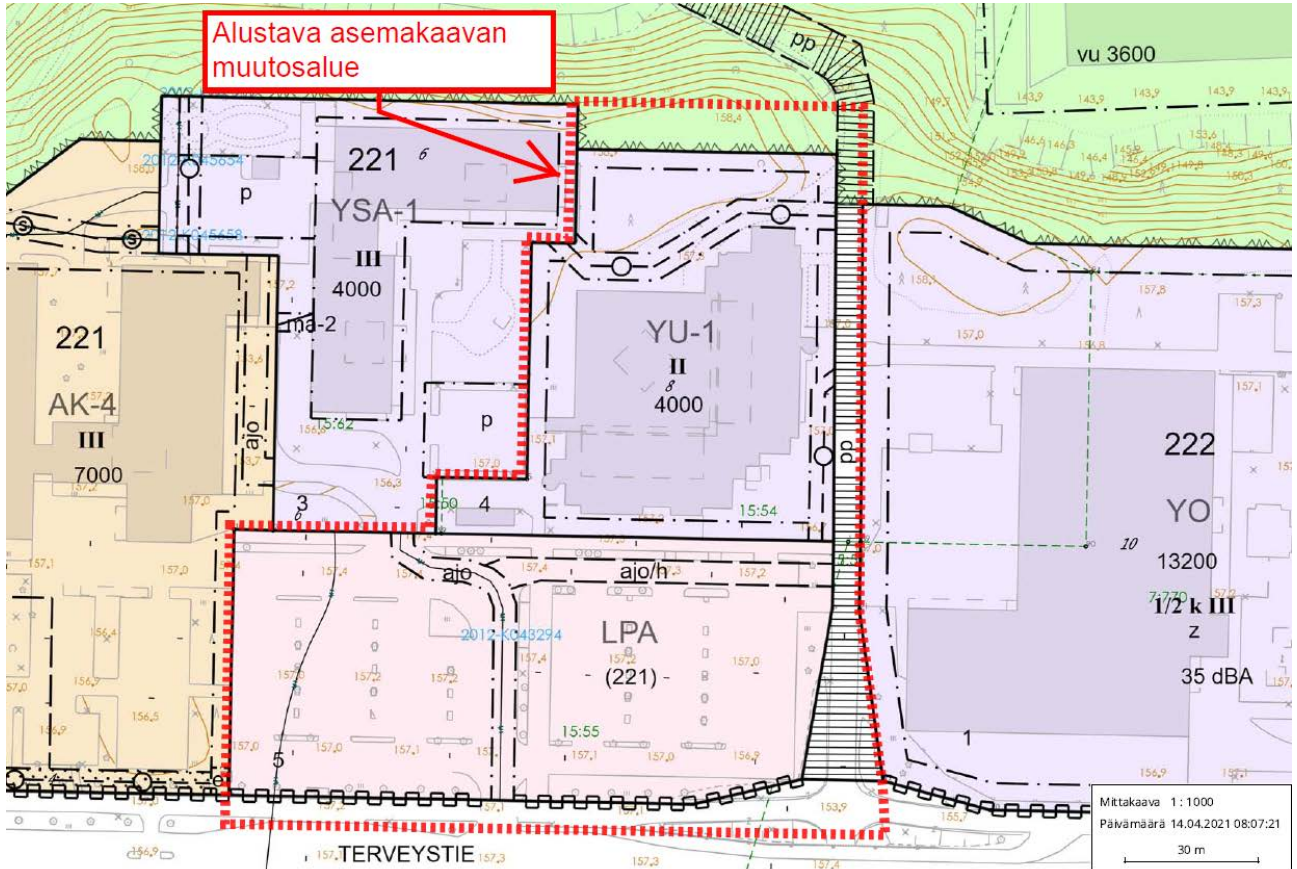


Uimahalli- monitoimihalli asemakaavan muutos OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 10.6.2021

Salpakankaan (10) kunnanosa, korttelin 221 tontteja 4 ja 5 koskeva asemakaavan muutos



Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Salpakankaalle Terveystien tuntumaan. Kaavoitettava alue rajautuu etelässä Terveystiehen, lännessä hoivakodin ja senioriasumista mahdollistavaan tonttiin, idässä Kuntoilijankujaan ja pohjoispuolella Heinsuon urheilukeskukseen. Kaavoitettava alue on pinta-alaltaan noin 1,7 hehtaaria.

