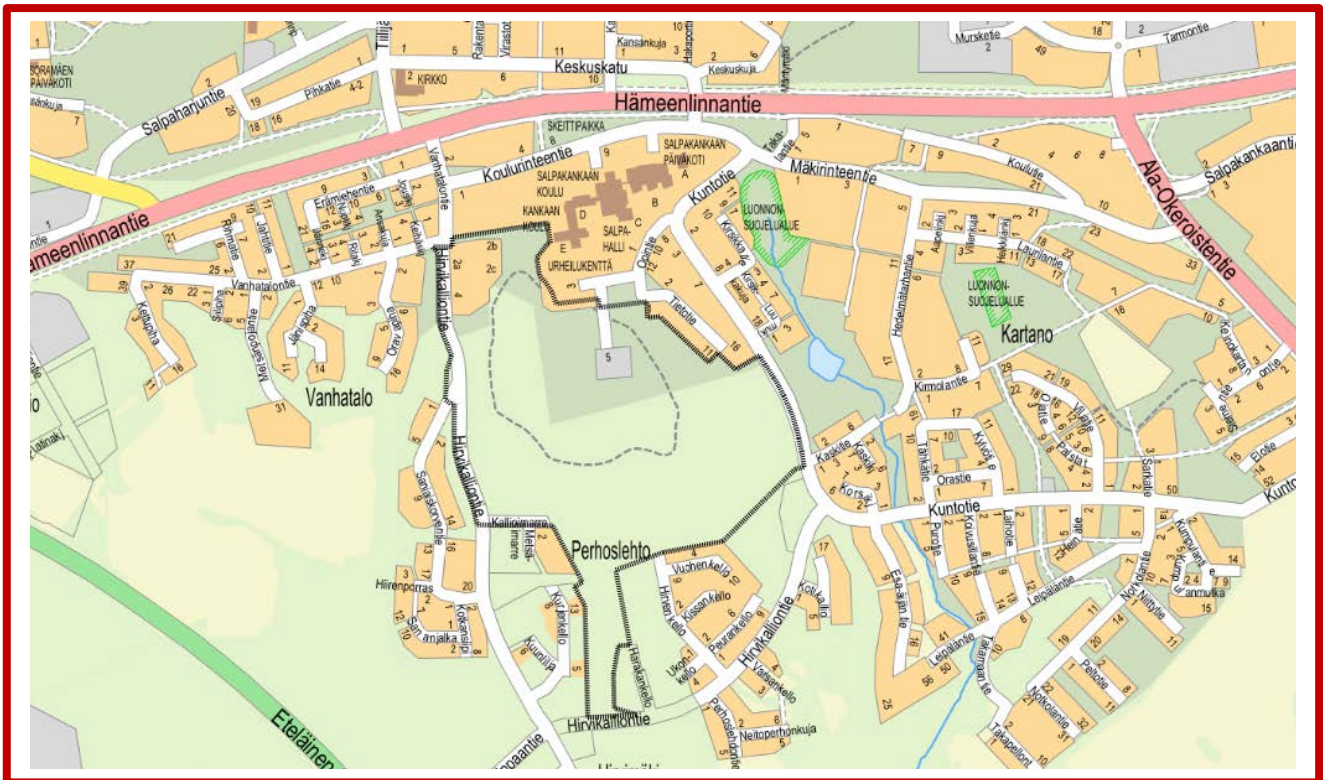


Salpakankaan koulun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

Kartanon (06) kunnanosa, korttelia 116, korttelin 125 osaa sekä katu-, virkistys- ja muuntaja-alueita koskeva asemakaavan muutos sekä tiloja 98-435-21-48, 98-435-21-14 ja tilojen, 98-455-24-77, 98-435-51-11, 98-435-21-64, 98-435-21-66 ja 98-435-7-880 osia koskeva asemakaava.



Kaava-alueen raja-alue opaskartalla.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	1.6.2022
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Hollolan kunta | PL 66, 15871 Hollola | hollola.fi

Kaavan laatija | Henna Kurosawa hankekaavoittaja | p. 044 7801358 | etunimi.sukunimi@hollola.fi

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaan koulun, Kankaan koulun ja Salpakankaan päiväkodin eteläpuolelle sijoittuvalle laajalle virkistysalueelle ja Salpakankaan sähköasema. Suunnittelualueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Salpakankaan koulun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos.

Asemakaavan tarkoituksena tiivistää yhdyskuntarakennetta kuntakeskuksen palvelujen välittömässä läheisyydessä korvaamalla käyttöikänsä päässä olevaa rivitalokantaa tehokkaammalla kerrostalorakentamisella sekä lisäämällä pientalotonttitarjontaa Hirvikalliontien itäpuolella. Asemakaavalla osoitetaan alueen virkistystarpeisiin riittävät aluevaraukset ja kulkuyhteydet. Salpakankaan koulun tontin rakennusoikeus osoitetaan vastaamaan poikkeamispäätöksillä myönnettyä rakennusoikeutta.

Luonnosvaiheessa kaava-alueesta jäi pois Koulunrinteentien varrella oleva rivitaloalue ja ehdotusvaiheessa koulun tonttia koskeva korttelialue.

Hollolassa 29.9.2025

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Luonnonolot	5
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.1.5 Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireilletulo	17
4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	19
4.5 Asemakaavaratkaisun valmistelu	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	21
4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	22
4.5.4 Luonnosvaiheen palaute	23
4.5.5 Ehdotusvaiheen palaute	24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	26
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3 Muut vaikutukset	28
5.5 Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	30
5.7 Nimistö	32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	33
6.3 Toteutuksen seuranta	33
LIITTEET	33

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2022
- Asemakaava vireilletulo 1.6.2022.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä AKL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.3. - 15.4.2025.
- Kaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.-00.00.0000.
- hyväksyminen

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan pientaloalueen laajennus Hirvikalliontien itäpuolelle sekä virkistyskäyttöön tarkoitettu alue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta toteuttaa alueen katuverkon ennen tonttien luovuttamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Koulurinteentien eteläpuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu Salpakankaan koulun eteläpuolelle sijoittuva laaja virkistysalue ja Salpakankaan sähköasema. Suunnittelualueesta suurin osa on virkistysaluetta, joka on osa kuntakeskuksen viher- ja virkistysverkostoa.

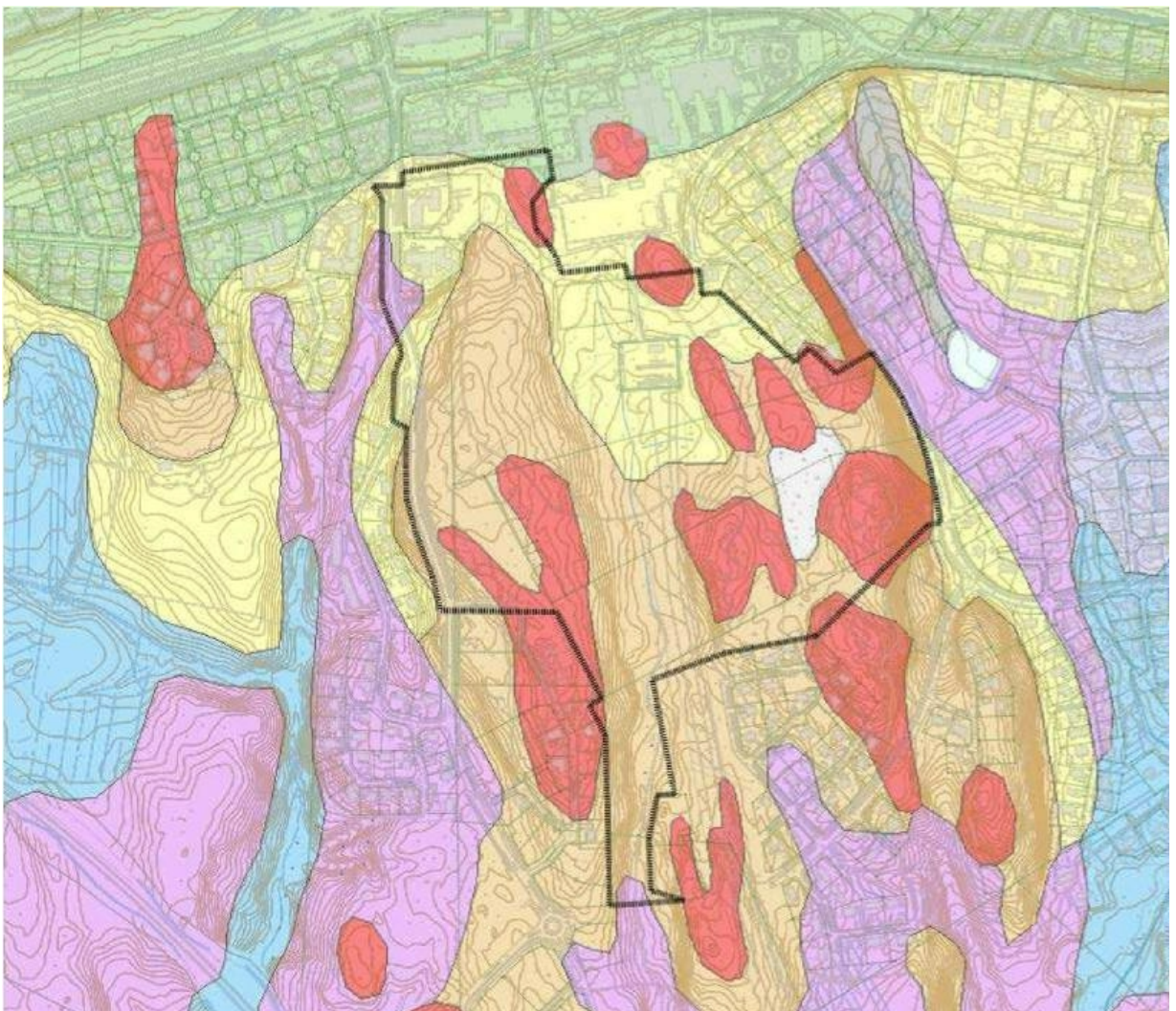
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Kaavoitettava alue on Salpausselän vaihettumisvyöhykettä ja Salpausselältä etelään suuntaavaa kalliomoreeniselänteen lakialuetta.

