivumuutokset tulee sovittaa huolellisesti osaksi valtakunnallisesti arvokasta ympäristöä ja olemassa olevaa rakennuskantaa kiinnittäen huomiota etenkin rakennusten mittasuhteisiin ja muotoon, materiaalivalintoihin sekä värikyseen. Alueelle tulee rakentaa yhteiset varasto-, talousrakennus- ja jätehuoltotilat. Erillisten sivurakennusten tulee olla päärakennuksia pienempiä ja yksikerroksisia. Autopaikoitus tulee järjestää keskitetysti. EV-1 alueen istutukset tulee olla tehtynä ennen rakentamisen aloittamista.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Keuyen liikenteen väylästä on laadittu katusuunnitelma vuonna 2018.

Alueelle on laadittu kattavat luonto- ja kulttuurihistorialliset selvitykset voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä.

Selvitystarpeet

Alueelle ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen

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, liikenne
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta ilmoitetaan Hollolan Sanomissa ja internetissä Hollolan kunnan kotisivuilla osoitteessa www.hollola.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille henkilökohtaisesti kirjeitse.

Nähtäville asetettu aineisto on esillä kunnan kotisivuilla (www.hollola.fi) nähtävilläoloaikana.

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Elinvoimavaliokunta päättää asemakaavan vireilletulosta.

Elinvoimavaliokunta asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 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.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavan muutoksesta laaditaan suoraan asemakaavaehdotus, sillä asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja suunnittelun tavoitteet ovat selkeät. Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksymiskäsittely

Elinvoimavaliokunta hyväksyy vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan muutoksen.

Jos kaavaehdotuksesta on tehty muistutuksia, lähetetään niihin annetut vastineet tiedoksi muistutuksen tekijälle ennen elinvoimavaliokunnan käsittelyä.

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

Tavoitteellinen aikataulu

Vireilletulo	lokakuu 2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	marraskuu 2018
Asemakaavaehdotus nähtävillä	tammikuu 2019
Hyväksymiskäsittely	maaliskuu 2019

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetetään tiedoksi OAS mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaehdotuksesta 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 kaavatyon aikana.

Palautetta OAS:sta voi antaa:

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa, puh 044-780 1358

Sähköposti: [etunimi.sukunimi\(at\)hollola.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)hollola.fi)

Hollolassa 9.10.2018

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa