

Hälvälän koulun alueen asemakaava Ehdotusvaihe 15.1.2026

Kukonkoivun (10) kunnanosa, tiloja 98-408-1-5, 98-408-1-76, 98-408-1-86, 98-408-1-148, 98-408-1-191, 98-408-1-192, 98-408-1-193, 98-408-1-194, 98-408-1-234, 98-408-1-403, 98-449-1-32, 98-449-1-70, 98-449-2-44, 98-449-3-250, 98-449-3-317, 98-455-2-409, 98-895-2-2 ja 98-895-2-36 koskeva asemakaava.



Hälvälän koulu.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT	
Vireilletulo:	21.10.2023
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu entisen Hälvälän koulun alueelle ja sen lähiympäristöön noin kolmen kilometrin etäisyydelle kuntakeskuksesta. Suunnittelualueeseen kuuluu Hälvälän koulun ja sen piha-alueiden lisäksi ympäröivää pientaloasutusta kulkuyhteyksineen sekä kunnan omistama peltoalue. Suunnittelualue on osittain yksityisessä omistuksessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hälvälän koulun alueen asemakaava.

Hälvälän koulun toiminnan päätyttyä keväällä 2023 rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Koulurakennuksesta on maaliskuussa 2023 laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavaa laadittaessa. Kaavassa on tutkittu myös lisärakennusoikeuden osoittamista koulun alueelle, uusien pientalotonttien osoittamista Hollolan kunnan omistamille maa-alueille koulun länsi-, itä- ja koillispuolelle sekä alueen kulkuyhteyksien järjestämistä. Suunnittelualueella sijaitsevien yksityisten asuinkiinteistöjen osalta kaava on laadittu nykytilanne toteavana.

Hollolassa 15.1.2026

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset.....	9
4.3.2 Vireilletulo.....	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	14
4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus.....	14
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen.....	14
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet	14
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.1.1 Mitoitus	17
5.1.2 Yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys.....	17
5.1.3 Palvelut.....	18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet.....	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	20
5.4.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin.....	21
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	21
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen	21
5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.6 Ilmastovaikutusten arviointi	24
5.4.7 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen	24
5.4.8 Muut vaikutukset	25
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.6 Nimistö	27
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.1.1 Rakentamistapaohjeet.....	30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3 Toteutuksen seuranta	31
LIITTEET	31

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Asemakaavan seurantalomake 15.1.2026
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.1.2026
3. Vastineyhteen veto kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta 15.1.2026
4. Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
5. Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Ramboll 2023, täydennetty 2025
6. Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Maanala 2023
7. Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2024
8. Hälvälän koulun alueen rakennusinventointi 2024
9. Hälvälän koulun alueen arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
10. Hälvälän koulun alueen liikenneselvitys, WSP 2025
11. Hälvälän koulun alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll 2025
12. Hälvälän koulun alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2025
13. Rakentamistapaohjeet 15.1.2026

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2024–2025.
- Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 8.5.2023 (§ 107) käynnistää kaavoituksen.
- Asemakaava on tullut vireille 21.10.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 23.10.–21.11.2023.
- Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 16.9.–15.10.2024.
- Asemakaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville XX.XX.–XX.XX.XXXX.
- Asemakaava hyväksyttiin

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan entisen Hälvälän koulun käyttötarkoituksen muutos ja kiinteistön piha-alueen lisärakentaminen suojeluarvot huomioiden, sekä uusien asuinrakennuspaikkojen osoittaminen lähiympäristöön ja niiden kulkuyhteyksien järjestäminen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta alueelle. Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta. Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana, mutta kulkuyhteyksiä voidaan joutua tarkistamaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu entisestä Hälvälän koulusta piha-alueineen ja sitä ympäröivästä pientaloasutuksesta. Alueen koillispuolella on kunnan omistama peltoalue. Alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.



Suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu Päijät-Hämeen maisematyyppijaossa Salpausselän maisema-alueelle. Salpausselän maisema-alueelle ominaista on mäntyä kasvava, paikoin jyrkkäreunainen ja kapea, paikoin laajoiksi deltakankaiksi levinnyt ydinalue. Kaavoitettava alue sijoittuu Salpausselän eteläpuolen vaihettumisvyöhykkeelle, jossa maasto on tasaista tai hiukan kumpuilevaa.

Kaavoitettavan alueen ja sen lähiympäristön maisemakuvaa hallitsee avoimet peltoaukeat, peltoja reunustavat selkeärajaiset metsät sekä peltojen keskelle sijoittuvat metsäsaarekkeet. Asutus sijoittuu Metsäsaarekkeiden ja peltoja ympäröivien laajojen metsäalueiden suojaan. Alueen maisemaa halkoo Vanha Tampereentie ja etelässä valtatie 12.

Suunnittelualue on koillisosan peltoa lukuun ottamatta Hälvälän koulun ympäröivää pientaloasutusta. Pääosin lehtipuiden rajaamat piha-alueet ja entisen koulun pihapiiri muodostavat melko tiiviinä asutuskeskittymänä maiseman solmukohtan. Pinnanmuodoiltaan suunnittelualue on melko tasaista, mutta entisen koulurakennuksen takana itäpuolella maasto kohoaa noin viisi metriä muusta ympäristöstä ollen lähiympäristön korkein kohta. Asutuksen ja puuston rajaama suunnittelualue luo lähiympäristöönsä maiseman reunavyöhykkeen.

Suunnittelualueen ympärillä on avointa peltomaisemaa, ja se jää Vanhan Tampereentien ja valtatie 12 väliin. Alueelle kulku tapahtuu Vanhalta Tampereentieltä pohjoisesta Jarvalantien ja Aikkalantien kautta. Suora kulkuyhteys Vanhalta Tampereentieltä on katkaistu ja muutettu kevyen liikenteen reitiksi. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Vesalan-Korpikylän kulttuurimaisemaan. Alueen etelärajalla kulkeva Aikkalantie on historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie).

Luonnonolot ja vesistöt

Kaavoitettava alue on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä. Rakennusten väliin jäävä puusto on pääosin lehtipuuvaltaista ja puistomaisesti hoidettua kasvillisuutta. Alueen maaperä on hienoa hietaa.



Ote maaperäkartasta (GTK). Violetilla värillä esitetty maaperä on hienoa hietaa.

Alueen maasto laskee länteen ja pinnanmuodoiltaan alueen itäpuolella on paikallinen lakialue. Korkeuserot ovat maltilliset, alle 10 metriä, eikä jyrkkiä rinteitä ole, lukuun ottamatta koulun kentän pengerrettyä luiskaa. Suunnittelualueen pintavedet yhdistyvät alueen länsireunassa valtaojaksi, joka laskee ensin länteen ja kääntyy sitten suunnittelualueen ulkopuolella etelään virtaavaksi Autjoeksi.

Alueella 5.7.2023 ja 8.11.2023 suorittujen maastokäyntien yhteydessä kartoitettiin luontoselvitystarpeita. Katselmuksissa alueen todettiin olevan lähes kokonaan rakennettua ympäristöä eikä esimerkiksi lepakoille soveltuvia maakellareita, ulkorakennuksia tai avoimia ullakkotiloja havaittu. Alueella olevat rakennukset on esitetty liitteenä olevassa rakennusinventoinnista (liite 8). Katselmuksen perusteella todettiin, ettei erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole suojelumerkinnän kriteerit täyttäviä kohteita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisreunaltaan pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella asuu alle 20 asukasta. Ympäristö on maaseutumaista haja-asutusaluetta. Kaava mahdollistaa asukasmäärän moninkertaistumisen.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alueella on eri aikakausien rakennuksia, pääosin 1940–50-luvun pientaloja puutarhatontteineen. Vanhimmat rakennukset ovat 1920-luvulta ja uusimmat 2000-luvulta. Rakennukset ovat 1–2-kerroksisia, lukuun ottamatta kolmikerroksista koulurakennusta, joka hallitsee taajamakuvaan joka suuntaan.

Asuminen

Alueella on pientaloasutusta ja lähiympäristössä on muutamia maatalan talouskeskuksia.

Palvelut

Kaavoitettavalla alueella ollut Hälvälän peruskoulu lakkautettiin keväällä 2023. Alueella on muutama pienyritys. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Soramäessä reilun kahden kilometrin etäisyydellä. Kuntakeskukseen on matkaa noin kolme kilometriä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähialueen elinkeinotoiminta painottuu maatalouteen. Suunnittelualueella toimii muutama yksityisyritystä.

Virkistys

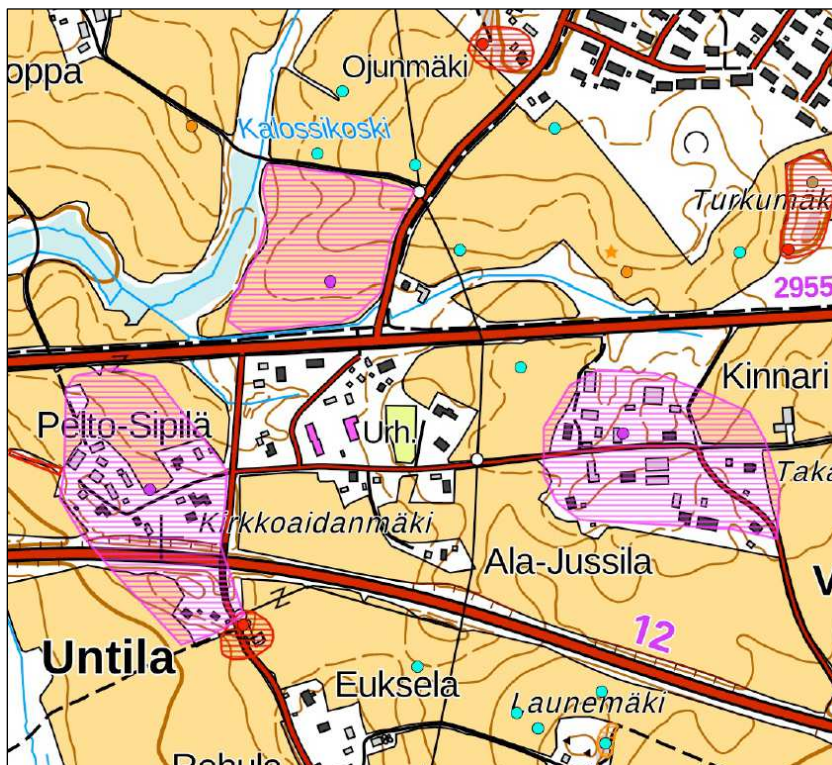
Kaava-alueen lähimmät virkistysreitit ovat muutaman kilometrin etäisyydellä. Kaava-alueella ei ole rakennettuja virkistyspalveluja entisen koulun käytöstä poistuvaa kenttää lukuun ottamatta.

Liikenne

Alueella kuljetaan Vanhalta Tampereentieltä Jarvalantien ja Aikkalantien kautta. Kulkuyhteys suoraan Vanhalta Tampereentieltä on muutettu kevyen liikenteen reitiksi. Kaavan toteutuessa yksityistiet muutetaan kaduiksi kaava-alueen osalta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue kuuluu Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Maisemalle on tyypillistä laaja ja avoin, voimakkaasti kumpuileva viljelymaisema. Tilakeskukset sijoittuvat pääosin nousevien kumpareiden laelle. Suunnittelualueen eteläpuolella on valtakunnallisesti merkittävän Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan kylien viljelymaiseman rajausta. Alueen etelärajalla kulkeva Aikkalantie on historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie).



Hälvälän koulun ympäristön muinaismuistokohteet (Lahden Museot). Vaaleanpunaisella rasterilla on osoitettu historiallisen ajan kylätontit, punaisella rasterilla kiinteät muinaisjäännökset, oranssilla pisteillä muinaisjäännösrekisteriin merkityt löytöpaikat ja turkoosilla pisteillä ilmoitetut löytöpaikat.

Suunnittelualueen ympäristössä on useita historiallisen ajan kylätontteja ja muinaisjäännöksiä. Kaavatyön kuluessa tehtyjen arkeologisen inventoinnin ja kaivaustutkimuksen perusteella suunnittelualueella ei ole sellaisia muinaismuistoja, jotka rajoittaisivat maankäyttöä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on kunnallistekniikan verkostot, sähköverkko, vesi- ja viemäriverkostot, hulevesiverkosto sekä tietoverkkokaapelit.

Suunnittelualueen itäosassa aiemmin sijainnut 20 kV:n voimajohto on purettu ja siirretty maakaapeliksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vanhan Tampereentien läheisyydessä on maantien melualue, joka ulottuu noin 50 metrin etäisyydelle tiestä, mikä on huomioitava uusien asuinrakennuksien ja niiden oleskelutilojen suunniteltaessa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Hollolan kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, lainvoimainen 14.5.2019
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Hollolan kunnan rakennusjärjestys 2025, hyväksytty 24.3.2025 kunnanvaltuustossa, tullut voimaan 1.4.2025
- Pohjakartta, tarkistettu kaavaprosessin aikana
- Alueelle lähtökohtavaiheissa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
 - Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuutosalue, Ramboll 2023, täydennetty 2025
 - Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuutosalue, Maanala 2023
 - Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2024
 - Hälvälän koulun rakennusinventointi 2024
 - Hälvälän koulun arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
 - Hälvälän koulun alueen liikenneselvitys, WSP 2025
 - kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys, Ramboll 2025
 - Rakentamistapaohjeet 15.1.2026

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hälvälän koulun toiminnan päätyttyä keväällä 2023 rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Kaavassa tutkitaan myös lisärakennusoikeuden osoittamista koulun alueelle, uusien pientalotonttien osoittamista Hollolan kunnan omistamille maa-alueille koulun länsi-, itä- ja koillispuolelle sekä alueen kulkuyhteyksien järjestämistä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunnanhallitus on kokouksessaan 8.5.2023 päättänyt kaavoituksen käynnistämisestä. Asemakaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2024–2025. Asemakaava on tullut vireille 21.10.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kaava-alueella ja lähialueella toimivat yritykset
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kehittämisspäälikkö
- kunnan ympäristöviranomaisen
- sivistyksen ja hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kuulutuksella 21.10.2023 ja siitä ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 23.10.2023 sekä kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 20.10.2023.

OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 21.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 23.10.–21.11.2023.

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin 16.9.2024 nähtäville varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuuden osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 11.9.2024.

Lausuntopyynnöt lähetettiin 13.9.2024.

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 14.9.2024.

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 16.9.–15.10.2024 välisen ajan MRL 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 10:n kunnanosan asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille XX.XX.XXXX.

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

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 XX.XX.XXXX.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.9.2023.

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

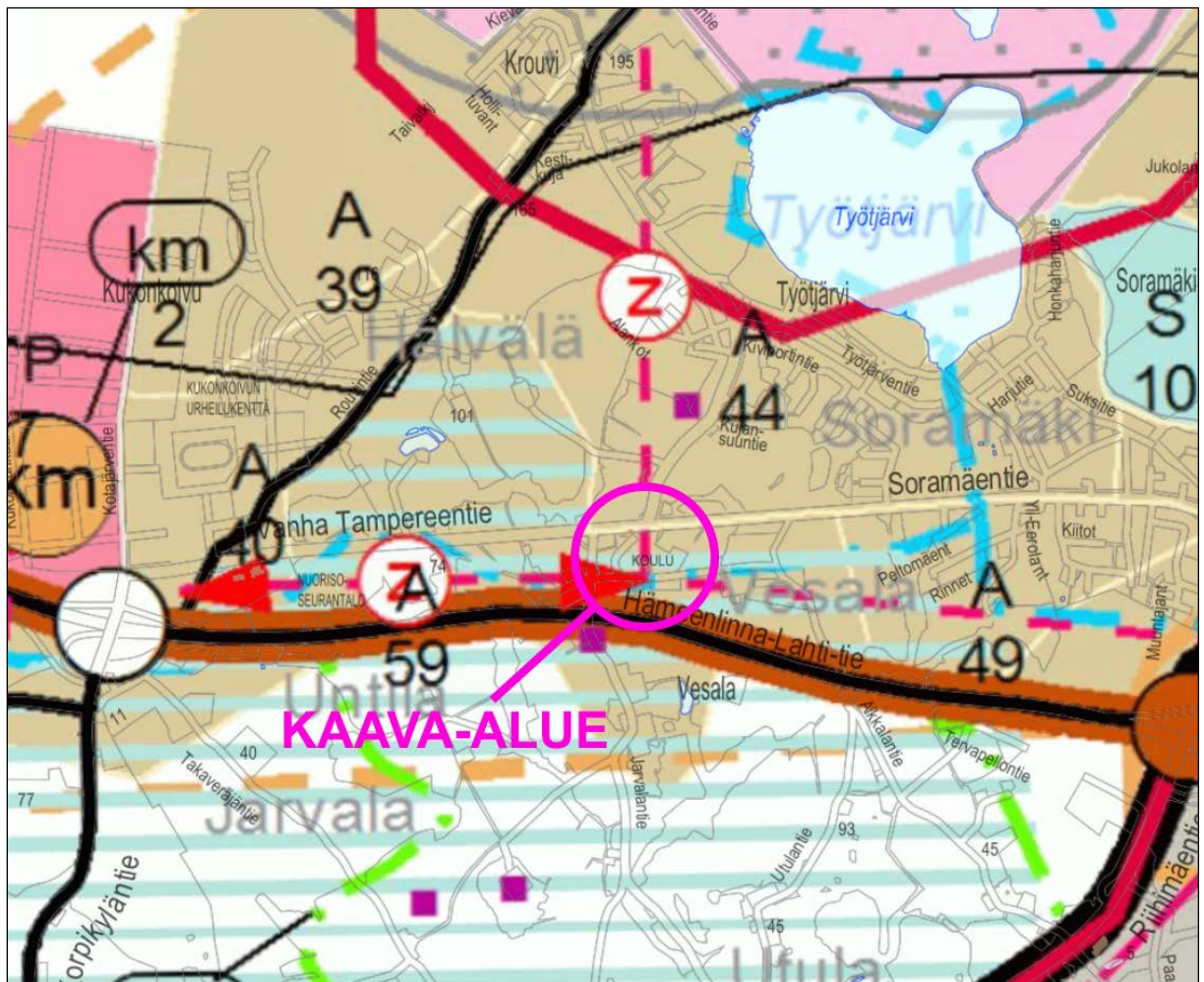
Hälvälän koulun toiminnan päättyessä keväällä 2023 rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Asemakaavalla voidaan osoittaa uusi väljästi määritelty käyttötarkoitus lähinnä ympäristöhäiriöttömään yritystoimintaan sekä sellaista lisärakennusoikeutta, joka tukisi uuden käyttötarkoituksen löytymistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A, 59), kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokasta aluetta, tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv, 48) sekä uusi voimalinja.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

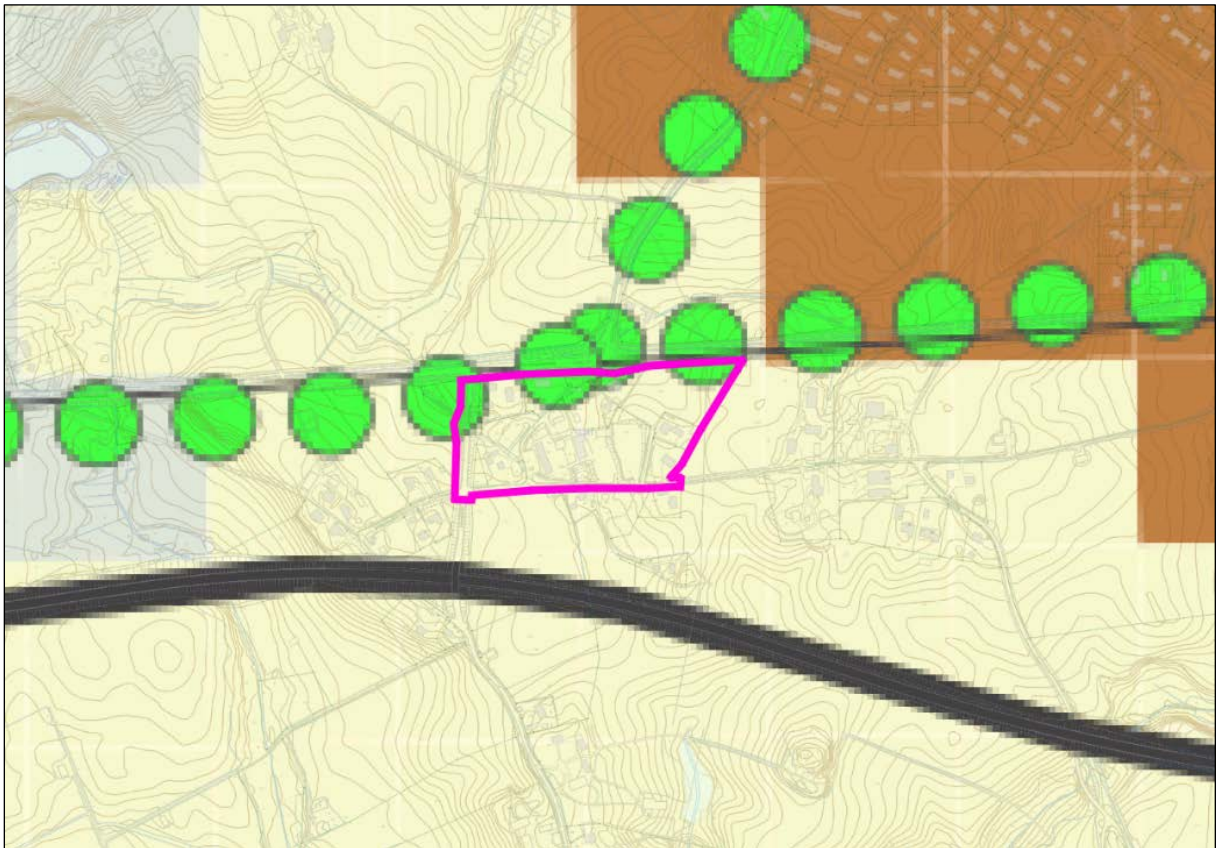
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060:n laatimisen. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.9.–4.11.2025.