3.1.3 Luonnonolot

Alueen pohjoisosassa maaperä on hiekkaa, länsi- ja eteläosissa maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja alueen keskiosissa karkeaa hietaa. Alueella on paikoin myös kalliomaita ja itäosissa on pieni suopainanne, jossa maaperä on rahkaturvetta



Ote maaperäkartasta (GTK). Vihreällä värillä esitetyillä alueilla maaperä on hiekkaa, keltaisella karkeaa hietaa, oranssilla hiekkamoreenia ja punaisella kalliomaata. Kaavoitettava alue on rajattu mustalla katkoviivalla.

Kaavoitettavan alueen maasto on vaihtelevaa, mutta monin paikoin varsin helppokulkuista. Alueen itä- ja länsiosissa maasto on korkeammalla ja mäkialueet ovat jyrkkärinteisiä. Kaavoitettavan alueen keskiosissa mäkien välissä on painanne. Alueen korkein kohta 145.6 m mpy (metriä merenpinnan

yläpuolella) sijoittuu kaavoitettavan alueen länsiosaan ja matalin kohta 126 m mpy on kaava-alueen eteläosassa puron varressa.

Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin tuoretta kangasta tai tuoreen ja kuivahkon kankaan yhdistelmää. Alueella esiintyy paikoitellen lehtomaisen kankaan pienialaisia alueita ja kalliopaljastumia sekä kaikkein kuivimmilla alueilla myös kuivaa kangasta. Luonnontilaisuutta ei juurikaan esiinny. Puusto on keskimäärin 40–90-vuotiaista. Vanhin puusto sijoittuu keskialueen ojauoman ja johtoukean ympäristöön. Eriasteisesti lahonnutta maapuuta on jonkin verran länsipuolen rinnetalossa.

Alueella risteilee kauttaaltaan kunnoratoja ja tallautunutta polkuverkostoa. Frisbeegolfuran ympäristössä on varttunutta mäntyä ja kuusta, mutta pohja-, kenttä- ja pensaskerrokset puuttuvat kulutuksen vuoksi lähes kokonaan.

Suunnittelualueen keskellä toisen johtolinjan alla kasvaa tiheää lehtipuutaimikkoa, toisen johtolinjan alta kasvillisuus on raivattu hiljattain.

Läntinen osa suunnittelualueella on pääosin kuivahkoa mäntyvaltaista kangasta, jonka kasvillisuudessa on myös tuoreen kankaan piirteitä. Kenttäkerroksessa kasvaa kanervaa, mustikkaa, puolukkaa, sudenmarjaa, oravanmarjaa, metsätähteä ja avoimemmilla kohdilla metsäkastikkaa. Sammalissa vallitsevat seinä- ja kynsisammal.

Kohti itää mennessä alue vaihtuu tuoreeksi kuusivaltaiseksi tuoreeksi kankaaksi, joka jatkuu rinnealueilla kohti ojauomaa. Tällä alueella lahoppua ja kääpälajistoa on runsaimmin ja puissa tikkojen ja hyönteisten syömäjälkiä. Lajisto on tyypillistä varttuneemman tuoreen kankaan lajistoa, mustikkaa, oravanmarjaa, käenkaalia ja laikuissa metsäälvejuurta. Voimajohtolinjan itäpuolella esiintyy vastaavaa metsätyyppiä.

Ojauoma ei ole luonnontilainen, vaikkakin paikoin sen reunoille on kehittynyt rehevämpää kasvillisuutta ja kertynyt lahoppua, ja etenkin kunnoradan eteläpuolisella osuudella kasvillisuus on luonnontilaisempaa ja ihmisvaikutus vähäisempää. Uoma on vetinen läpi koko kauden, vaikka virtaus siinä on hidasta. Metsätyypiltään ojaa ympäröivä painanne on entistä korpea, jota ojitus on kuivattanut. Kosteimmissa painanteissa kasvaa metsäkortetta ja mm. maariankämmeä on runsaasti.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on sekametsää. Pensaskerros on runsaampaa, mm. nuorta pihlajaa, koivua ja leppiä. Alueella kulkee leveä polku, jonka vierellä kasvaa vieraslajeista terttuseljaa.

Eläimistö

Alueella ei tehty havaintoja liito-oravista eikä lajista ole aiempia havaintoja alueelta. Suunnittelualueella on lajille soveltuvia pienialaisia liito-oravalle soveliaista elinympäristöä.

Alueella havaittiin vähän lepakoita, tehdyn selvityksen perusteella alueelta ei ole määriteltävissä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, tärkeitä ruokailualueita tai muita lepakoiden käyttämiä alueita.

Alueen linnusto on tyypillistä talous- ja taajamametsille eikä suunnittelualueella ole linnustollisesti arvokkaita kohteita. Useat alueella esiintyvistä lajeista hyötyvät ihmistoiminnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisosastaan pohjavesialueelle.

Kaavoitettavan alueen keskiosan painanteessa kulkee ojauoma, joka laskee etelään. Uoma ei ole luonnontilainen. Alueen itäosissa on pienialainen suo, jolla seisovat kevään sulamisvedet. Suolla ei ole avovesipintaa kesäisin.

Luonnonsuojelu

Alueelta aiemmin määritetty metsälain 10 §:n kohde, vähäpuustoinen suo, täyttää edelleen erityisen tärkeän elinympäristön kriteerit. Kohde on suotyyppiltään tupasvillarämettä. Valtalajit ovat tyypilliset tupasvilla, rahkasammalet, mänty ja kitukasvuinen koivu sekä reunoilla suopursu. Vaihettumisvyöhyke rannoilla on hyvin lyhyt ennen siirtymää kangasluontotyyppiin. Suolla seisovat kevään sulamisvedet jonkin aikaa, mutta avovesipintaa ei ole enää kesällä jäljellä. Ojitus on jonkin verran kuivattanut suota.

Muita arvokkaita luontotyyppisiä tai huomionarvoisia kasvilajeja ei alueella havaittu.

Kaava-alueen koillisosissa on tehty kangasvuokkohavaintoja. Kangasvuokko on luokiteltu vaarantuneiksi (VU) ja lisäksi se on rauhoitettu luonnonsuojeluasetuksella.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä Salpakankaan koulun itäpuolella on Hedelmätarhan tervaleppäkorpi ja alue on luontotyyppinä suojeltu.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavasta alueesta 200 metrin etäisyydellä asuu noin 1000 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Ympäristössä on eri aikakauden rakennuskantaa. Pääosin ympärillä on 1–2-kerroksista pientaloasutusta. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on mittakaavaltaan isompaa rakennuskantaa mm. Hämeenlinnantien varren liikerakennus ja Salpakankaan koulun rakennukset.

Taajamakuva

Suunnittelualueen pohjoispuolella taajamakuva hallitsee laaja koulurakennus, joka on pohjoispuolen julkisivultaan 1–2-kerroksinen ja etelään avautuvalta julkisivultaan 2–3-kerroksinen. Rakennus on pääväriykseltään vaalea ja sitä täydentävät punaisen ja keltaisen sävyiset tehosteet.

Koulurinteentien ja Vanhatalontien risteyksessä on yksikerroksisia 70-80-luvun tiilivuorattuja rivitaloja, tontilla kasvaa kookkaita mäntyjä sekä koivuja, pihlajaa ja kuusia.

Asuminen

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä on omakoti- rivitalo- ja muuta yhtiömuotoista pientaloasumista.

Palvelut

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella sijaitsee Salpakankaan koulu, päiväkotia ja Kankaan koulu. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät lähietäisyydeltä kuntakeskuksesta, joka on hyvin saavutettavissa jalan. Kuntakeskukseen on lyhimmillään matkaa alle puoli kilometriä.

Kuntakeskuksesta löytyy myös julkisia palveluja, kuten kirjasto ja terveystieteiden palvelut.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähimmät työpaikat sijoittuvat Salpakankaan koululle. Alueella on myös sosiaalisen asumisen yksiköitä ja niihin liittyviä työpaikkoja.

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä on myös ravintolatoimintaa. Kuntakeskuksen työpaikat sijoittuvat kävelymatkan päähän.

Virkistys

Kaavoitettavan alueen eteläosan metsässä on 1,2 kilometriä pitkä valaistu ulkoilureitti, joka toimii talvisin hiihtolatuna. Salpakankaan koulun eteläpuolella on frisbeegolfrata. Koulurinteentien ja Hämeenlinnantien välisellä suojaviheralueella on skeittipaikka.

Kaavoitettavan alueen metsä toimii lähialueen asukkaille lähivirkistysalueena ja alueelle muodostunut polkuverkosto kertoo alueen runsaasta käytöstä.

Liikenne

Alueen kokoojakatuna toimii Hirvikalliontie, Koulurinteentie ja Kuntotie. Kokoojakatuverkkoa täydentävät tonttikadut. Kokoojakatujen varsilla on kevyen liikenteen väylät. Kuntakeskuksen pohjois-eteläsuuntainen pääkevyenliikenteenreitti Kuntoilijankuja kulkee Koulurinteentieltä pohjoiseen Heinsuon urheilukeskukselle asti.

