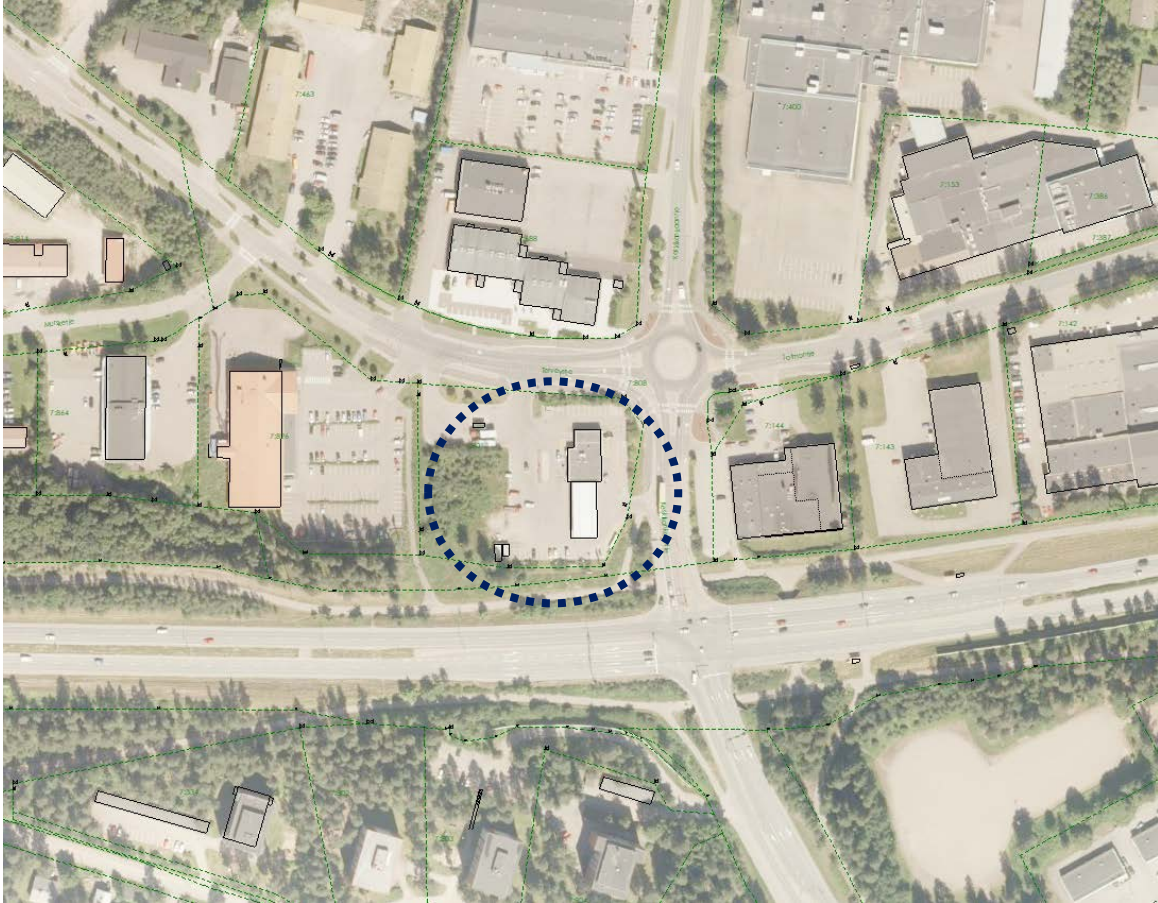


KESKIKANKAANTIE 2, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tiirismaan (11) kunnanosa, korttelin 114 tonttia 9 koskeva asemakaava.



Kaava-alueen likimääräinen rajaus on merkitty kartalle mustalla ympyrällä.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Salpakankaan keskusta-alueelle liikenteelliseen solmukohtaan. Alue rajautuu pohjoisessa Terveystiehen, idässä Keskikankaantiehen ja etelässä Hämeenlinnantiehen (Vt 12). Alueella on toiminut Nesteen polttoaineen jakeluasema ja sen toiminta on loppunut vuonna 2018. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 0,8 hehtaaria.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa keskeiselle paikalle sijoittuvan tontin käyttö liikerakentamiseen. Tavoitteena on monipuolistaa kuntakeskuksen kaupallisia palveluja, lisätä työpaikkoja hyvien liikenneyhteyksien äärellä ja parantaa taajamakuvaa Salpakankaan teollisuusalueelle johtavan sisään tuloväylän tuntumassa. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta vähäiseen tontin laajentamiseen tontin eteläpuolella. Asemakaavan tavoitteet tarkentuvat prosessin edetessä.