Yleiskaavat

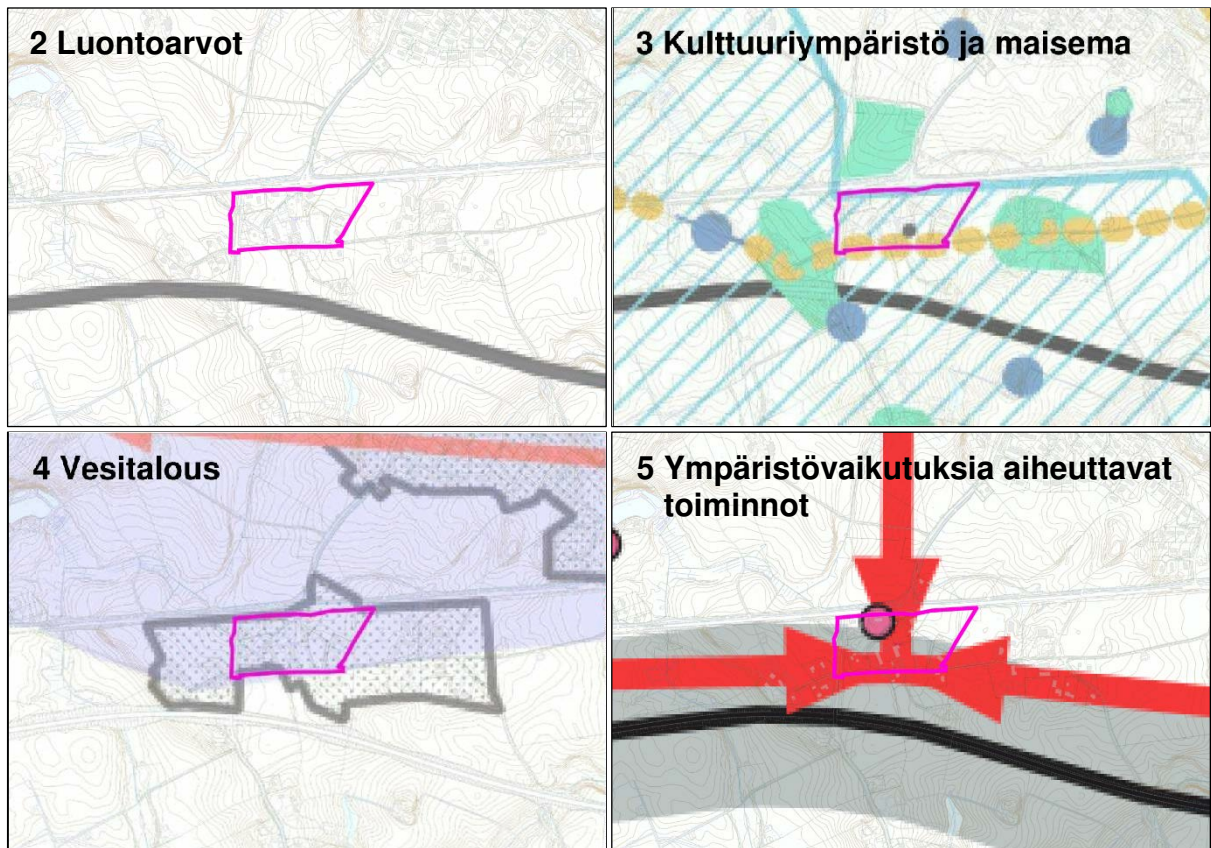
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena.

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on linjata kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunta ja maankäytön tarkoituksenmukainen kehittäminen, sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakennetta, joka mahdollistaa mahdollisimman sujuvan arjen kunnan asukkaille. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja voimassa olevat osayleiskaavat ovat voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla, ellei toisin mainita. Strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi laajaan maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävään maatalousvyöhykkeeseen (MT). Lisäksi alue rajautuu yhdystiehen (yt) ja pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävään ohjeelliseen pääyhteyteen. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue, historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie) sekä mahdollinen rakennusperintökohde. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueelle on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 5 (ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot) suunnittelualueelle on osoitettu voimalinjan yhteystarve, liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue sekä pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa ja teemakartoissa on esitetty seuraavissa kuvissa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Asemakaava

Suunnittelualueella (tai sen läheisyydessä) ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella on kulttuuriympäristön arvoja, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa. Yleiskaavan merkinnästä (MT) poikkeaminen on perusteltava.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Alueen kulkuyhteyksien säilyminen, liikenneturvallisuuden parantaminen, kulttuurihistoriallisten arvojen huomioinen, sekä yksityistieasioiden järjestäminen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyössä huomioidaan kunnallistekniikan ja katujärjestelyjen parantaminen, kevyen liikenteen reittien johdonmukaisuus, maaperän rakentamiselle asettamat vaatimukset, katujen kunnossapidon tarpeet (kuivatus ja lumitilat), rankkasateisiin ja tulviin varautuminen, sekä rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaluonnoksen lähtökohtana ja kunnan tavoitteena on ollut mahdollistaa koulurakennuksen myynti osoittamalla sille uusi väljästi määritelty käyttötarkoitus lähinnä ympäristöhäiriöttömään yritystoimintaan sekä sellaista lisärakennusoikeutta, joka tukisi uuden käyttötarkoituksen löytymistä. Lisäksi tavoitteena on ollut osoittaa uusia pientalo- ja rivitalotontteja koulun läheisyyteen kunnan omistamille maille. Kaavassa on huomioitu koulurakennuksen rakennushistoriallinen arvo ja alueen sijainti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Tavoitteiden saavuttamiseksi ja suunnittelun tueksi on teetetty tarpeelliset selvitykset, jotka ovat selostuksen liitteinä.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa alueen maankäyttö tehostuu ja tiivistyy. Lisärakentamisessa on huomioitu Hälvälän koulun suojeluarvot eikä lisärakentamista ole esitetty niin, että koulurakennuksen asema taajamakuvassa muuttuisi. Alueen koillisosan pellolle osoitetuissa rakennuspaikoissa on huomioitu alueen rakennettavuus ja maantien melu.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Asemakaavalla ei ole oleellista vaikutusta alueen luontoon tai luonnonympäristöön, sillä alue on jo nykyisellään pääosin rakennettua ympäristöä tai peltoa. Kaavalla mahdollistetaan lisärakentaminen peltoalueelle ja rakentamattomiin alueen osiin.

Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen. Koulutoiminnan päätyttyä koulurakennukselle on taloudellisesti kannattavaa löytää uusi käyttötarkoitus. Asemakaavan toteutuessa alueelle rakentuu lisäksi uusi uutta omakotitaloa ja yksi rivitalo.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan toteutuessa alueen kadut rakennetaan ja mitoitetaan siten, että ne ovat turvallisia käyttää. Kaavassa on huomioitu maantien melu ja melulta suojautuminen.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla järjestetään alueen kulkuyhteydet siten, että katujen mitoitus on turvallinen ja riittävä. Uudelta pellolle osoitetulta asuinalueelta järjestetään kulkuyhteys linja-autopysäkillä ja maantien kevyen liikenteen verkkoon.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja sen huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoja saatiin Lahden Museoilta (20.11.2023), Lahti Energia Sähköverkko Oy:ltä (3.11.2023) ja Päijät-Hämeen liitolta (21.11.2023).

Lahden Museoiden lausunto:

Lahden Museoiden lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen lähellä tunnetaan useita muinaisjäännöskohteita ja että suunnittelualueella tehty selvitykset ovat vanhentuneita. Museo

edellyttää, että kaavatyöhön sisällytettävänä selvityksenä tiedot suunnittelualueen muinaisjäännöksistä saatetaan ajan tasalle ja huomioidaan osana kaavatyötä. Tarve arkeologiselle inventoinnille on myös huomioitu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Lahden Museot toteaa myös, että suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti arvokkaalla Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan kulttuurimaisema-alueella, ja että Maakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi ja maisemiksi määritellyjä alueita koskee suunnittelumääräys: "Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, kehittämisessä ja hyödyntämisessä on vaalittava alueen keskeisiä erityispiirteitä ja omaleimaisuutta sekä huomioitava kokonaisuuden kannalta merkittävien maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilyminen." (Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014)

Lopuksi Lahden Museot suosittelee Hälvälän koulurakennukselle suojelumerkintää, jolla turvataan rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Rakennusta ei saa purkaa ja siellä tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Muutoshankkeissa on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Lisäksi museo katsoo, että kaavassa suunniteltu pientalorakentaminen maisemallisesti merkittävällä viljelysalueella tulee sopeuttaa ympäristöönsä. Kaavaselostuksessa tulee myös kuvailla alueen nykyinen rakennuskanta ja hankkeen vaikutukset siihen sekä maisemaan.

Vastine Lahden Museoiden lausuntoon:

Suunnittelualueelta on syksyllä 2023 laadittu arkeologinen inventointi. Inventoinnin löydösten perusteella alueen koillisosan pellolla suoritettiin kesällä 2024 arkeologinen koekaivaus. Selvitysten tulosten perusteella Lahden Museot toteaa, ettei kohdetta voi tulkita suojeltavana muinaisjäännöksenä, ja että alue vapautuu suunnitellulle maankäytölle.

Alueen sijoittuminen maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella on huomioitu suunnitelmissa ja kaavamääräyksissä. Hälvälän koulurakennukseen on osoitettu suojelumerkintä ja määräys, että rakennuksen mahdollisissa korjaus- ja muutoshankkeissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausunto:

Lausunnoissaan Lahti Energia toteaa, että alueella sijaitsee vuonna 2023 rakennettu puistomuuntamo, joka on pyrittävä säilyttämään. Lausunnon karttaliitteessä on esitetty muuntamon paikka ja alueella sijaitsevat käytössä olevat maakaapelit.