Osa paikallisliikenteen linjoista liikennöi suunnittelualueen kautta. Tiilijärven ja Lahden keskustan välillä liikennöivä linja 4H kulkee kaksi kertaa tunnissa Mäkirinteentien ja Keskuskadun kautta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänne

Alueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Lähimmät paikallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sijaitsevat kaavoitettavan alueen pohjoispuolella Kuntakeskuksessa. Kaavoitettavan alueen kaakkoispuolella vajaan kilometrin etäisyydellä on maakunnallisesti arvokas Okeroisten kulttuurimaisema.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaisjäännekohteita.

Tekninen huolto

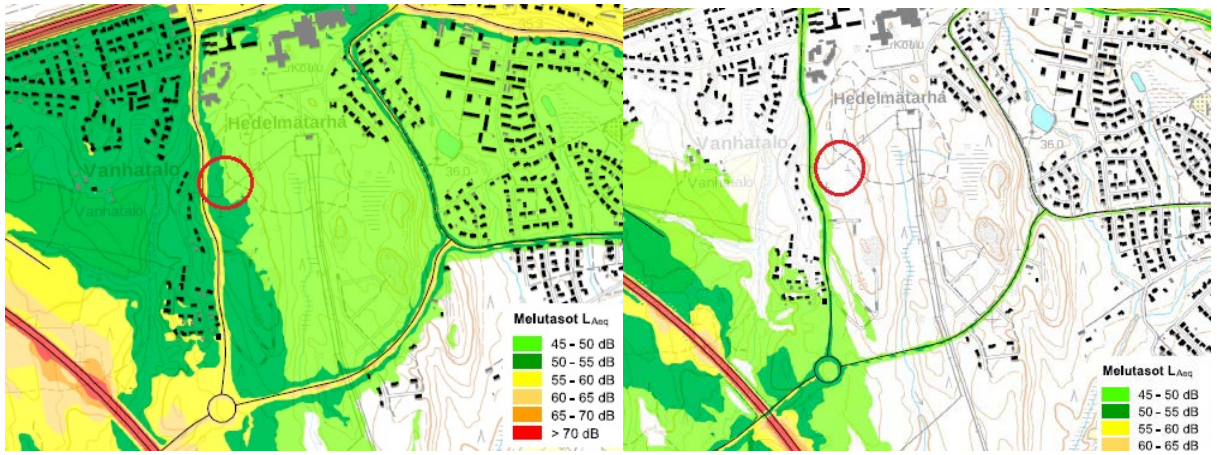
Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä on rakennettu vesihuolto- kaukolämpö- ja sähköverkostot.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella on Lahti Energian sähkökeskus ja 110 kV:n ilmajohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavoitettavan alueen lounaispuolella kulkee valtatie 12. Hirvikalliontien varressa päiväaikainen liikenteen aiheuttama melu on 50-55 desibeliä, metsäalueille päivämelu on 45-50 desibeliä. Yöaikainen melu on alle 45 desibeliä. Melumallinnusten perustella alueen melutaso ei ylitä nykytilanteessa Valtioneuvoston päätöksessä esitettyjä melun ohjearvoja.



Kuvassa alueen melutilanne vuonna 2025. Asuinalueeksi kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella renkaalla.

3.1.5 Maanomistus

Kunta omistaa pääosin kaavoitettavan alueen maat. Kaava-alueella on neljä yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Voimassa olevat asemakaavat
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017. Uusi rakennusjärjestys on valmistelussa ja hyväksytään kevään 2025 aikana.
- Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 19.5.2025.
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - o Eteläisen kehätien (vt12) liittymien ja ympäröivien alueiden meluselvitys, Sito, 11.12.2017
 - o Salpakankaan asemakaava-alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 14.11.2022
 - o Putkilokasviselvitys Hollolan Salpakankaalla ja Kukonkoivussa keväällä 2024, Luontoselvitys Metsänen, 27.8.2024
 - o Kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll
 - o Arkeologinen inventointi, Arkbyroo, 2025

3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen keskeisestä sisällöstä

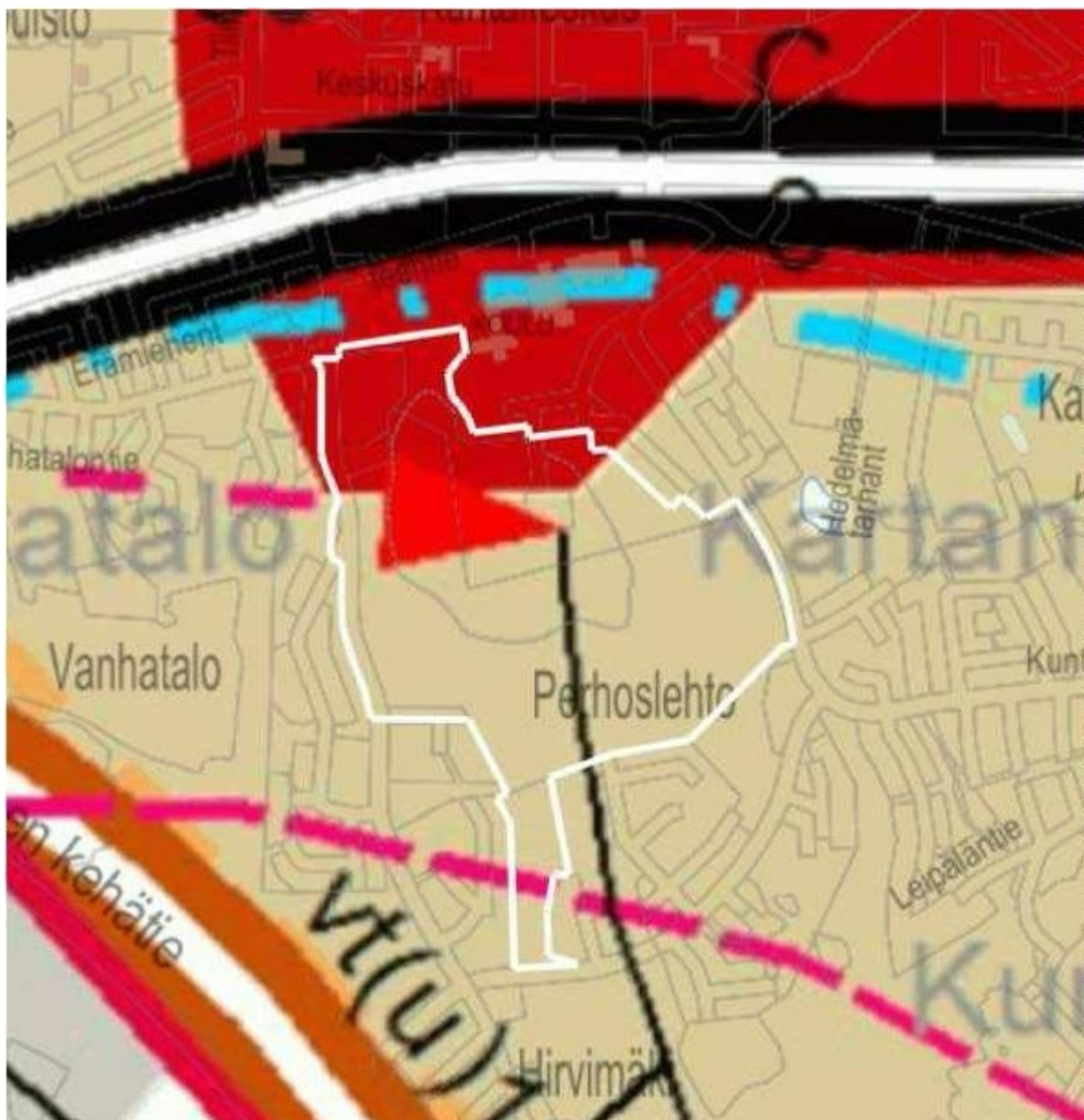
Maakuntakaava 2014

Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee merkintä Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue, eteläosa on Kartanon-Okeroisten taajamatoimintojen alue (A54), joka on osittain toteutunut eteläinen taajamanosa, alueen itäpuolen keskiosa sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelualueen pohjoisosaa on pohjavesialueella.

Alue kuuluu myös Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen (ka 3), yhdyskuntarakenteeltaan tiiviiseen kaupunkiseudun alueeseen, jota eheytetään ja joka mahdollistaa poikkeavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajan.

Suunnittelualueella kulkee 110 kV voimajohto (Lahti – Salpakangas) ja itä-länsisuuntainen voimajohdon yhteystarve 110 kV.

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaavaa koskevat merkinnät ja määräykset eivät kohdistu suunnittelualueelle. Vaihemaakuntakaavassa esitetty jätteenkäsittelyalue sijoittuu kaava-alueesta noin 1.6 kilometriä lounaaseen.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014. Suunnittelualue kartalla valkoisella rajauksella.