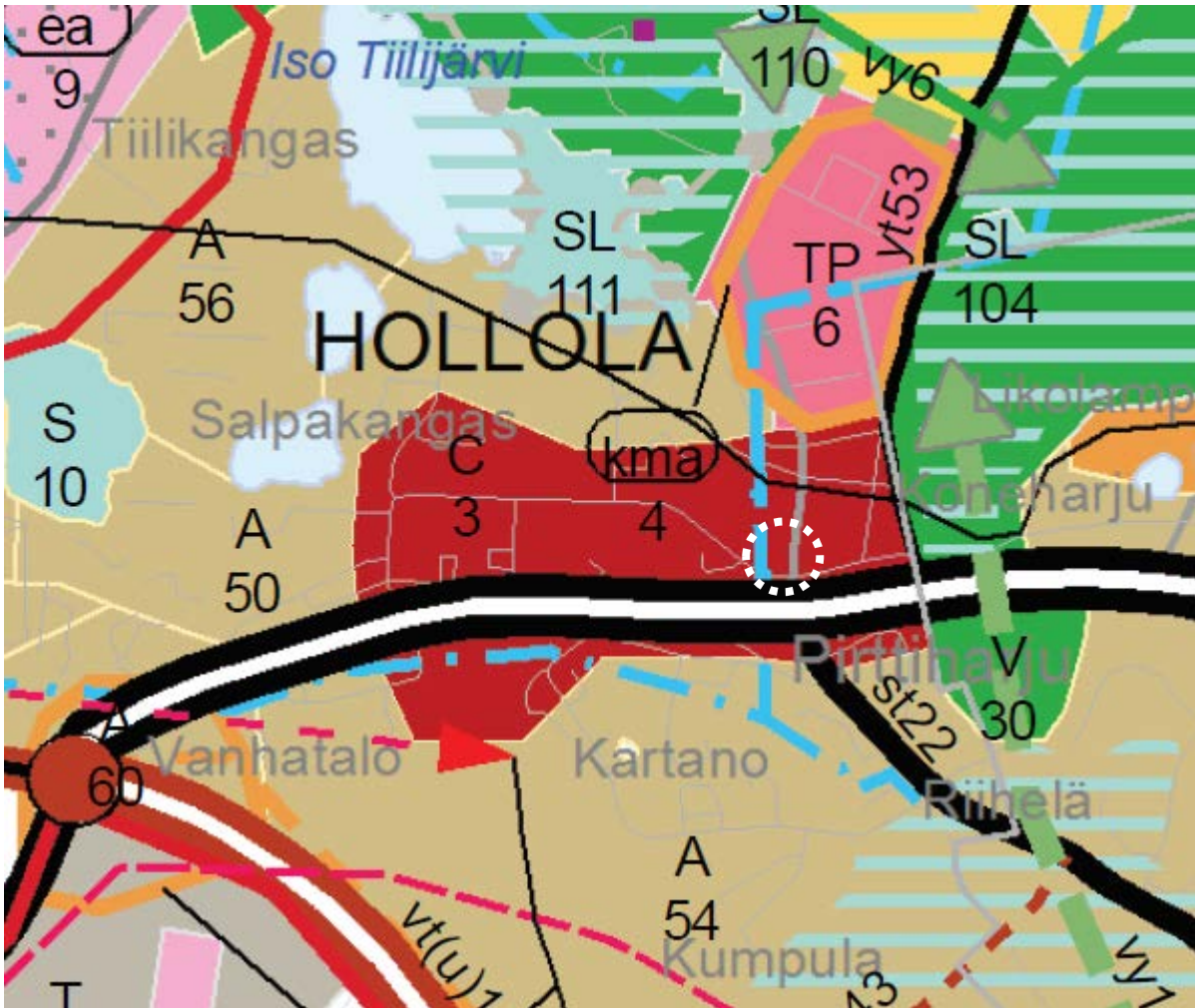
Asemakaavaa on mahdollista edistää hankekaavana, jos kaavaprosessin aikana alueelle löytyy sopiva toiminnanharjoittaja.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014. Suunnittelualue on maakuntakaavassa Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen aluetta (C3). Alue on pääosin pohjavesialueella.

Alue kuuluu Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen, joka on yhdyskuntarakenteeltaan tiivis kaupunkiseudun alue, jota eheytetään ja joka mahdollistaa poikkeavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Alueen likimääräinen sijainti on esitetty valkoisella katkoviivalla.

Strateginen yleiskaava

Suunnittelualue on Hollolan strategisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta. Alue on monitoiminnallinen tiivistyvä alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisää ja turvallista oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöä sekä korkealaatuista taajamakuva.

Alueen täydennysrakentamisessa tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä.