Vastine Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausuntoon:

Puistomuuntamo ja siihen liittyvät kaapelit on osoitettu tarpeellisin kaavamääräyksen kaavakartassa.

Päijät-Hämeen liiton vastine:

Lausunnoissaan Päijät-Hämeen liitto toteaa, ettei sillä ole huomauttamista Hälvälän koulun alueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Mielipiteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadussa mielipiteessä todetaan, että Hälvälän koulun kentän eteläpäässä sijaitseva muistokivi on syytä säilyttää. Vastineena todetaan, että muistokivi pyritään säilyttämään, tai siirretään toiseen paikkaan, mikäli sitä ei voida jättää nykyiselle sijainnilleen. Mahdollisesta siirrosta neuvotellaan mielipiteessä mainittujen tahojen kanssa. Kaavakartan nimistössä on huomioitu muistokivessä esitetty historia, ja muistokiven vierestä lähtevä katu on nimetty kaavaluonnoksessa Päiväsalontieksi.



Juho Päiväsalon muistomerkki kaava-alueella.

Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja sen huomioonottaminen

Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa ja kolme mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineyhteenvedossa (liite 3).

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti 8.5.2023 Kukonkoivun kunnanosaa koskevan Hälvälän koulun alueen asemakaavan laatimisesta. Kaavan vireilletulosta sekä asettaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta kuulutettiin 21.10.2023 MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 16.9.–15.10.2024 välisen ajan MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa.

Elinvoimavaliokunta asettaa Kukonkoivun (10) Hälvälän koulun alueen asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu asemakaavalla 6 rakennettua (AO) ja 5 rakentamatonta (AO-1) omakotitonttia, yksi rakentamaton palveluasumisen mahdollistava rivitalotontti (AR-1), yksi rakennettu asuin-, liike- tai toimistorakentamisen mahdollistava tontti (AL) sekä kaksi rakennettua asuin-, liike-, toimisto- tai palvelurakentamisen mahdollistavaa tonttia (AL-1).

Kaava mahdollistaa alueelle yhteensä arviolta noin 50–100 asukasta.

Asemakaavalla muodostuu asumiseen tarkoitettuja alueita yhteensä noin 3,76 hehtaaria, josta noin 0,85 hehtaaria on AL-1-korttelissa. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 7 299 kerrosneliömetriä.

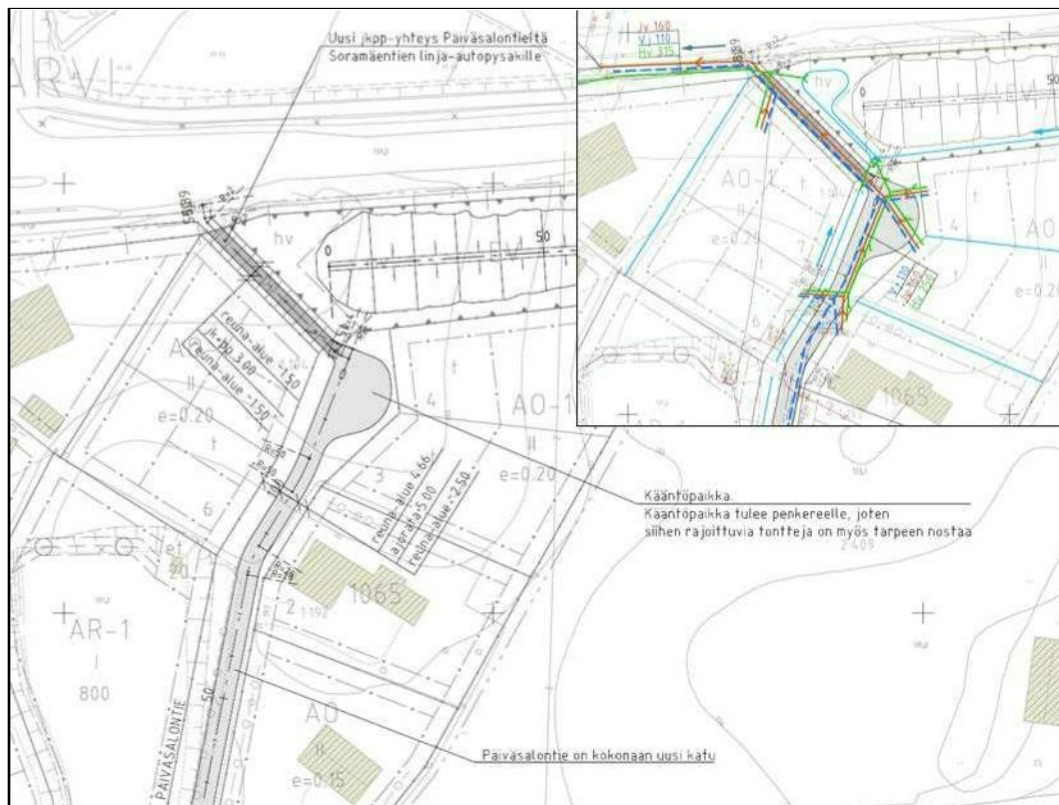
Katualueita on yhteensä noin 1,25 hehtaaria ja suojaviheralueita 0,29 hehtaaria.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

5.1.2 Yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Kaavaan on laadittu katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma sekä hulevesiselvitys. Yleissuunnittelulla on varmistettu aluevarausten sopiva mitoitus ja toteuttamiskelpoisuus erityisesti uusien katujen ja asuinalueiden osalta. Yleissuunnitelma ja pohjatutkimukset sekä niiden vaikutus rakentamiseen tarkentuvat rakennussuunnitelmavaiheessa.

Seuraavassa kuvassa on esitetty ote katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmasta.



Ote katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmasta.

Hulevesiselvityksellä on varmistettu hulevesien hallinta ja riittävä mitoitus. Hulevesiselvityksen suosituksen mukaisesti kaavassa osoitetaan hulevesien johtamiseen ja viivytykseen osoitettuja alueita sekä yleisiä määräyksiä. Kaavan koillisosan uudelle asuinalueelle on osoitettu aluevaraus hulevesien viivytysaltaalle.

Ote hulevesiselvityksestä.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys ovat selostuksen liitteenä (liite 11).

Kaavoitettava alue tukeutuu olemassa oleviin Soramäen ja kuntakeskuksen palveluihin.

Kaavassa on annettu rakennussuojeluun ja alueen ympäristöön sekä hulevesien hallintaan liittyviä määräyksiä. Määräykset on esitetty kohdassa 5.5.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AR-1	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluasumista.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset tai melulta suojaavat vähintään kaksi metriä korkeat aidat on sijoitettava yhtenäisesti siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AL-1	Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä palveluasuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

5.3.2 Muut alueet

EV	Suojaviheralue.
	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevan asutuksen osalta kaava on laadittu nykytilanne toteavana. Hälvälän koulun ympäristö pyritään säilyttämään puistomaisena koulurakennuksen suojeluarvot huomioiden ja lisärakentaminen on osoitettu siten, että koulun ympärille jää riittävästi tilaa. Lisärakentamiselle osoitettu rakennusala on sijoitettu nykyisen koulurakennuksen taakse ja lisärakentamisen on oltava nykyistä rakennusta selvästi matalampaa yksikerroksista. Rakennuksiin tehtävien muutosten tulee olla alkuperäisen kaltaisia tai alkuperäistä rakennustapaa mukailevia muun muassa materiaalin ja värityksen osalta. Koulurakennuksen edustalla pääjulkisivun puolella oleva istutettavan alueen osa tulee pitää avoimena ja istutettavat kasvit on pidettävä alle yhden metrin korkuisina. Uudet omakotitontit on sijoitettu täydentämään alueen pientaloasutusta.



Valokuvasovite Hälvälän koulurakennuksen läheisyyteen kaavan mahdollistamasta lisärakentamisesta.

