

Lappilan Louhivaaran puutarha-asumisen asemaakaava **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Päiväys

15.2.2024



Sitowise Oy

Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

Sisällysluettelo

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3
2	Suunnittelun tavoite	3
3	Alueen kuvaus	3
4	Suunnittelutilanne	5
5	Tehdyt tai laadittavat selvitykset	8
6	Vaikutusten arviointi	9
7	Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset	9
8	Viranomaisyhteistyö	10
9	Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko	10
10	Aikataulu	12
11	Tiedottaminen	12
12	Yhteystiedot	13



1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovai-
kutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63§). Osallistumis- ja ar-
viointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia
sekä muita osallisia varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on antaa perustiedot kaavahank-
keesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merki-
tystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on
nähtävillä Kärkölen kunnan ilmoitustaululla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana, ja
sitä täydennetään suunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

2 Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on laatia Lappilan Louhivaaraan asemakaavan muutos, joka mahdollistaa
yhteisöllisen puutarha-asumisen alueen muodostumisen. Kaavamuutoksen taustalla on
Monipaikkaisen puutarha-asumisen kehittämishanke, joka on toteutettu vuosina
2021–2022. Työssä tarkastellaan lisäksi alueella olevan tieverkoston kehittämistä.

Asemakaavan päivitystyön aloittamisesta on päätetty kunnanvaltuustossa 19.6.2023
§ 29. Kunnanvaltuusto päätti, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhi-
vaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.

3 Alueen kuvaus

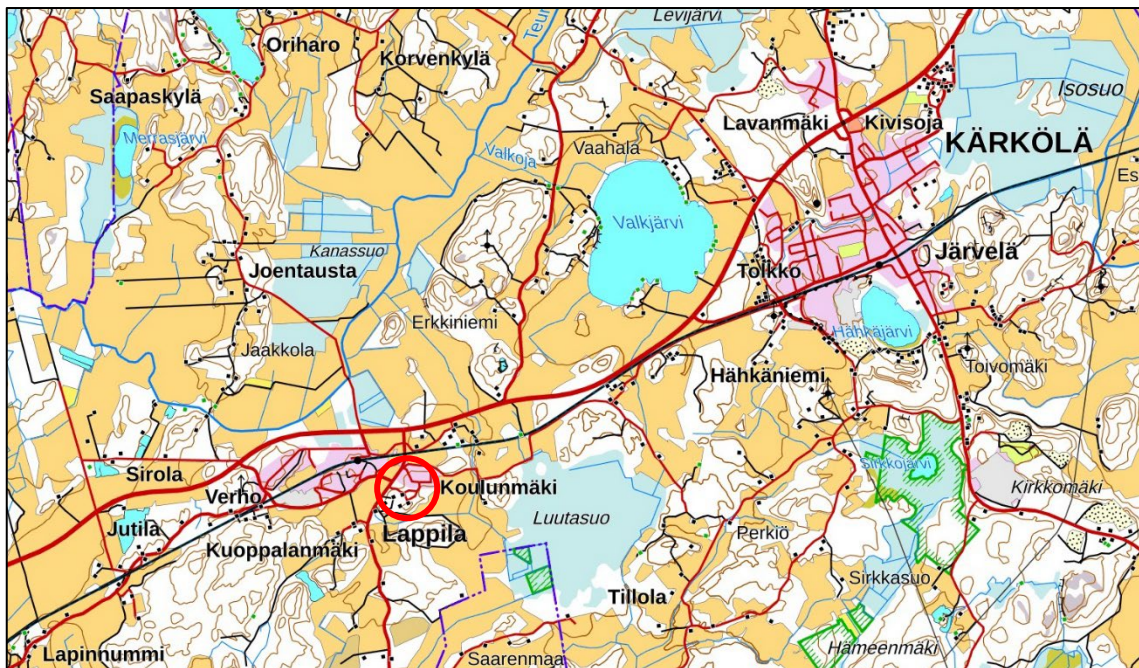
3.1 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lappilan kylässä, Kärkölen kunnassa, noin 6 kilometriä Järve-
län taajamasta länteen (Kuva 3.1). Lappilan juna-asema sijaitsee alle kilometrin
päässä suunnittelualueelta.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Koulunmäen 1920- ja 1960-luvulla rakennettu pienta-
loalue. Alue rajautuu idässä ja etelässä viljelypeltoon sekä lännessä Sulkavantiehen
sekä yksityisiin rakennettuihin kiinteistöihin.