Yleiskaavat:

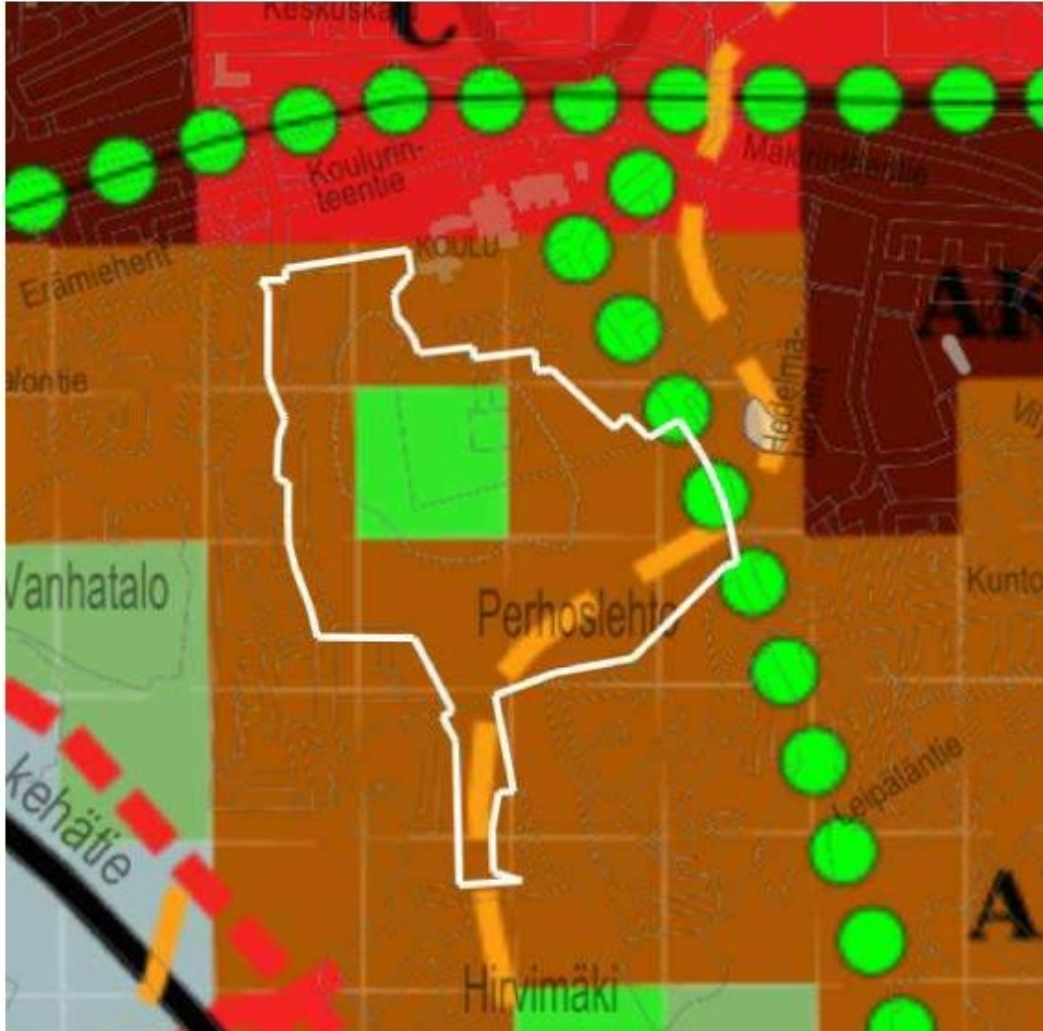
Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2020

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla osoitetaan monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, työpaikat, hallinto, palvelut ja myymälätilat.

Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemuotoja sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysten tarpeet sekä paikallisten viheryhteysien jatkuminen.

Alueen täydennysrakentamisessa 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.

Eteläosa on pientalotaajaman aluetta (AP), jota kehitetään pientalovaltaisena taajamarakenteen osana. Alueella voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta Yhdyskuntarakenteen ohjaus. Kaavoitettava alue on esitetty valkoisella rajauksella.

Kaavoitettavan alueen keskellä on virkistykseen varattu alue (vihreä alue kartalla). Alue on ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, joka toimii myös ekologisen verkoston osana. Alueella voi sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §). Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Rakentamisen sijoittelussa tulee ottaa huomioon maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset verkostot. Alueita ylläpidetään ja kehitetään yhtenäisinä, hyvin saavutettavina sekä toiminnoiltaan ja luonnon ympäristöltään monipuolisina virkistys- ja viheralueina. Aluetta ja sen toimintoja tarkemmin suunniteltaessa ja lupamenettelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja varmistaa virkistys- ja ulkoilureittien verkoston jatkuvuus. Erityistä huomiota tulee kiinnittää meluun ja esim. valtateiden estevaikutusten ehkäisemiseen.

Alueelle sijoittuu myös pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys Kuntakeskus-Nostava (vihreä palloviiva). Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät

pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävinä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 luontoarvoja kuvaavasta kartasta. Kaavoitettava alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

Kaavoitettavan alueen etelä- itäosissa on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva). Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien jatkuvuus. Erityistä huomioita tulee kiinnittää taajaman läpi kulkevien yhteyksien turvaamiseen. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen. Haja-asutusalueella yhteys on sijainniltaan viitteellinen. Pääväylien ylitykset ja sijoittuminen taajamassa osoittaa reitin tarkempaa sijoittumista. Toteutuksessa ekologinen yhteys ja virkistysyhteys saattavat poiketa sijainniltaan toisistaan.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 vesitaloutta kuvaavasta kartasta.

Kaavoitettavan alueen pohjoisosa on pohjavesialuetta (violetti väri) ja kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (pisterasteri).

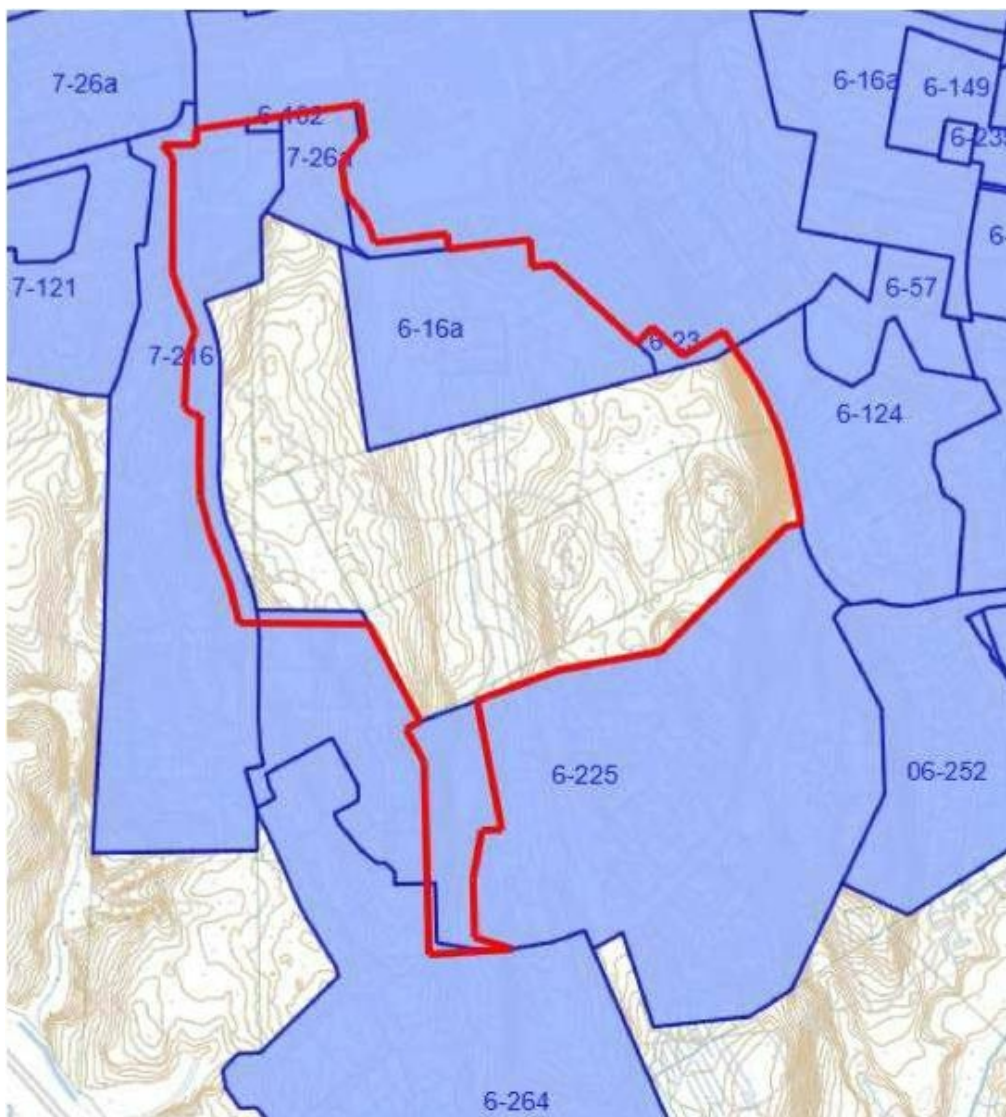
Ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja kuvaavassa kartassa, on aluetta koskien esitetty voimalinjan alue (oranssi viiva) sekä punaisella nuolella voimalinjan yhteystarve.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 kartasta Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot.

Asemakaavat:

- 06-16, lainvoimainen 17.8.1976, koskee sähköasemaa ja sitä ympäröiviä suoja- ja virkistysalueita
- 06-23, lainvoimainen 9.5.1979, koskee viheraluetta Tietotien päässä
- 07-26a, lainvoimainen 20.9.1979, koskee viheraluetta koulun länsipuolella
- 06-81, lainvoimainen 2.3.1987, Koskee koulun tonttia, vuokratervitalojen tonttia sekä Koulurinteentien ja Opintien katualueita.
- 06-102, lainvoimainen 14.6.1989, koskee viheraluetta kaistaletta vuokratervitalojen eteläpuolella
- 07-216 (Vanhatalonrinteen ak), lainvoimainen 1.4.2011. Koskee Hirvikalliontiehen rajautuvaa virkistysaluetta
- 06-225 (Perhoslehdon ak), lainvoimainen 22.3.2012 koskee Kallioimarteen katualuetta ja eteläosan virkistysaluetta.