Hälvälän koulun suojeluarvot ja rakennushistoriaselvityksen suositukset on huomioitu kaavamääräyksissä ja koulurakennuksen korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Kaava-alueen koillisosan uudella pientaloalueella on huomioitava Vanhan Tampereentien melualue rakennusten ja niiden piha-alueiden suunnittelussa. Kaava-alueelta tehdyssä rakennusinventoinnissa ei tullut ilmi Hälvälän koulurakennuksen lisäksi muita suojeltavia rakennuksia.

Kaavan maisemavaikutukset ovat melko vähäisiä. Lisärakentaminen sijoittuu olemassa olevan asutuksen ja rakennuskannan ympärille, eivätkä näkymät kaukomaisemaan oleellisesti muutu. Kaava-alueen koillisosan uudella pientaloalueella maiseman sulkeutumisella ja uudella meluvallilla on kielteisiä vaikutuksia avoimeen näkymään, mutta maisemavaikutus jää melko pieneksi ja paikalliseksi, koska alue sijoittuu nykyisen asutuksen ja maantien välissä olevaan notkelmaan. Maisemavaikutusta on pyritty pienentämään muun muassa rakennusten värisävyillä ja uudisrakennusten sopeutumisella nykyiseen rakennuskantaan.

5.4.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta kulttuuriympäristöön tai rakennettuun kulttuuriperintöön, koska alueella osoitettu lisärakentaminen rajautuu suunnittelualueen ympäröivän puuston sisäpuolelle.

Selvitysten perusteella on voitu todeta, että suunnittelualueella ei ole sellaisia muinaismuistoja, jotka rajoittaisivat maankäyttöä. Kaavalla ei ole vaikutusta muinaismuistoihin.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

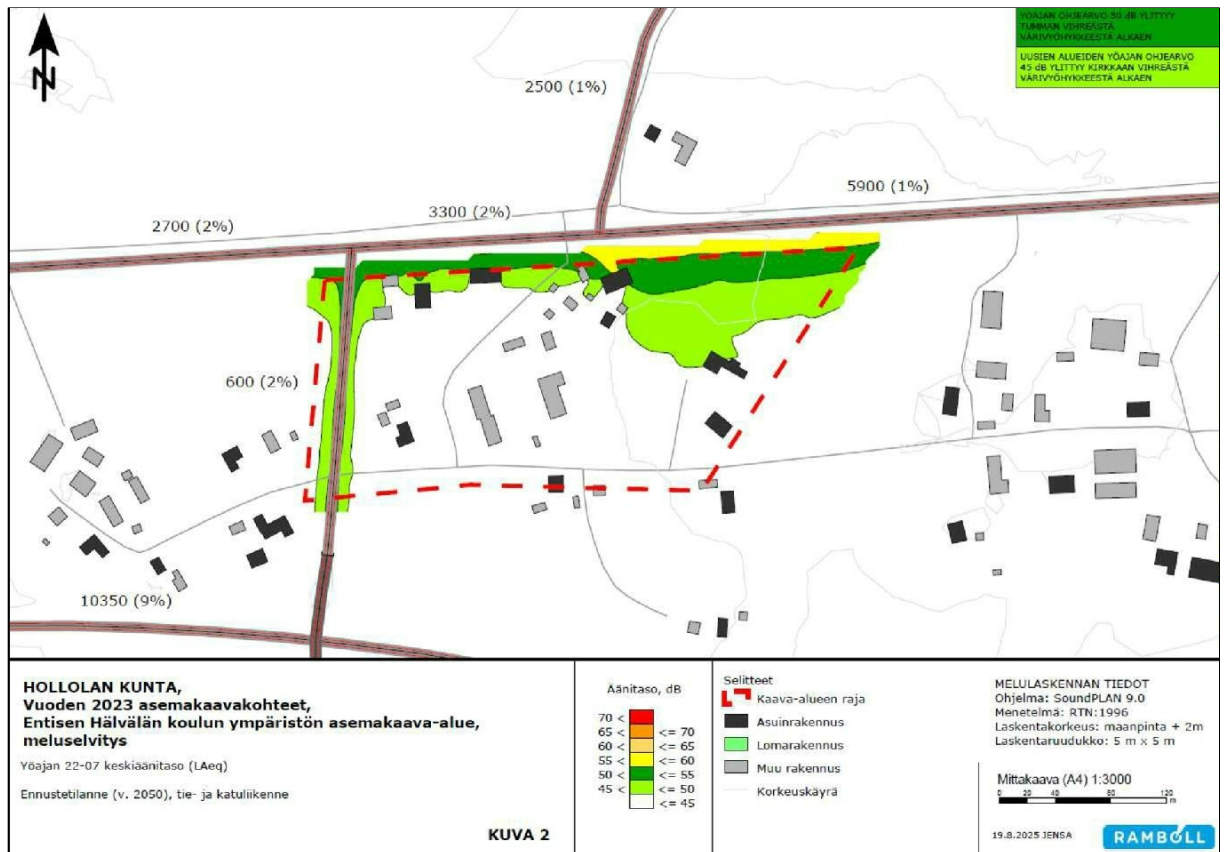
Kaavan yhteydessä on laadittu liikenneselvitys. Selvityksessä arvioitiin liikennemäärän muutoksia, tieverkon ja liittymien toimivuutta, liikenneturvallisuutta ja näkemäalueita. Selvityksen mukaan kaava-alueen läheinen tieverkko toimii hyvin nykyisillä liikennejärjestelyillä myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Maantien 2955 (Vanha Tampereentie/Soramäentie) liittymiin ei ole tarvetta tehdä muutoksia asemakaava-alueen liikennetuotoksen vuoksi. Liikenneselvitys on selostuksen liitteenä (liite 10).

Kaavan vaikutus liikenteeseen on vähäinen. Kaava-alue sijaitsee paikallisliikenteen linja-autoreitin varrella ja kunnan keskustaajamaan on erillinen pyörätieyhteys. Ajoyhteydet eivät kaavassa merkittävästi muutu. Asutuksen lisääntymisellä voi olla positiivisia vaikutuksia linja-autoliikenteen säilymisen kannalta.

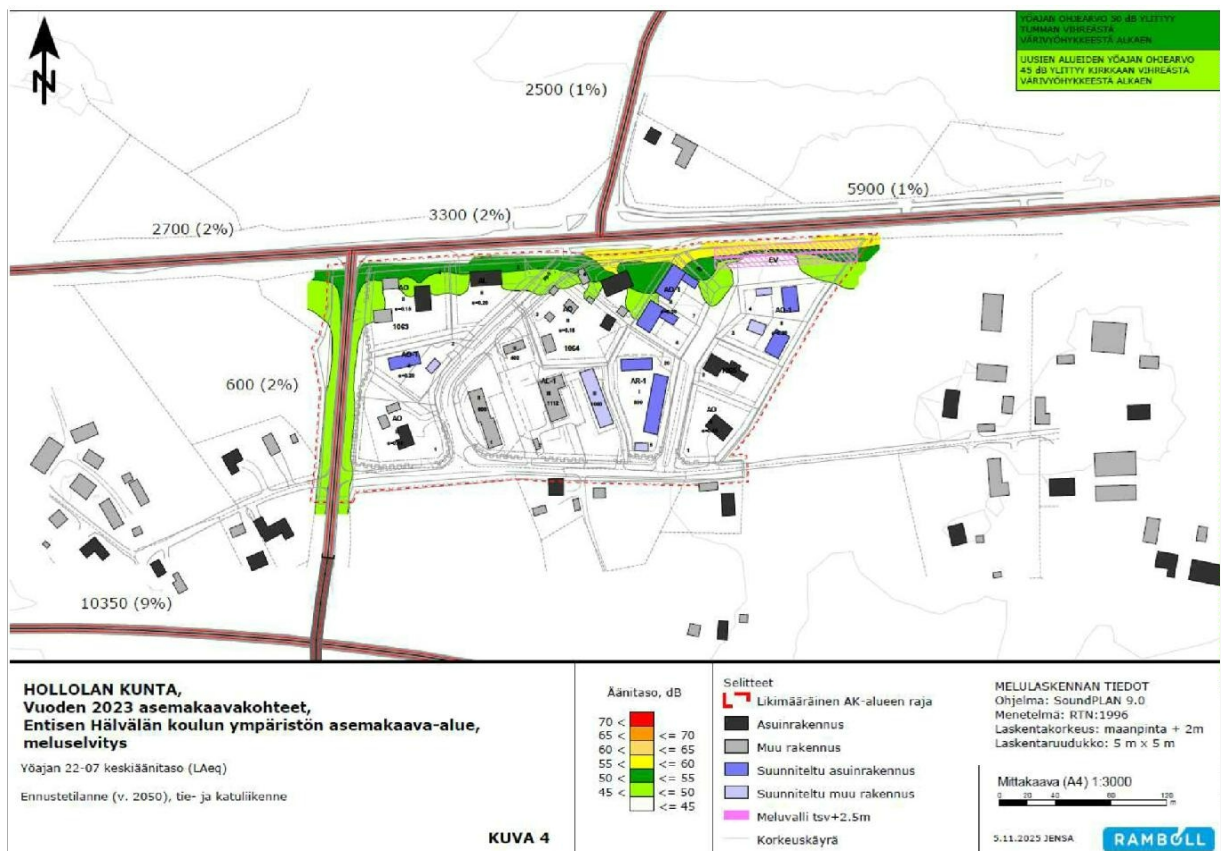
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Kaavasunnittelun yhteydessä alueelta on laadittu meluselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 5). Meluselvityksessä on huomioitu Vanhan Tampereentien ja Soramäentien, Jarvalantien sekä valtatie 12 meluvaikutus ennustetilanteessa nykyisellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Uusien asuinalueiden osalta selvityksessä on mitoitettu tarvittava melusuojaus, ja olemassa olevan asutuksen osalta melusuojauksen huomioiminen uuden rakentamisen yhteydessä. Meluselvityksen tulosten perusteella kaava-alueen koillisosan uudelle asuinalueelle on osoitettu meluvallille varattu alueen osa.