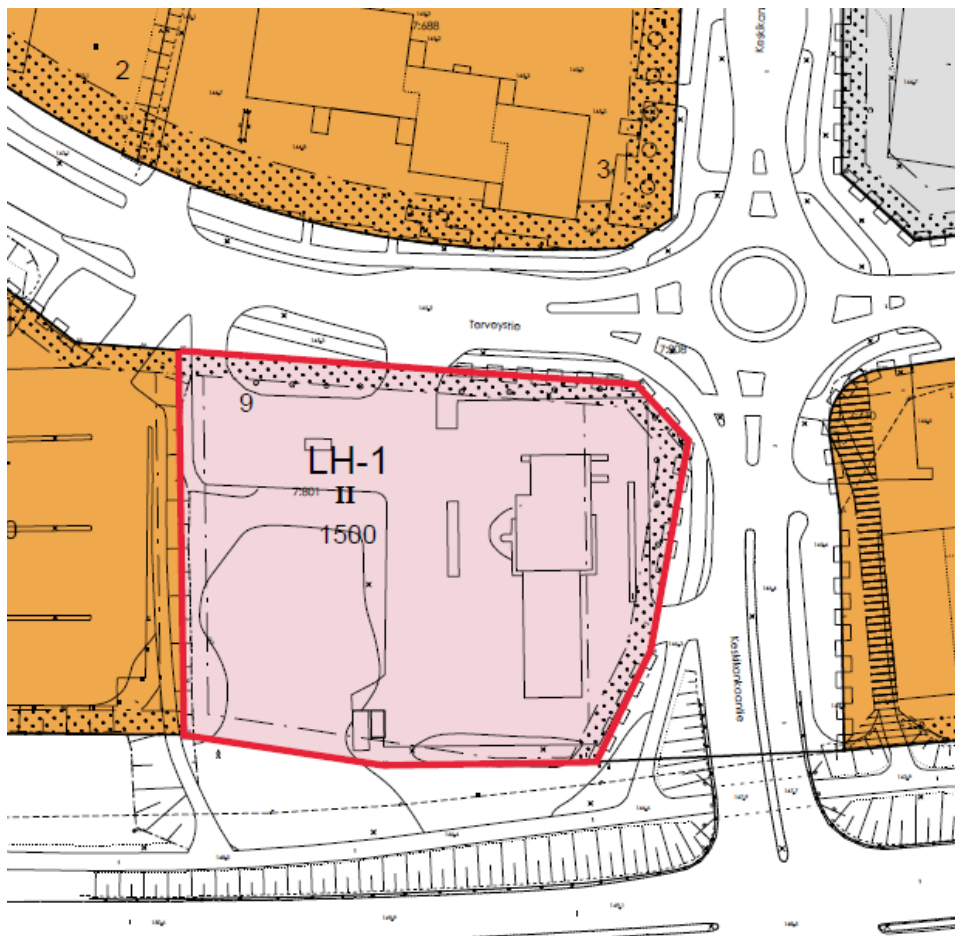
Alue kuuluu taajama-alueeseen, jolla edistetään olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden, olevan rakennuskannan, joukkoliikenteen ja palvelujen käyttöä taajamakuva kunnioittaen ja riittävät vihialueet turvaten. Alueella seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on auto- rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskaupalla 12 000 k-m² ja muulla erikoistavarakaupalla 5 000 k-m².

Alue on oleellisesti muuttuvaa aluetta, jossa maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 3.5.1993 hyväksytty rakennuskaava, jossa kaavamuutosaluetta koskeva tontti on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH-1). Alueelle saa kaavamääräysten mukaisesti sijoittaa enintään 400 krs-m² muita kuin alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja.

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1500 kerrosneliometriä ja rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Alustava aluerajaus on esitetty punaisella rajauksella.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

Hollolan kunta on vuokrannut 8134 m²:n tontin polttonesteiden jakelutoimintaa varten. Alkuperäinen sopimus on laadittu vuonna 1966 ja sitä on jatkettu vuonna 1996. Vuokrasopimus päättyy 31.12.2020.

Alueelle on tehty tutkimus maaperän pilaantuneisuudesta.

Selvitystarpeet

Liikenneselvitys

Maaperän pilaantuneisuutta selvitetään tarvittaessa laajemmin kaavaprosessin yhteydessä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

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

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 johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- elinkeinopäällikkö
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- L-E Sähköverkko Oy
- Hollolan Yrittäjät ry

Kaavan valmisteluun osallistuminen

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

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

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

Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Elinvoimavaliokunta päättää asemakaavan vireilletulosta ja 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.

Asemakaavaluonnos

Elinvoimavaliokunta asettaa asemakaavaluonnoksen MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville 30 vuorokauden ajaksi. Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta nähtävilläolonaikana. 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 nähtävilläolonaikana. 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	4/2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	5/2019
Asemakaavaluonnos nähtävillä	10/2019
Asemakaavaehdotus nähtävillä	2/2020
Hyväksymiskäsittely	4/2020

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](mailto:etunimi.sukunimi(at)hollola.fi)

Hollolassa 15.4.2019

Hankekaavoittaja Henna Kurosawa