Ote Hollolan asemakaavan hakemistokartasta. Siniset alueet ovat asemakaavoitettua aluetta. Suunnittelualue on merkitty kartalle punaisella rajauksella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella on tarve tarkastella maankäytön tehostamista kuntakeskuksen palveluiden läheisyydessä, selkiyttää kaavallinen tilanne vastaamaan poikkeusluvin mahdollistettua rakentamista opetuskäyttöön tarkoitetulla korttelialueella, osoittaa kevyen liikenteen yhteydet sekä määritellä asemakaavoittamattoman alueen maankäyttö.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt asemakaavan käynnistämisestä. Hollolan kunnanvaltuusto on hyväksynyt 15.11.2021 kaavoitusohjelman 2022-2024, jossa Salpakankaan koulun asemakaava on esitetty aloitettavaksi vuonna 2022. Alueen asemakaava on tullut vireille 1.6.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- lähialueella toimivat yritykset
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Hollolan vesihuoltolaitos
- kunnan johtava rakennustarkastaja
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan ympäristöviranomainen
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Hyvinvoinnin palvelualue
- Lahden kaupungin museo/ Päijät-Hämeen maakuntamuseo (Rakennustutkimus, Arkeologia)
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Energia/kaukolämpö
- Päijät-Hämeen liitto
- Hämeen ELY-keskus
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kuulutuksella 1.6.2022 ja siitä ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin 1.6.2022 MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville sekä kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 27.5.2022.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 1.6.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 2.6.-1.7.2022.

Luonnosvaihe

Asemakaava- asemakaavan muutosluonnos asetettiin nähtäville 17.3.2025 varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 11.3.2025

Lausuntopyynnöt lähetettiin 13.3.2025

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 15.3.2025.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 17.3.- 15.4.2025 välisen ajan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti asettaa x:n (kunnanosan nro) kunnanosan asemakaavaehdotuksen/ak:n muutosehd:n AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 00.00.0000.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä (täydennetään aika myöhemmin) kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 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.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tiivistää keskusta-aluetta pitkällä aikajänteellä ja tarjota monipuolisia ja viihtyisiä asuinympäristöjä kuntalaisille palvelujen läheisyydestä. Kaavan yhteydessä on tavoitteena kehittää myös kevyen liikenteen yhteyksiä kuntakeskuksesta etelän asuinalueiden suuntaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavoittamattomalla alueella on luontoarvoja, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavatyön alussa tavoiteltiin Salpakankaan koulun tontille kaavallista tarkastelua, jossa huomioidaan poikkeuslupien turvin muodostunut rakennusoikeus. Koulutontin lounaisosissa sijainnut Kankaan koulu paloi elokuussa 2025, kun kaavaehdotus oli valmisteilla. Kankaan koulun mahdollinen uudisrakentaminen selviää myöhemmin. Asemakaavaehdotuksen valmistelua jatkettiin rajaamalla Salpakankaan koulun tontti pois asemakaavasta. Koulun tontin asemakaavallista tarkastelua on perusteltua jatkaa erillisellä prosessilla, jolloin voidaan esimerkiksi arvioida rakennusmassojen ja pihatoimintojen sijoittumista ja selvittää onko pääpyörätieiteille osoitettavissa jouhevampi reitti nykyisen koulutontin länsireunasta.

4.5 Asemakaavaratkaisun valmistelu

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavaluonnoksessa esitetään opetustoimintaa varten varattu korttelialue, jolla todetaan poikkeamislupien myönnetty rakennusoikeuden määrä. Kaavalla on päivitetty korttelialueen rajoja siten, että Koulurinteentien varrella kevyen liikenteen väylä on osa katualuetta. Korttelialueen lounaisosassa korttelialueen rajoja on muotoiltu seuraamaan uuden pääpyörätien linjausta. Lisäksi kaavaluonnoksessa on selkiytetty tontin rakennusaloja vastaamaan toteutunutta tilannetta, osoitettu pysäköintiin varattuja alueita, myös tontin poikki kulkevat johtorasitteet on osoitettu asemakaavaluonnoksessa.

Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin Vanhatalontien ja koulurinteentien risteyksessä olevan rivitaloalueen kaavoittamista kerrostalorakentamiseen. Alueelle tutkittiin kuuden kerrostalotontin sijoittamista. Korttelialueelle oli osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 600 kerrosneliometriä.

Kaavaluonnosvaiheessa korttelialueen keskiosiin ja itään sijoittuvien rivitalojen todettiin olevan vielä varsin hyvässä kunnossa ja osaan rakennuksista päätettiin tehdä linjasaneeraus. Saneeraus toi rakennuksille lisää elinkaarta noin 15 vuotta. Korttelialueen länsiosaan kuuluvat kolme rivitaloa ovat jo elinkaarensa päässä eikä niihin ole tarkoituksenmukaista tehdä remonteja. Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin korttelin vaiheistusmahdollisuuksia, mutta alueelle jäivät rakennukset sijaitsevat siten, ettei vaiheistamista koettu perustelluksi kokonaisuus huomioiden. Rivitalokortteli päätettiin rajata pois

kaavoitettavasta alueesta, alueen kaavallista tarkastelua voidaan jatkaa myöhemmin, kun alueelle jäävän rakennuskannan elinikä on loppuillaan.



Havainnekuvassa on esitetty luonnosvaiheessa tarkasteltu toteuttamisvaihtoehto kerrostalokorttelista Koulurinteentien ja Vanhatalontien kulmauksessa. Korttelialue rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle luonnosvaiheessa.

Korttelissa 116 on tarkistettu vähäisissä määrin korttelialueen rajoja Hirvikalliontien puolella, jossa vanhaa katualuetta osoitetaan osaksi tonttia. Korttelin pohjoisosan käyttötarkoitus muutetaan sosiaalista asuntotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi vastaamaan käyttötarkoitustaan. Rakennusoikeus vastaa voimassa olevan asemakaavan merkintää.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään ensimmäistä asemakaavaa Hirvikalliontien itäpuolella olevalle metsäalueelle. Alueella on ulkoilureitti/ kuntorata ja frisbeegolfrata. Hirvikalliontien itäpuolelle on osoitettu uusi katuyhteys ja sen varrelle kuusi omakotitonttia, kaksi asuinpientalojen tonttia ja neljä rivitalotonttia. Omakotitonteilla rakennusoikeutta on 20% rakennuspaikan pinta-alasta, rivitalo- ja asuinpientalotonteilla 25% tontin pinta-alasta.



Havainnekuvassa on esitetty yksi toteuttamisvaihtoehto Hirvikalliontien itäpuolen täydennysrakentamisesta.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava tulee jatkamaan rakennettua ympäristöä Hirvikalliontien itäpuolella. Asemakaavalla tiivistetään yhdyskuntarakennetta kävely- ja pyöräilyetäisyydellä kuntakeskuksen palveluista.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Asemakaavalla turvataan alueen luontoarvoiltaan tärkeimpien kohteiden säilyminen. Rakentaminen Hirvikalliontien itäpuolella pienentää alueen virkistyskäytössä olevaa aluetta. Virkistysalueen lisääntyvä käyttö voi kuluttaa alueen pohjakaasvillisuutta. Alueen läpi suunnitellun pyörätien alueelta poistuu puustoa ja metsäkasvillisuutta.

Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla parannetaan jo rakennetun infran käyttöastetta. Alueelle tulee toteutettavaksi kaksi uutta tonttikatuysuhteita ja pyörätie. Uusien asukkaiden myötä kunnalla on mahdollista saada lisää verotuloja.

Vaikutukset terveellisuuteen ja turvallisuuteen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä terveyteen liittyviä vaikutuksia. Asemakaavaratkaisuissa on huomioitu turvalliset kulkuyhteydet kuntakeskukseen sekä mahdollisuudet parantaa kevyen liikenteen turvallisia yhteyksiä Perhoslehdon ja Hirvikallion asuinalueilta keskusta palveluihin. Asemakaavassa on esitetty riittävät suojavyöhykkeet ja etäisyydet voimalinjan ja asutuksen välille.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen lisää liikennettä noin 160-170 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittävää haittaa liikenteen toimivuudelle. Kevyen liikenteen osalta kaava mahdollistaa sujuvan ja turvallisen kulkuyhteyden asuinalueilta kuntakeskukseen uuden pääpyörätien myötä. Pääpyörätie risteää eritasossa ajoneuvoliikenteen kanssa lisäten kevyen liikenteen turvallisuutta.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4.5.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin määräaikaan mennessä kolme mielipidettä.

Maanomistaja

Kaava-alueella kiinteistön omistava maanomistaja haluaa pitää jatkossakin kiinteistön rakentamattomana eikä halua kiinteistölle osoitettavaksi rakennuspaikkoja. Tulevaisuudessa kiinteistöllä on tavoitteena tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä. Alueelle ei toivota ulkoilureittejä.

Vastine

Alue osoitetaan virkistysalueeksi eikä kiinteistölle osoiteta rakennuspaikkoja.

Naapuri 1

Kaava-alueen rajanaapuri on toivonut mielipiteessään, että kaikki luonnontilaiset alueet Salpakankaan koulusta etelään päin tulisi jättää virkistysalueiksi. Virkistysalueet ovat tärkeitä alueen asukkaille ja koululaisille.

Vastine

Kaavalla osoitetaan pieni, yleiskaavan mahdollistama asuinalueajajennus Hirvikalliontien itäpuolelle. Asuinalueen laajennuksella parannetaan olemassa olevan kunnallistekniikan käyttöastetta.