Seuraavissa kuvissa on esitetty yöajan (mitoitettava uudella asuinalueella) melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä sekä tulevalla maankäytöllä ja melusuojauksella.



Hälvälän koulun alueen yöajan melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa nykyisellä maankäytöllä.



Hälvälän koulun alueen yöajan melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa tulevalla maankäytöllä ja melusuojuuksella.

5.4.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on lähes kokonaan rakennettua tai puistomaisesti hoidettua ympäristöä. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Suunnittelualueen länsipuolelle osoitettu uusi asuinpientalotontti ja olemassa olevien rakennuspaikkojen laajennuksen voivat jonkin verran vähentää alueen puustoa.



Hälvälän koulun entisen pysäköintialueen paikalle osoitetaan yksi omakotitontti.



Kaava-alueen koillisosan pienialaiselle peltoalueelle osoitetaan neljä omakotitonttia.

5.4.6 Ilmastovaikutusten arviointi

Ilmastovaikutusten arviointitarkastelun mukaan kaava-alueen sijainti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueella vaikeuttaa jonkin verran ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Ilmastovaikutusten arviointi on laadittu ympäristöhallinnon KILVA-työkalulla. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulokset on esitetty seuraavassa.

Vahvuuksia:

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

Heikkouksia:

A. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

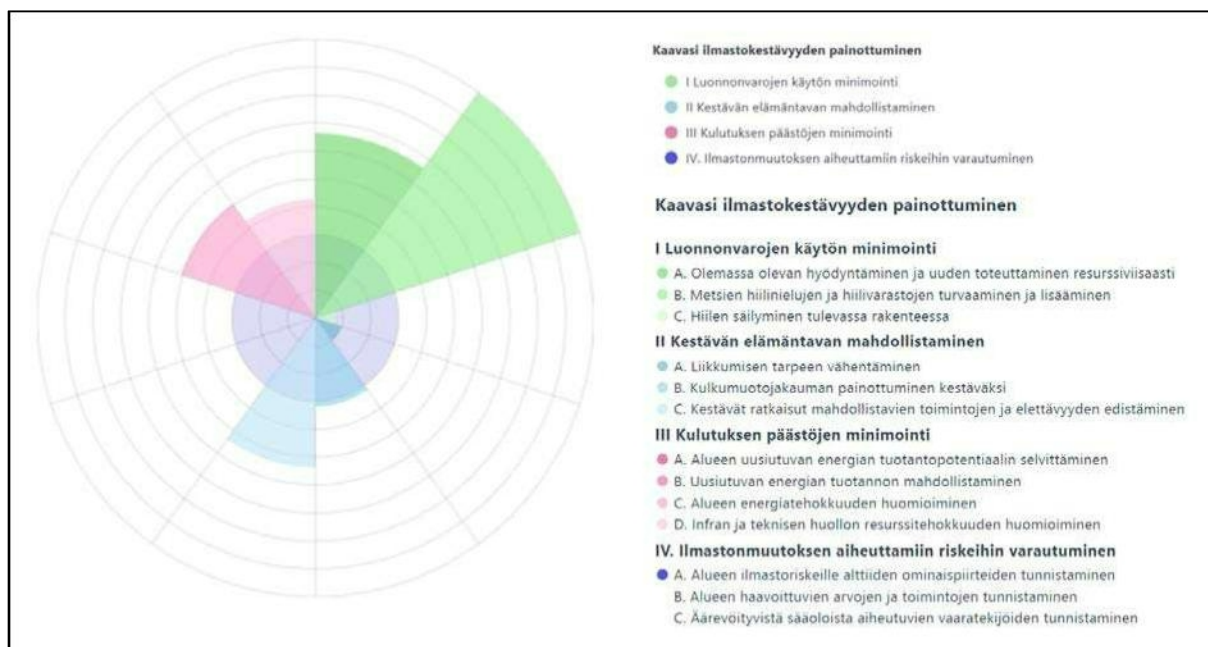
B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Ympäristöhallinnon ilmastokestävä kaavoitus -tarkistuslistalla laadittu arviointi.

Sään ääri-ilmiöt ja mahdolliset rankkasateet on huomioitu kaavasta laaditun hulevesiselvityksen suositusten huomioon ottamisella. Kaavassa on osoitettu tarpeelliset hulevesireitit ja hulevesien viivytyksen vaatimukset kaavamääräyksin, ja osoittamalla alueen koillisosaan hulevesien viivytykseen varattu alueen osa.

5.4.7 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

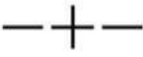
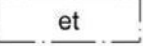
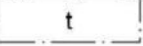
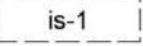
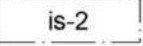
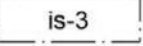
Maakunta- ja yleiskaavan tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisua laadittaessa. Hollolan kunnan strategisessa yleiskaavassa alue sijoittuu tuotannollisesti merkittävään maatalousvyöhykkeeseen (MT). Strateginen yleiskaava on laadittu yleispiirteisenä ruutuesityksenä, jonka sisältö tarkentuu asemakaavassa. Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa pientaloasutusta sekä huomioi rakennushistorialliset ja kulttuuriympäristöarvot. Hälvälän koulun alue pientaloasutuksineen on rakentunut maaseutumaisen alueen asutuskeskittymä sitä ympäröivien maatiloiden ja peltöjen keskellä. Siten nyt täydentyvä asutus- ja osin muuttuva käyttötarkoitus eivät ole ristiriidassa maakunta- ja yleiskaavan kanssa. Kaavamuutoksella reagoidaan muuttuneeseen tilanteeseen (koulun lakkautus), jotta alue säilyy elinvoimaisena maaseutuympäristönä. Suunnittelualueen koillisosan pientaloalueelle on osoitettu neljä uutta pientalotonttia puuston reunustamalle pienialaiselle peltöalueelle. Rakennettava

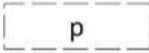
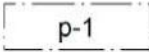
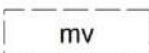
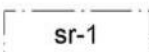
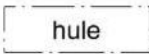
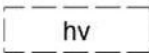
alue sulautuu hyvin maisemaan pinnanmuotojensa ansiosta sekä olevaan asutukseen ja maantiehen rajautuen.