Suunnittelualue on kooltaan noin 8,5 hehtaaria.





Kuva 3.1 Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 3.2 Suunnittelualue rajattu punaisella.



3.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Alue on asemakaavoitettu pientaloasumisen alueeksi, ja sinne on rakentunut 2 pientaloa. Alueelle on toteutettu sorapintaiset tiet asemakaavan mukaisesti. Alueen pohjoisreunassa sijaitsee kaksi pihapiiriä sekä niiden länsipuolella urheilukenttä.

Muuten alue on rakentamatonta sekametsää ja melko rehevää. Alueen itäosa on vanhaa viljelysaluetta ja säilynyt osittain avoimena. Alue on mäkistä, ja maasto nousee jyrkästi kohti itää Sulkavantieltä saavuttaessa. Maasto viettää suunnittelualueen itäosassa kohti peltoalueita.

Louhirinteentie yhdistää Louhivaaran alueen Koulunmäen pientaloalueeseen. Suunnittelualueelle saavutaan joko Sulkavantieltä tai Koulunmäen suunnalta. Alue on kytketty kunnallistekniikkaan.

4 Suunnittelutilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tätä asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö: Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

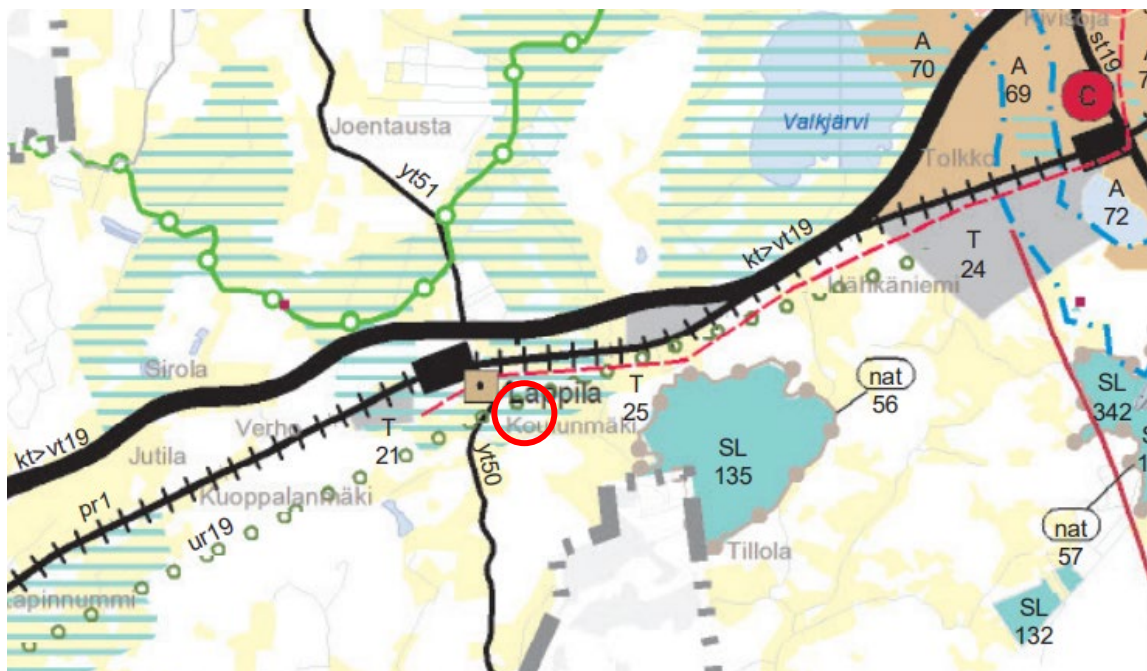
4.2 Maakuntakaava

Kärkölässä on voimassa 14.5.2019 lainvoiman saanut Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 (Kuva 4.1). Maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu erityistä aluevarausta. Lähimmät määritellyt alueet ovat suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Lappilan teollisuusalue (vaaleanharmaa) ja itäpuolella sijaitseva luonnonsuojelualue (sininen).