Asunto Oy Eränkävijät

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä sijaitseva taloyhtiö pitää virkistysalueen kehittämistä hyvänä ideana. Kaava-alueella olevan rivitaloyhtiön kehittämistä kerrostaloalueeksi ei kannateta. Mielipiteessä tuodaan esiin huoli nykyisen lasten koulutienä toimivan kevyen liikenteen väylän turvallisuuden heikkenemisestä, jos alueen liikennemäärät lisääntyvät kerrostalorakentamisen myötä.

Mielipiteessä muistutetaan, että strategisessa yleiskaavassa on määräys, jotta suunnittelussa edistetään viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuisia taajamakuva. Asuinalueen täydennysrakentaminen 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.

Mielipiteessä todetaan, että Vanhatalon alue on perinteikkäästi ollut rivi- ja omakotitaloaluetta ja kerrostalorakentamisella poikettaisiin alueen perinteestä. Kerrostalorakentaminen ei taloyhtiön mielestä edistä viihtyisää ja turvallista oleskelua eikä paranna kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia. Taloyhtiön näkemyksen mukaan kerrostaloalue ei edusta alueen rakennusperintöä.

Vastine

Kunnan tavoitteena on tiivistää keskusta-aluetta ja vahvistaa siten rakennetun kunnallistekniikan käyttöastetta sekä tarjota monipuolisia asumisen mahdollisuuksia palvelujen läheisyydessä ja luoda palvelujen säilymisen ja kehittymisen mahdollisuuksia.

Asemakaavassa katualueet sisältävät kevyen liikenteen väylät, lisäksi virkistysalueelle on osoitettu kevyen liikenteen väyliä.

Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin rivitaloalueen kaavoittamista kerrostalorakentamiseen, mutta rivitalojen käyttöikä osoittautui linjasaneerauksen jälkeen sen verran pitkäksi, että alue jätettiin pois suunnittelualueesta eikä vireillä olevassa asemakaavassa tulla esittämään alueelle kerrostalorakentamista. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty uudisrakentamista Hirvikalliontien itäpuolelle, kaavaluonnos mahdollistaisi rivi- ja omakotitalojen toteuttamisen alueelle.

4.5.4 Luonnosvaiheen palaute Hämeen ely-keskus

Luonto

Suunnittelualueella tehdyissä luontoselvityksissä on kartoitettu alueen kasvillisuutta ja luontotyyppejä, linnustoa sekä luontodirektiivin liitteen IV (a) lajien lepakoiden ja liito-oravan esiintymistä suunnittelualueella. Selvitykset antavat pääosin kattavan kuvan suunnittelualueen luonnonympäristöstä. Selvityksissä todetut kasvillisuudeltaan ja luontotyypeiltään huomionarvoiset kohteet on osoitettu luo-1-merkinnällä (Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää). ELY-keskus esittää harkittavaksi erillisten luo-merkintöjen käyttöä YO-alueella (Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) ja VL-alueella (Lähivirkistysalue) sijaitsevien kohteiden osalta, ja kuvaamaan VL-alueella sijaitsevan kohteen (vähäpuustoinen suo) ominaispiirteet kaavamääräyksessä.

Hulevesien hallinta on huomioitu riittävin kaavamääräyksiin kaavaluonnoksessa. Ympäristöhäiriöiden osalta alueen melutilanne on syytä kuvata kaavaselostuksessa. Kaavan vaikutuksia on arvioitu niukasti. ELY-keskus muistuttaa, että myös ilmastovaikutukset ovat yksi MRA:n mukaisista arvioitavista kaavan vaikutuksista. Kaavojen ilmastovaikutusten laadullisessa arvioinnissa ja tunnistamisessa voidaan hyödyntää esimerkiksi KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>). Työkalulla tehty arviointi on hyvä sisällyttää kaava-aineistoon kokonaisuudessaan liitteeksi.

Vastine: Asemakaavan rajausta on muuttunut ehdotuksen valmistelun aikana Kankaan koulun palon myötä ja samalla osa luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävistä kohteista on jäänyt pois kaava-alueesta. Kaava-alueelle sijoittuvan vähäpuustoisin suon kaavamerkintää on täsmennetty ja merkintä on osoitettu koko suoaluetta koskeväksi. Suo on kokonaisuudessaan todettu edustavan samaa kasvillisuustyyppiä.

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti mm. kuvaamalla melutilannetta, lisäksi vaikutusten arviointia on täydennetty ehdotusvaiheeseen. Kaavaan on lisätty melua koskevia määräyksiä.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo:

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) suojaamia muinaisjäännöksiä. Tiedot alueen muinaisjäännöksistä eivät kuitenkaan ole ajan tasalla, sillä suunnittelualueella ei tiettävästi ole aikaisemmin tehty arkeologista inventointia. Suunnitelma-alue on potentiaalinen historiallisen ajan muinaisjäännöksille. Edellä esitetyn pohjalta museo edellyttää suunnittelualueen inventointia/tarkastusta. Lisäksi kaavaselostuksen kohtaa 3.1.4 Rakennettu ympäristö on syytä muuttaa: Muinaisjäännökset eivät kuulu pelkästään rakennettuun ympäristöön vaan ovat huomattavasti laajempi käsite. Myös termi muinaismuistot tulisi vaihtaa muotoon muinaisjäännökset tai arkeologiset suojelukohteet

Muilta osin museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita. Lähin maakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue on suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuva Salpakangas (MARY 2024). Museon näkemyksen mukaan asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Salpakankaan inventoinnissa tunnistettuihin arvoihin. Museolla ei ole asemakaavasta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.

Vastine: Alueelle tehtiin arkeologinen inventointi kesän 2025 aikana. Alueelta ei tehty arkeologisia havaintoja tai löytöjä, jotka tulisi huomioida kaavaehdotuksessa. Kaavaselostusta on korjattu lausunnossa esitetyllä tavoin.

4.5.5 Ehdotusvaiheen palaute

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu 11 uutta asuinkäyttöön osoitettua tonttia sekä neljä olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Erillispientalotontit ovat noin 1200 m², asuinpientalotonttien pinta-ala vaihtelee 3090-3806 m²:n välillä. Rivitalojen korttelialueen pinta-ala on 13 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialueen tehokkuusluku on $e=0.20$, rakennusoikeutta on yhteensä noin 1400 kerrosneliömetriä. Rivitalojen korttelialueella tehokkuusluku on $e= 0.20$ ja rakennusoikeutta on 2600 kerrosneliömetriä. Asuinpientalojen korttelialueella tehokkuusluku vaihtelee $e= 0.20 - 0.25$ ja rakennusoikeutta on yhteensä 2330 kerrosneliömetriä.

Sosiaalista asuintoimintaa palvelevalla korttelialueella on pinta-alaa noin 1,5 hehtaaria ja rakennusoikeutta 3700 kerrosneliömetriä.

Virkistysalueita asemakaavassa osoitetaan noin 30 hehtaaria.

Virkistysalueen keskelle on osoitettu energiahuollon alue, joka on noin 0,5 hehtaaria.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 38 ha

5.1.2 Palvelut

Kaavoitettavalla alueella on erityisasumisen yksikkö, jonka tilanne todetaan asemakaavalla. Sosiaalista asuintoimintaa palvelevalla korttelialueella on yksi rakentamaton tontti, jolle on mahdollista toteuttaa 1000 kerrosneliömetrin kokoinen rakennus.

Muiden palveluiden osalta alue tukeutuu kuntakeskuksen monipuoliseen palvelutarjontaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asuinrakentamisen laatua ohjataan tarkemmilla rakennustapaohjeilla, jotka laaditaan ennen tonttien luovutusta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AO-korttelit

Asemakaavassa on esitetty kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO), jotka sijoittuvat kortteleihin 147 ja 148. Kullekin korttelialueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

AO-korttelialueilla sallitaan enintään kaksikerroksisten erillispientalojen toteuttaminen. Rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla $e=0.20$. Rakennusalan virkistysalueeseen rajautuvilla reunoilla on istutettavat alueen osat (is-1), joilla säilytetään viereisen metsän alkuperäisen kasvillisuuden luonne. Istutettavan alueen (is-1) leveys on viisi metriä. Katualueiden puoleisella tontin osalla on istutettavan alueen määräys (pisterasteri) ja se on leveydeltään neljä metriä. Korttelissa 148 rakennusala on laaja. Rakennettaessa tulee huomioida, että rakennusten etäisyys naapurikiinteistöjen rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennus voidaan rakentaa lähemmäksikin, mutta silloin on huolehdittava palo-osastoinnista. Asuntojen pääikkunoita ei saa silloin suunnata naapuriin päin, ellei raja-aita suojaa näkymää.

AP-korttelit

Asuinpientalojen korttelialueita (AP) on asemakaavassa kortteleissa 146-148 ja AP-tontteja on kaavassa kolme. Korttelissa 146 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella $e=0.20$ ja korttelialueelle saa toteuttaa asuinrakennuksia, joissa on yhden kerroksen lisäksi sallittu kellarikerros, jossa kerrosalaan laskettavaa tilaa on 50% suurimman kerroksen kerrosalasta ($\frac{1}{2}$ k) sekä ullakkokerros, jossa kerrosalaan laskettavaa tilaa on 50% suurimman kerroksen kerrosalasta ($u\frac{1}{2}$). Kortteleissa 147 ja 148 AP-korttelialueelle saa toteuttaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia, rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.25$.