5.4.8 Muut vaikutukset

Muut vaikutukset on kuvattu kohdassa 4.5.2.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
10	Kunnanosan numero.
KUK	Kunnanosan nimi.
1063	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
AIKKALANTIE	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa, joka on pidettävä avoimena. Alueelle istutettavat kasvit on pidettävä alle yhden metrin korkuisina.
	Istutettava alueen osa, jolla sijaitsee säilytettävä muistomerkki.
	Istutettava alueen osa, jolle siirretään olemassa oleva säilytettävä muistomerkki.

	Alueella oleva ajoyhteys.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Pysäköimispaikka, joka tulee jakaa osiin puu- tai pensasistutuksin. Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan sijoittaa meluvalli.
	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti arvokas ja taajamakuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivuja, vesikattoja tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen. Korjaus- ja muutossuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Hulevesipainannetta varten varattu alueen osa.
	Ohjeellinen alueen osa, jota voidaan hoitaa pintavesien imeytykseen ja viivytukseen soveltuvana viheralueena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1. Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa.

2. Alueen rakennuspaikoille on varattava pysäköintipaikkoja seuraavasti:

AO-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti
AL-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti ja 1 autopaikka 60 liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti
AO-1-korttelialueilla	2 autopaikkaa asuntoa kohti
AR-1-korttelialueilla	1 autopaikka asuntoa kohti
AL-1-korttelialueilla	1 autopaikka asuntoa kohti, 1 autopaikka 60 majoitus-, liike- ja toimistorakennusten kerrosneliometriä kohti ja 1 autopaikka 150 palveluasumisen rakennusten kerrosneliometriä kohti

3. Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.

4. Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Viivytystilavuuden tulee olla vähintään 1 kuutiometri 100 neliometriä vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja sekä harvasaumaisia kiveyksiä.

5. Vanhaan Tampereentiehen ja Soramäentiehen rajautuvien tonttien uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat. Korttelin 1064 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 1065 tonteilla 3 ja 4 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

6. Asemakaavassa esitetty tonttijako on ohjeellinen eikä kaavan hyväksyminen edellytä kiinteistönmuodostamista.

7. Asemakaavaan on laadittu erillinen rakentamistapaohje.

5.6 Nimistö

Kaavassa on osoitettu neljä kadunnimeä. Kadunnimet Jarvalantie ja Aikkalantie ovat olemassa olevia teitä. Aikkalantien toinen, pohjoiseen kääntyvä haara on nimetty Pihtakuusenkujaiksi tien varrella olevien pihtakuusten mukaan. Alueen itäosan uudelle asuinalueelle jatkettava tie on nimetty Päiväsalontieksi paikalla 1918 teloitettun Juho Päiväsalon mukaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasuunnitelmasta on laadittu kolmiulotteinen malli ja mallista on otettu seuraavassa esitetyt havainnekuvat. Mallin pohjalla on ortoilmakuva ja laserkeilausaineistosta muodostettu korkeusmalli. Malliin on tuotu olemassa oleva tiestö ja rakennukset. Suunnitelmasta on esitetty uudet kadut ja kevyen liikenteen reitit, uudet rakennukset, hulevesirakenteet sekä puusto viitteenomaisesti.

Seuraavassa kuvassa on esitetty havainnekuva ylhäältäpäin. Seuraavilla sivuilla on esitetty viistosta otettuja havainnekuvia.



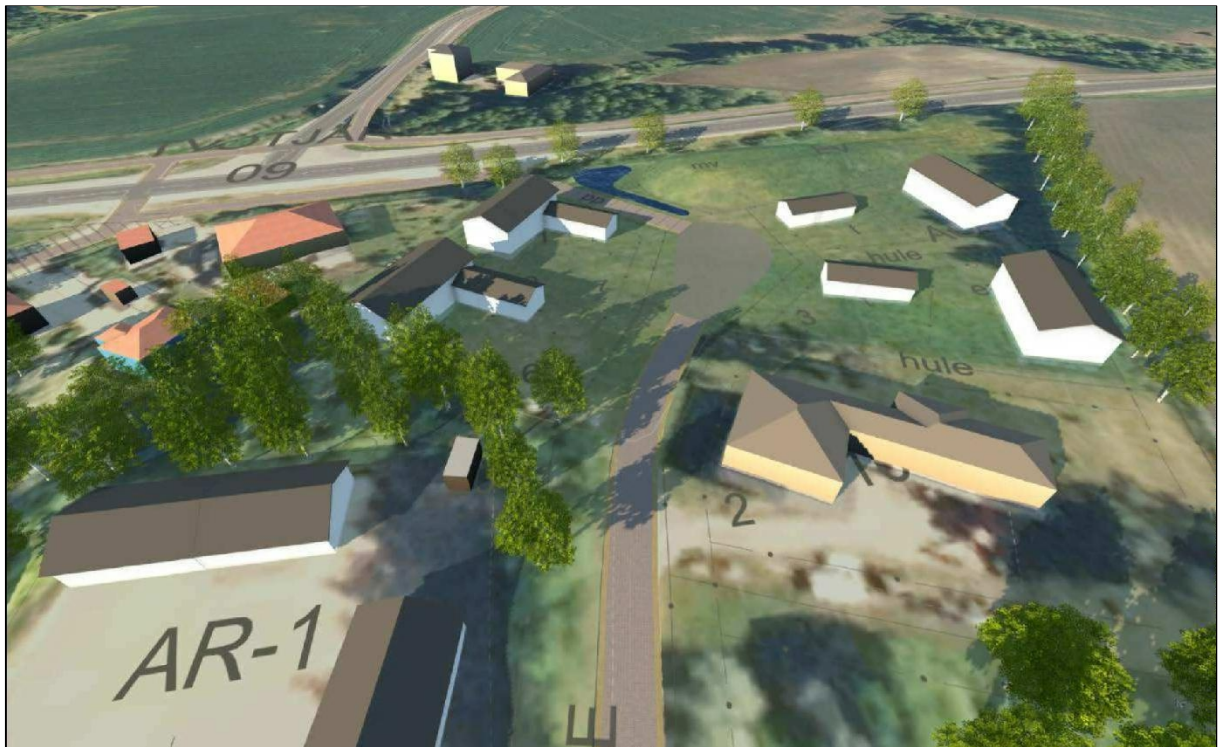
Suunnittelualueen havainnekuva ylhäältä.



Suunnittelualue lounaasta ja kaakosta. Uudet rakennukset on esitetty valkoisina ja ruskeakattoisina.



Näkymä entiselle koulurakennukselle lounaasta Aikkalantieltä ja lännestäPihtakuusenkujalta.



Suunnittelualueen koillisosan uusi asuinalue etelästä Aikkalantieltä ja luoteesta Soramäentieltä. Uudet rakennukset on esitetty valkoisina ja ruskeakattoisina.

6.1.1 Rakentamistapaohjeet

Kaavaan on laadittu rakentamistapaohjeet, joita soveltaen rakennusvalvonta ohjaa mm. uuden rakentamisen määrää, värisävyjä ja pihan rakentamista. Rakentamistapaohjeet ovat kaavan liitteenä (liite 12).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmat ja hulevesiselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tonttipalvelun ajantasatiedot tulevat kuvaamaan toteutumisen edistymistä, kun tontit ovat myytävänä.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake 15.1.2026
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.1.2026
- Liite 3 Vastineyhteen veto kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta 15.1.2026
- Liite 4 Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
- Liite 5 Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Ramboll 2023, täydennetty 2025
- Liite 6 Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Maanala 2023
- Liite 7 Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2024
- Liite 8 Hälvälän koulun alueen rakennusinventointi 2024
- Liite 9 Hälvälän koulun alueen arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
- Liite 10 Hälvälän koulun alueen liikenneselvitys, WSP 2025
- Liite 11 Hälvälän koulun alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll 2025
- Liite 12 Hälvälän koulun alueen hulevesiselvitys, Ramboll 2025
- Liite 13 Rakentamistapaohjeet 15.1.2026