Alueen läpi kulkee itä-länsisuuntainen ulkoilun yhteystarve Järvelästä länteen. Suunnittelualueen länsipuolella kulkeva Sulkavantie on merkitty yhdystieksi. Alueen pohjoispuolella kulkee itä-länsisuunnassa ohjeellinen pääkaasulinja Kärkölä-Hollola-Lahti, päärata ja kantatie 54.

Lappilan kylä on merkitty lähikeskuskyläksi, jonka kulttuuriympäristö ja maisema ovat maakunnallisesti arvokkaita. Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Öljymäki, Koulunmäki, Myllymäki ja Vellinginmäki -aluetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen.



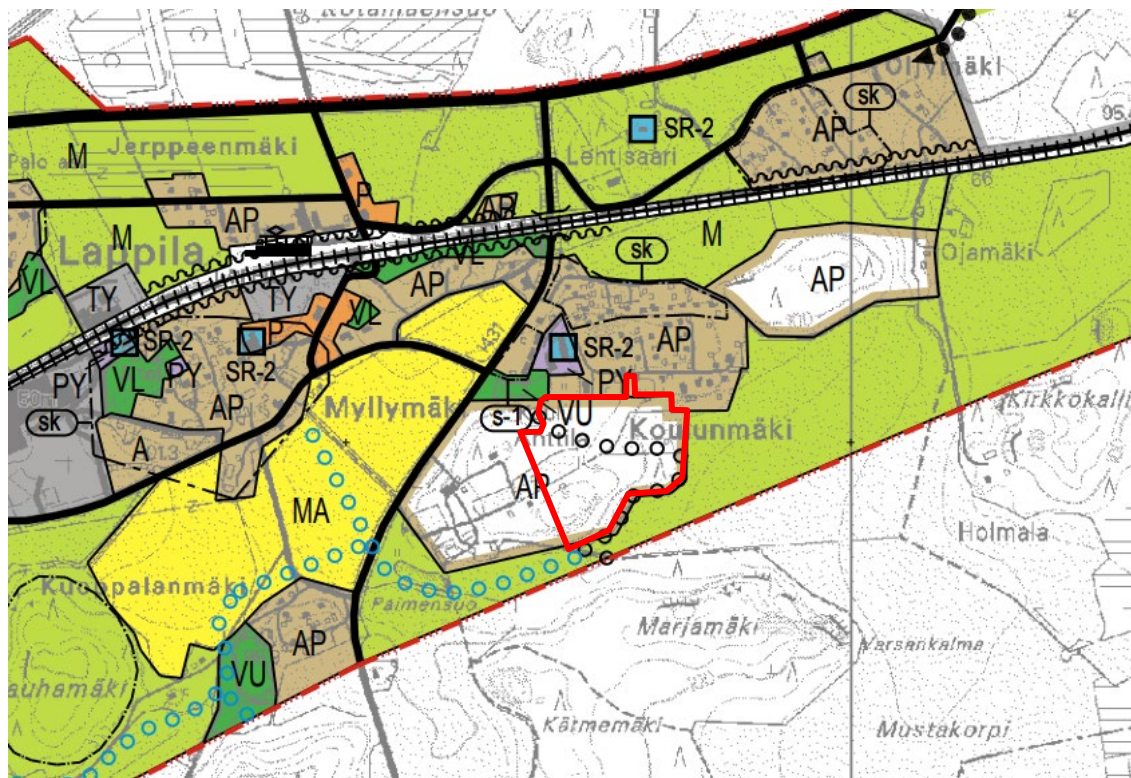
Kuva 4.1 Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity punaisella.

4.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kärkölän kunnan taajamien osayleiskaava, jonka Kärkölän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 13.12.2004 (Kuva 4.2). Osayleiskaavan päivitystyö on suunnitteilla ja tarkoitus valmistua vuoden 2026 aikana.

Alue on määritelty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alue on asemakaavoitettava, ja sinne saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Rakennettaessa ennen alueen asemakaavoittamista tulee rakennuspaikan olla vähintään 5000 m² suuruinen.





Kuva 4.2 Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue esitetty punaisella rajauksella.

Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti, ja sen pohjoispuolella sijaitsee Koulunmäen pientalovaltainen asuntoalue (AP), julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU). Koulunmäen alueella sijaitsee rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava alue/kohde (SR-2) sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas alue, jolla ympäristö säilytetään (s-1). Suunnittelualueen itäpuolella on maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), ja länsipuolella maisemallisesti arvokas peltoalue (MA).