Katualueiden puoleisella tontin osalla on istutettavan alueen määräys (pisterasteri) ja se on kortteleissa 147-148 leveydeltään neljä metriä ja korttelissa 146 viisi metriä leveä.

Korttelissa 147 asuinpientalojen korttelialueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen jätevedenpumppaamoon.

AR-korttelit

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sijaitsee Kallioimarteen ja Hirvikalliontien välisellä alueella kortteliin 149. Korttelialueelle on esitetty asemakaavassa kaksi ohjeellista rakennuspaikkaa. Rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvulla $e=0.20$ ja korttelialueelle saa toteuttaa yksikerroksisia rakennuksia. Korttelialuetta kiertää istutettavan alueen osa (pisterasteri), jonka leveys vaihtelee 4-20 metrin välillä. Leveimmillään istutettava alueen osa on tontin 1 länsireunassa, jossa maasto laskee voimakkaasti lounaaseen.

AS-kortteli

Sosiaalista asuntotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue sijaitsee korttelissa 116. Korttelissa on kolme ohjeellista tonttia, joista tontilla nro 3 ei ole rakennuksia. Asemakaavalla osoitetaan tonteille rakennusoikeus kerrosneliömetreinä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

EN-kortteli

Energiahuollon korttelialue (EN) on merkitty asemakaavaan voimassa olevan kiinteistöjaotuksen mukaisesti.

EV

Suojaviheralue (EV) sijoittuu Kallioimarteen pohjoisosan tuntumaan. Alueelle on esitetty ohjeellinen aluevaraus lumen lähisiirtopaikaksi.

VL

Lähivirkistysalueelle on esitetty kaavamerkinnoin ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä asuinalueilta virkistysalueelle. Asemakaavalla on määrätty alueella sijaitseva suo luonnon monimuotoisuuskohdeksi (luo-2): Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueella on vähäpuustoinen suo (tupasvillaräme). Alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää. Virkistysalueelle on merkitty sähkölinjojen vaara-alue (va).

Katualueet

kaavassa on esitetty olemassa olevat katualueet sekä uusi katu, joka jatkaa Kallioimarretta kohti pohjoista. Asemakaavalla on esitetty uusi kevyen liikenteen katuyhteys (pp) virkistysalueen poikki Salpakankaan koululta etelään Hirvikalliontielle asti.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueelle on osoitettu Salpakankaan koulun eteläpuolelle. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöön tarkoitettuja rakenteita ja rakennelmia. Nykyinen ulkoilureitti on esitetty kaavassa ohjeellisena ulkoilureittinä. Virkistysalueelle on osoitettu voimalinjojen vaara-alueet sekä tarvittavia ajoyhteyksiä ja johtorasitteita sekä ohjeellisia kevyen liikenteen yhteysvarauksia. Lähivirkistysalueen itäosassa on pienialainen vähäpuustoinen suo, joka on osoitettu kaavassa luonnon monimuotoisuuskohdeksi luo-2, jolla alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää.

Suojaviheralue (EV)

Asemakaavalla osoitetaan pieni suojaviheralue korttelin 149 pohjoispuolelle. Suojaviheralueelle on osoitettu ohjeellinen noin 280 m²:n kokoinen alue lumien lähisiirtopaikaksi.

Energiahuollon alue (EN)

Asemakaavassa on osoitettu alue energiahuollolle.

Katualueet

Asemakaavalla on osoitettu osia Hirvikalliontien katualueesta, asuinalueen laajennus jatkaa Kallioimarteen katualuetta. Lisäksi kaavassa on esitetty kevyen liikenteen yhteys virkistysalueen poikki Salpakankaan koululta etelään Hirvikalliontielle.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla kaavoitetaan olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen asuinuudelaajennus noin 110 asukkaalle, laajennusalue sijoittuu Hirvikalliontien itäpuolelle. Kaavalla mahdollistetaan uusien asukkaiden sijoittuminen suositulle alueelle lähelle kuntakeskuksen palveluita. Asemakaavalla tehostetaan alueen läheisyyteen rakennetun infrastruktuurin käyttöä. Palveluiden läheisyydessä asumisen lisääminen mahdollistaa monipuolisten palveluiden säilymisen ja kehittämisen.

Asemakaavalla todetaan kaava-alueella olevan rakennuskannan käyttötarkoitus sekä voimassa olevan kaavan rakennusoikeus.

Asemakaavalla Kuntakeskuksen eteläpuolisen alueen viherverkostoon kuuluva keskeinen virkistysalue pienenee asuinaluelaajennuksen vuoksi noin 3,5 hehtaaria. Asuinaluelaajennus on osoitettu siten, että alueella oleva ulkoilureitti sekä frisbeegolfrata voivat säilyvät nykyisillä paikoillaan.

Asemakaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

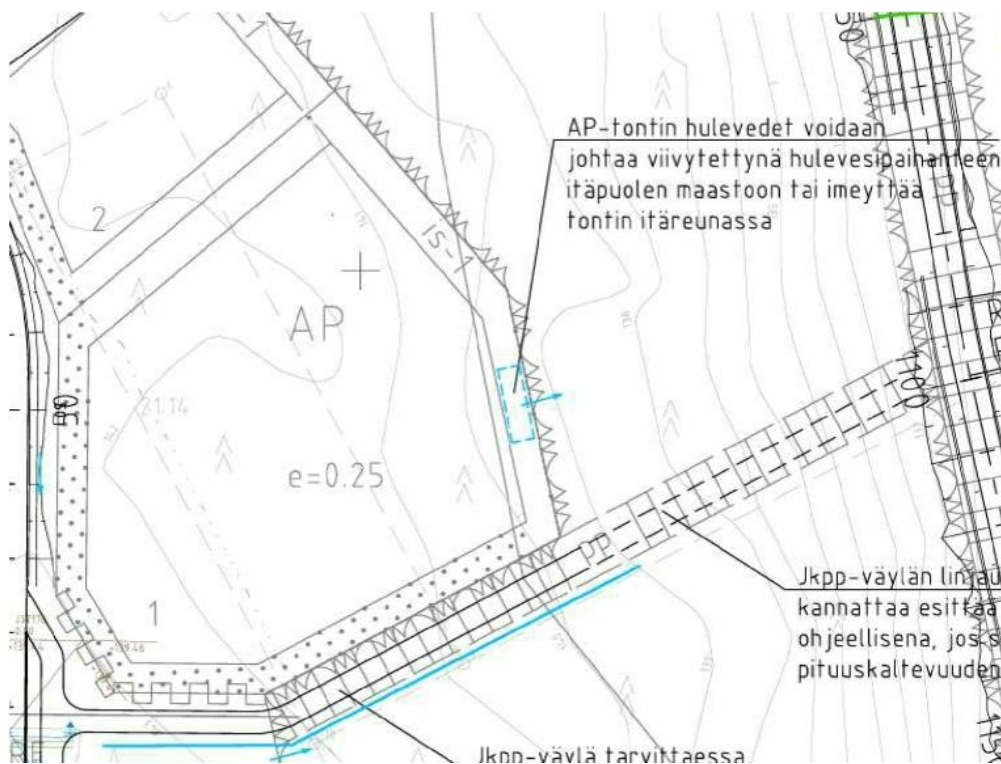
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla turvataan alueen luontoarvoiltaan tärkeimpien kohteiden säilyminen, kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen olosuhteet luontoarvoja turvaavalla tavalla.

Rakentaminen Hirvikalliontien itäpuolella pienentää alueen virkistyskäytössä olevaa aluetta. Asemakaavassa tonttien rajautumista virkistysalueeseen on ohjattu kaavamääräyksellä, jolla virkistysalueen puoleisille istutettaville alueilla tulee säilyttää viereisen metsän alkuperäisen kasvillisuuden luonne.

Virkistysalueen lisääntyvä käyttö voi kuluttaa alueen pohjakaasvillisuutta entisestään. Alueen läpi suunnitellun pyörätien alueelta poistuu puustoa ja metsäkasvillisuutta.

Kaavalla muodostuvat uudet korttelialueet sijoittuvat pääosin huonosti vettä läpäisevälle maaperälle. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien imeyttämistä ja viivytettä siten, ettei lisääntyvistä hulevesistä aiheudu haittaa lähiympäristölle. Kallioimarteen itäpuolisilla tonteilla hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää. Mikäli imeytys ei ole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, tulee hulevedet viivyttaa ja johtaa hallitusti virkistysalueelle. Korttelin 149 alueella syntyvät hulevedet tulee viivästyttää tontilla ja johtaa hallitusti hulevesiverkostoon.



Kuvassa on esitetty korttelissa 148 sijaitsevan AP-tontin hulevesien hallinnan perusperiaate.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla parannetaan jo rakennetun infran käyttöastetta. Alueelle tulee toteutettavaksi uusi tonttikatuyhteys ja pyöräteitä.

Uusien asukkaiden myötä kunnalla on mahdollista saada lisää verotuloja.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen lisää liikennettä noin 160-170 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittävää haittaa liikenteen toimivuudelle. Kevyen liikenteen osalta kaava mahdollistaa sujuvan ja turvallisen kulkuyhteyden läheisiltä asuinalueilta kuntakeskukseen uuden pääpyörätien myötä. Pääpyörätie risteää eritasossa ajoneuvoliikenteen kanssa lisäten kevyen liikenteen turvallisuutta.