Kaavoitustehtävän määrittely ja tavoitteet

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Hollolan uimahalli- monitoimihallin korjaus ja mahdollinen laajennus on tullut ajankohtaiseksi. Hanketta varten on tarve ajantasaistaa asemakaavaa. Kaavan tavoitteena on tunnistaa rakennuksen arkkitehtoniset ja kulttuurihistorialliset arvot. Kaavamuutoksella tavoitteena on mahdollistaa nykyisen uimahalli- monitoimihallin peruskorjaus ja mahdollinen laajentaminen. Kaavamuutoshankkeessa tulee muutoksia asemakaavamääräyksiin ja mahdollisesti tarkistuksia tontin rajoihin laajennuksen tarpeiden mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa 2014 alue on merkinnällä Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan kaupunkitasoisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen sekä asumisen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen.

Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, kuvauksella Seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, joka on pääosin pohjavesialueella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 2017 hyväksymä strateginen yleiskaava 2017. Valtuusto on hyväksynyt päivitetyn strateginen yleiskaava 2020 kokouksessaan 10.5.2021. Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keskustatoimintojen alue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen.

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

Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue

Vesihuollon toiminta-alue; Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä

Strategisen yleiskaavan 2020 mukaisesti uimahallia koskee seuraavaa merkintä;

Mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue

Kaavamääräys: Alue, jonka kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ennen merkittäviin muutos-, korjaus- tai laajennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Asemakaava

Alueella on voimassa

Kaavamuutosalueeseen kuuluu uimahallin nykyinen tontti (YU- 1) ja sitä ympäröivät liikennealueet, joihin kuuluu parkkipaikka (LPA, Autopaikkojen korttelialue) ja viereinen kevyen liikenteen väylä (pp), sekä noin 10 metriä virkistysaluetta (VL) tontin pohjoisreunassa.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat

- Uimahalli – monitoimihallista on tehty viimekesän rakennushistoriallinen selvitys, jossa rakennus on todettu rakennushistoriallisesti sekä arkkitehtonisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka edustaa valtakunnallisesti erittäin laadukasta ja kunnianhimoista 1980- luvun julkista rakentamista.
- Peruskorjaustarkastelut eri vuosilta
- Toiminnallisuustarkastelut

Selvitystarpeet

- Täydennetyt kuntoselvitykset
- Luontotyyppi tarkastelu
- Hulevesiselvitys

Vaihtoehtoratkaisujen vertailuja, jolla selvitetään rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen muutoskestävyys

Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutukset, jotka esitetään asemakaavaselostuksessa:

- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- Liikenteeseen
- Elinoloihin, terveellisyteen, viihtyisyyteen
- Pohjaveteen ja pintavesiin
- Ilmatoon
- Luontoon
- Taajamakuvaan ja kulttuuriympäristöön

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/ rakennustutkimus
- Päijät-Hämeen liitto
- PHHYKY Ympäristöterveyskeskus
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Lahti Energia
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- hyvinvoinninpalvelualue

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 on päättänyt asemakaavoituksesta 19.4.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	kesäkuu 2021
Asemakaavaluonnos nähtävillä	loka-marraskuu 2021
Asemakaavaehdotus nähtävillä	maaliskuu 2022
Hyväksymiskäsittely	touko-kesäkuu 2022

Viranomaisyhteistyö

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

Työneuvottelut tarpeen mukaan hankesuunnittelun edetessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. 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:
Kaavoitusarkkitehti, Katariina Tuloisela, puh 044-780 1359
Sähköposti: etunimi.sukunimi(at)hollola.fi

Hollolassa 2.6.2021

Kaavoitusarkkitehti Katariina Tuloisela