4.4 Asemakaava

Alueella on voimassa 16.6.2008 hyväksytty asemakaava (Kuva 4.3).

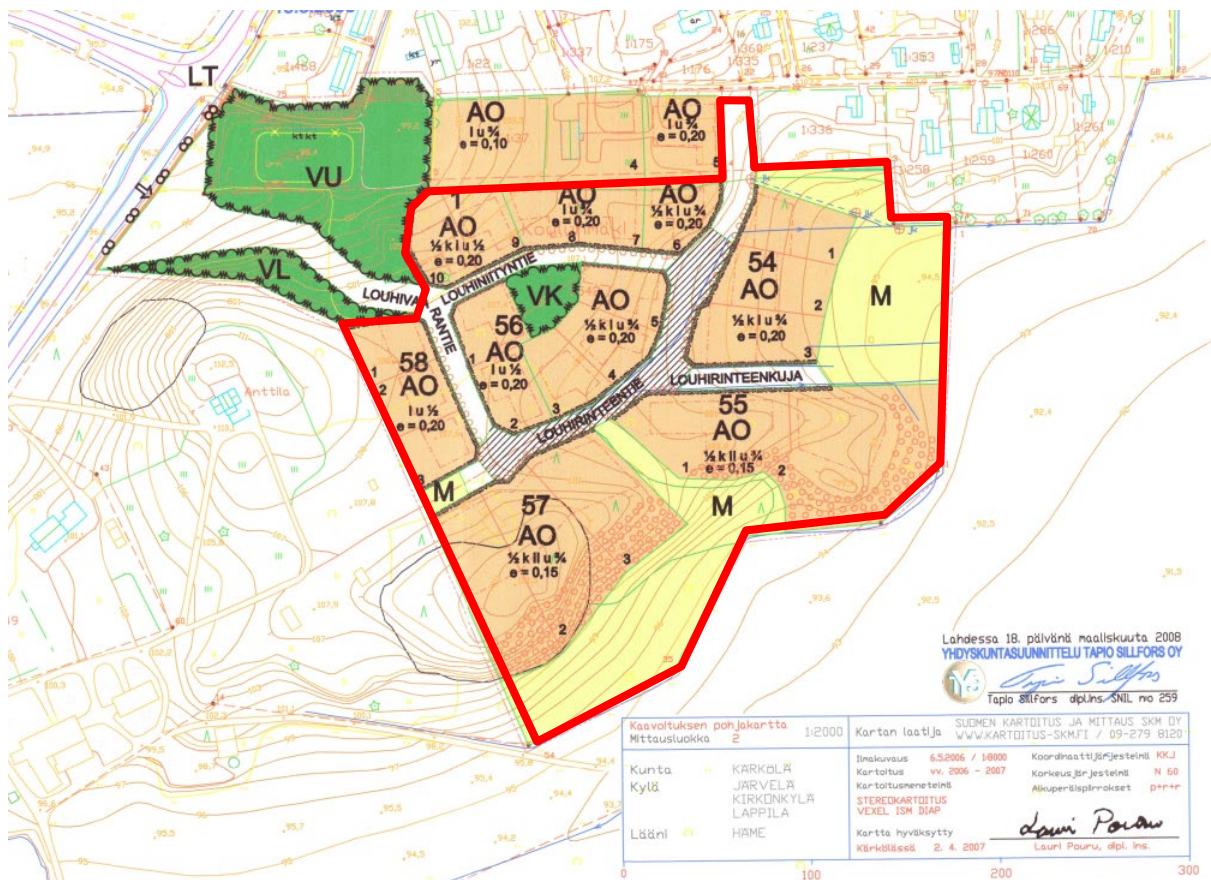
Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu erillispientalojen korttelit 1 ja 54-58 sekä niitä reunustavat maa- ja metsätalousalueet ja leikkikenttä. Rakentamisen määrä on osoitettu pääosin tehokkuusluvulla $e=0,20$ ja Louhirinteentien ja -kujan eteläpuolella $e=0,15$. Rakennusten kerrosluku vaihtelee I ja II välillä. Ullakon ja kellarin kerrosalaan laskettavan tilan suurin sallittu määrä vaihtelee tonttien välillä.