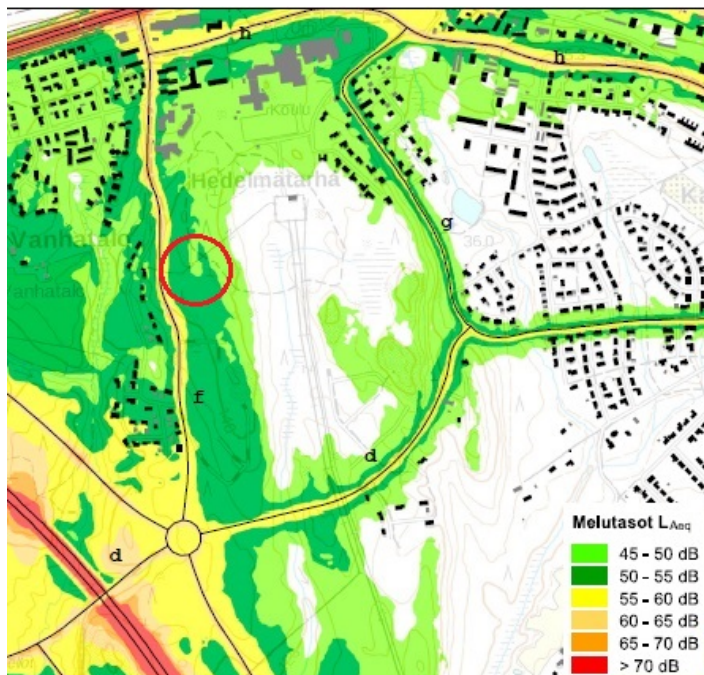
Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava lisää jonkin verran liikennettä. Alue sijoittuu kuitenkin lähelle palveluja ja alueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet palveluihin. Asemakaavalla luodaan mahdollisuuksia kestäväälle liikkumiselle osoittamalla alueelle uusi kevyen liikenteen yhteys. Pitkän aikavälin tavoitteena on mahdollistaa yhteyttä pitkin kevyen liikenteen sujuva yhteys kuntakeskuksen ja tulevaisuudessa tavoiteltavan Nostavan rautatieaseman välille.

Asemakaavalla otetaan kantaa hulevesien imeyttämiseen ja johtamiseen. Rakennuspaikoille on annettu määräykset viivästyskapasiteetista suhteessa pinnoitettuihin alueisiin.

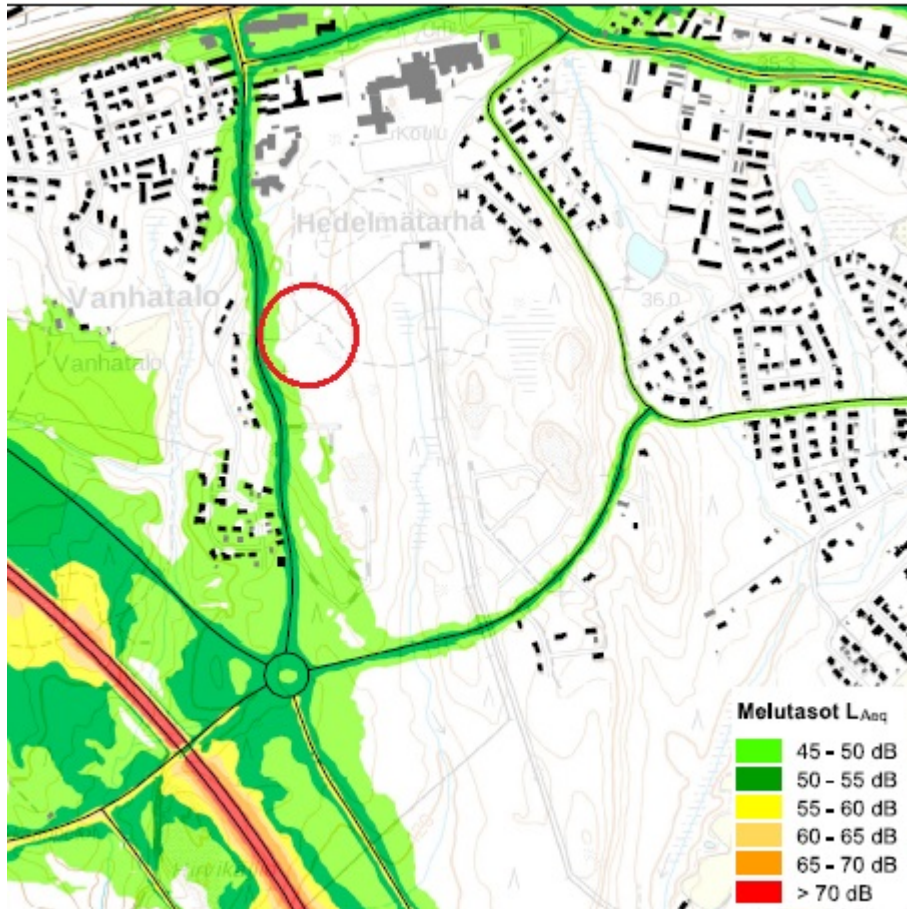
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella olevan voimalinjan ja asutuksen väliin on jätetty riittävä suojaetäisyys.



Kaavoitettavan alueen lounaispuolella kulkee valtatie 12, Lahden Eteläinen kehätie. Valtatien melu aiheuttaa vuoden 2040 ennustetilanteessa meluhaittaa erityisesti valtatiestä noin 200-300 metrin levyiselle alueelle, alueen laajuus vaihtelee mm. maasto-olosuhteista. Lisäksi ennustetilanteessa melua

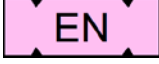
aiheuttaa valtatie rinnakkaistien liikenne sekä muu alueen katuverkolla kulkeva liikenne. Ennustetilanteessa asuinalueeksi kaavoitetulla alueella päivämelu jää alle 55 dB:n.

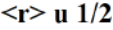
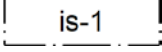
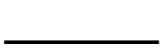
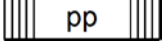
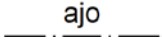
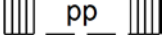
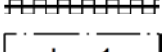
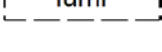


Ennustetilanteessa yöajan melun ohjearvo 45dB ylittyy noin 30 metrin levyisellä alueella Hirvikalliontien katualueesta.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Nro	Merkintä	Määräys
1		Sosiaalista asuntotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
2		Asuinpienalojen korttelialue.
3		Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
4		Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.
5		Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa virkistyskäyttöön tarkoitettuja rakenteita ja rakennelmia.
6		Energiahuollon alue.
7		Suojaviheralue.
8		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
9		Kunnanosan raja.
10		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
11		Osa-alueen raja.
12		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
13		Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
14		Ohjeellinen tontin raja.
15	06	Kunnanosan numero.
16	KAR	Kunnanosan nimi.
17	148	Korttelin numero.
18	1	Ohjeellinen tontin numero.
19	KALLIOI	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
20	1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
21	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
22	1/2 k <r>	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

23		Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
24		Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
25		Rakennusala.
26		Istutettava alueen osa.
27		Istutettava alueen osa. Alueella säilytetään viereisen metsän alkuperäisen kasvillisuuden luonne.
28		Katu.
29		Ulkoilureitti.
30		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
31		Alueella oleva ajoyhteys.
32		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
33		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
34		Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Alueella on vähäpuustoinen suo (tupasvillaräme). Alueen kasvillisuusolosuhteet tulee säilyttää.
35		Ohjeellinen lumen lähisiirtoon varattu alueen osa.
36		Vaara-alue.
37		Merkintä osoittaa, että korttelialueella on varauduttava rakennuspaikkakohtaiseen pumppaamoon.
38		Yleiset määräykset:

Rakennusten etäisyys naapurikiinteistöjen rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennus voidaan rakentaa lähemmäksi, mutta silloin on huolehdittava palo-osastoinnista. Asuntojen pääikkunoita ei saa silloin suunnata naapuriin päin, ellei raja-aita suojaa näkymää. Korttelin 149 tontit tulee Hirvikalliontien vastaiselta rajalta 1.2 metriä korkealla putoamiselta suojaavalla aidalla. Aita tulee olla ulkoasultaan yhtenäinen koko korttelialueella.

Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella syntyvät katto- ja muut puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista maaperäolosuhteiden vuoksi, tulee hulevedet viivyttaa tontilla ja johtaa hallitusti virkistysalueelle. Korttelissa 149 hulevedet tulee viivyttaa ja johtaa hallitusti hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteen varastotilavuuden tulee olla 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä (esim. katto- ja päällystetyt alueet) pintaa kohden.

Melu

Kortteleissa 116, 146, 147 ja 149 Hirvikalliontien puoleisilla tonteilla tulee pihan oleskelualueet sijoittaa liikennemelulta suojaan. Oleskelualueet suojataan melulta rakennusten sijoittelulla tai melusuoja-aidalla. Suojausta ei tarvita oleskelualueella, joka sijoittuu 30 metrin päähän

Hirvikalliontien katualueesta.

Autopaikat

AO-tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään 2 ap/ asunto.

AP- ja AR-tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/ asunto ja vieraspaikkoja 1 ap/ 5 asuntoa.

AS tonteilla on varattava 1 autopaikka / 85 k-m2 tai vähintään 1 autopaikka / asunto.

Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä. Asuinalueelle jatkuva uusi katu jatkaa Kallioimarteen katua.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan yhteydessä on laadittu havainnekuva, jolla havainnollistetaan, miten rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tonteille. Alueelle laaditaan ennen tonttien luovutusta erilliset rakennustapaohjeet.



Kallioimarteen varrelle sijoittuva asuinaluelaajennus etelästä kuvattuna.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hirvikalliontien itäpuolen aluetta voidaan alkaa toteuttamaan asemakaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3 Salpakankaan asemakaava-alueen luontoselvitys 14.11.2022

Liite 4 Salpakankaan koulun ympäristö, Arkeologinen inventointi 2025