Louhirinteentie on osoitettu pihakaduksi. Tonttien katujenpuoleiset reunat on osoitettu istutettaviksi. Alueen eteläosassa on merkitty säilytettäviä tai istutettavia puuryhmiä tonttien eteläosiin.

Autopaikkoja tulee rakentaa 2 autopaikkaa asuntoa kohti, ja 1 autopaikka 40 k-m2 toimisto- ja liiketilaa kohti. Rakennusten julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä tai muovia. Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä,



leikkialueina tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Pihan ulkovarastointiin käytettävä alue on aidattava.



Kuva 4.3 Alueella voimassa oleva asemakaava. (Hyväksytty 16.6.2008).

4.5 Rakennusjärjestys

Kärkölän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.2023 § 39.

4.6 Maanomistus

Kiinteistöt 316-407-1-580, 316-407-1-570, 316-407-1-587, 316-407-1-586 ja 316-407-1-574 ovat yksityisessä omistuksessa. Muu suunnittelualaue on kunnan omistuksessa.

5 Tehdyt tai laadittavat selvitykset

Kaavoituksen yhteydessä kootaan alueelle laaditut aiemmat selvitykset. Asemakaava-työn aikana käydään läpi lisäselvitystarpeet.



Alueelle laadittuja selvityksiä:

- Koulumäen aluepohjatutkimus – Lappila, Kärkölä (Insinööritoimisto Mar Oy, 2008)
- Päijät-Hämeen rakennettu kulttuuriympäristö (Päijät-Hämeen liitto, 2006, maakuntakaavan yhteydessä laadittu)

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Louhivaaran viitesuunnitelma (Sitowise Oy, 2023)

Suunnittelualueelle laadittavia selvityksiä:

- Luontoselvitys
- Hulevesiselvitys

6 Vaikutusten arviointi

Suunnittelun yhteydessä selvitetään asemakaavamuutoksen aiheuttamat merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm.:

- ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- taloudelliset vaikutukset

7 Osallistuminen ja vuorovaikutus, osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat mm. alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset, yritykset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat muiden muassa:

Maanomistajat ja asukkaat ja elinkeinonharjoittajat

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, maanomistajat ja elinkeinonharjoittajat



Viranomaiset:

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus (liikenne ja ympäristö)
- Lahden museot
- Päijät-Hämeen Pelastuslaitos

Muut tahot:

- Lappilan kyläyhdistys ry

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Mikäli kaavaluonnoksesta tai -ehdotuksesta haluaa antaa palautetta jatkosuunnittelua varten, tulee mielipide toimittaa kirjallisesti kuntaan nähtävilläolojen aikana. Kaikille palautetta antaneille lähetetään perusteltu vastaus.

Mielipiteet voi jättää nähtävilläolon aikana osoitteeseen:
Opintie 2, 16600 Järvelä tai skannattuna kirjaamo@karkola.fi.

Lisäksi kaavaprosessiin voi osallistua kunnan järjestämässä yleisötilaisuudessa sekä vastaamalla *otakantaa.fi* osoitteeseen avattavaan nettikyselyyn kaavan luonnosvaiheessa.

Asemakaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti, ja siitä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

8 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia ja julkisia yhteisöjä tiedotetaan kaavoituksen käynnistämisestä lähettämällä heille kirjallisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Aloituksen yhteydessä pidetään neuvottelu kunnan kanssa selvitystarpeiden määrittämiseksi. Viranomaisneuvottelujen tarve arvioidaan tilanteen mukaan erikseen. Kaavoituksen edetessä viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta.

9 Kaavoituksen kulku ja päätöksenteko

Kaavaprosessi koostuu seuraavista vaiheista:



9.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (aloitusvaihe)

Asemakaavan päivitystyön aloittamisesta on päätetty kunnanvaltuustossa 19.6.2023 § 29. Kunnanvaltuusto päätti, että puutarha-asumisen konsepti kaavoitetaan Louhivaaran alueelle ja alueella aloitetaan uudelleenkaavoitus.

Vireille tulosta on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla kuulutuksissa (4.12.2023 - 18.12.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville ja se on kuulutettu kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja ilmoituslehdessä sekä Otakantaa.fi sivustolla Kärkölen kunnan hankkeissa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua Kärkölen kunnan teknisessä toimistossa (Opintie 2, 16600 Järvelä) nähtävilläoloaikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä (MRA 30 §) 30 päivän ajan. Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää kirjalliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävillä olo aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

9.2 Kaavaluonnos (valmisteluvaihe)

Kaavaluonnos asetetaan teknisen lautakunnan päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi (MRA 30 §) ja siitä pyydetään lausunnot OAS:n mukaisesti. Valmisteluvaiheessa järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavan osallisilla on mahdollisuus jättää kirjalliset mielipiteensä asemakaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot tarvittavilta viranomaisilta.

Mielipiteisiin annetaan vastineet ja ne lähetetään kaikille mielipiteen esittäneille.

Asemakaavaluonnoksesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja internetissä kunnan kotisivuilla (www.karkola.fi) sekä sekä Otakantaa.fi sivustolla Kärkölen kunnan hankkeissa. MRA 27 §:n 4 momentin mukainen kirjallinen ilmoitus toimitetaan toisella paikkakunnalla asuvalle maanomistajille.

9.3 Kaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus käsitellään teknisessä lautakunnassa, joka päättää sen asettamisesta julkisesti nähtäville Kärkölen tekniselle toimistolle (Opintie 2, 16600 Järvelä) ja kunnan verkkosivuille sekä Otakantaa.fi sivustolle 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §).

Kunnan asukkailla ja muilla osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävillä oloajan päättymistä. Kunta laatii perustellut vastineet muistutuksiin, jotka lähetetään kaikille muistutuksen tehneille.



Asemakaava toimitetaan tämän jälkeen teknisen lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston käsiteltäväksi.

9.4 Hyväksyminen

Asemakaava on tarkoitus hyväksyä valtuustossa alkuvuodesta 2025.

Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (MRL 18 §) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, vain jos se myöntää valitusluvan (MRL 188 §).

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

10 Aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Kaavatyön aloitus ja vireilletulo (2-4/2024)

- kuulutus vireilletulosta
- OAS nähtävillä, mielipiteet 4/2024

Asemakaavaluonnos (4-10/2024)

- luonnos nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely teknisessä lautakunnassa
- yleisötilaisuus Kärkölässä

Asemakaavaehdotus (11/2024-1/2025)

- ehdotus nähtävillä, lausuntojen pyytäminen
- palautteen käsittely teknisessä lautakunnassa

Kaavan hyväksyminen (2/2025)

- käsittely kunnanhallituksessa
- käsittely kunnanvaltuustossa

Kaavan voimaantulo (3/2025)

- Mikäli hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, asemakaava tulee voimaan kuulutuksella paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internet-sivuilla.

11 Tiedottaminen

Asemakaavan vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella (4.12.2023-18.12.2023). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan nähtävillä olosta ja hyväksymisestä tiedotetaan seuraavasti:



- Kuulutus kunnan ilmoituslehdessä sekä ilmoitustaululla (Virkatie 1) ja kunnan internetsivuilla (www.karkola.fi) sekä Otakantaa.fi sivustolla Kärkölen kunnan hankkeissa.

Kärkölen kunnan kotisivuilla on esillä mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavoituksen edetessä myös asemakaavaluonnos ja -ehdotus.

Kaava-alueen osallisia tiedotetaan kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävilläolosta kirjeitse tai sähköpostitse. Kaavan hyväksymisestä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti sekä lähetetään tieto niille lausunnon tai muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

12 Yhteystiedot

Suunnitteluaineistoon voi tutustua kaavan valmistelun aikana Kärkölen kunnan teknisessä toimistossa (Opintie 2, 16600 Järvelä) tai kunnan internetsivuilla (www.karkola.fi).

Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot tulee toimittaa Kärkölen kirjaamoon sähköposti-osoitteeseen kirjaamo@karkola.fi tai postitse osoitteeseen: Kärkölen kunta, tekninen toimisto, Opintie 2, 16600 Järvelä.

Kaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kärkölen kunta:

Kaavanlaatija:

Tekninen toimisto

Sitowise Oy

Opintie 2 16600 Järvelä

Satu Sarjala, projektipäällikkö

Julia Pulkkinen,

satu.sarjala@sitowise.com

Kaavoittaja

julia.pulkkinen@karkola.fi

