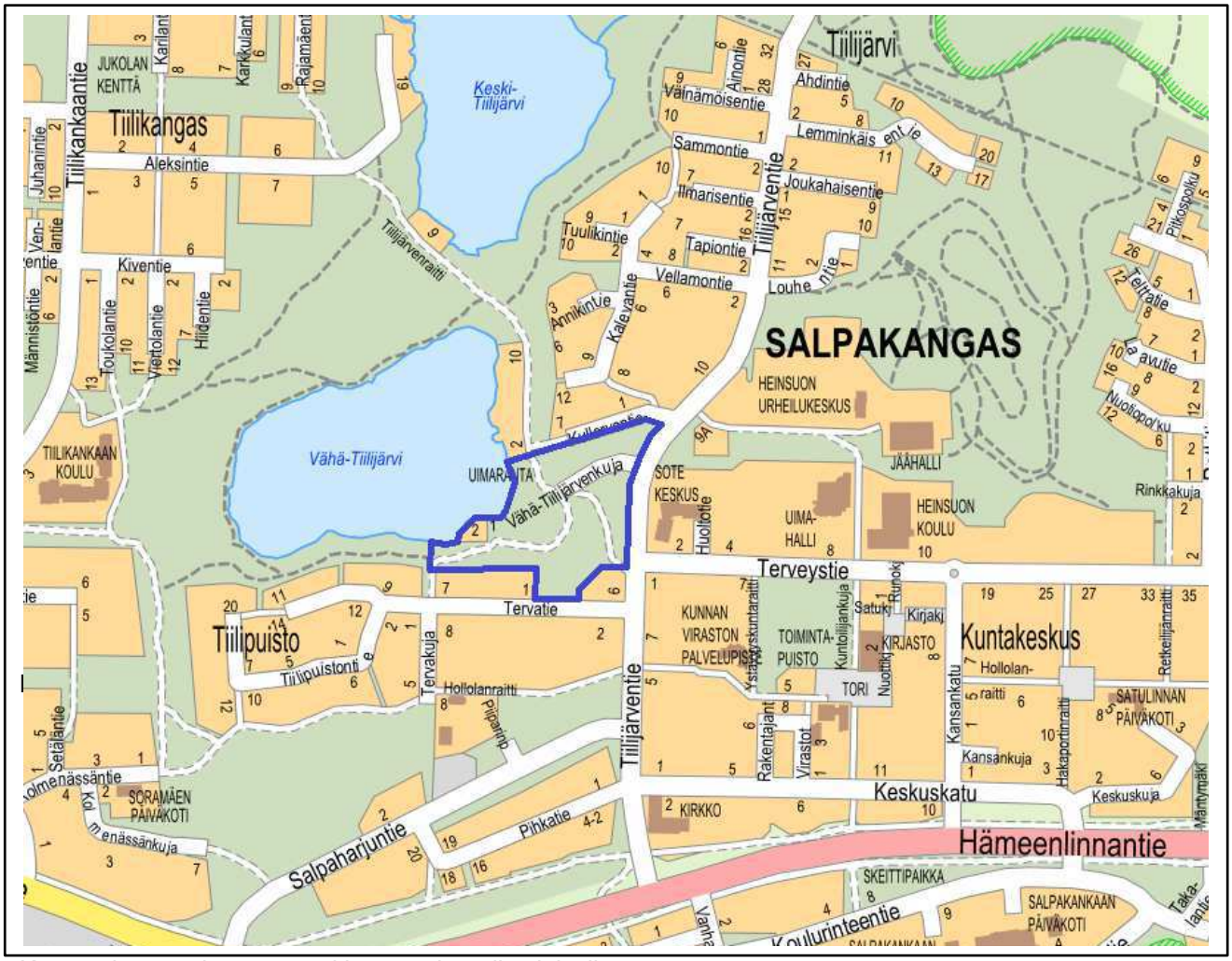
Hollola

Asemakaavan selostus 098 01-286

Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos

Salpakankaan (01) kunnanosan uimaranta-aluetta, puisto- ja lähivirkistysaluetta koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus on merkitty opaskartalle sinisellä.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT	
Vireilletulo:	**5.4.2025**
Elinvoimavaliokunta:	**8.9.2026**
Kunnanhallitus:	**14.9.2026**
Hollolan valtuusto:	**21.9.2026**

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7F | PL 66, 15871 Hollola | **hollola.fi**
Kaavan laatija | kaavoittaja Sini Utriainen | p. 044 7801353 | **etunimi.sukunimi@hollola.fi**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Salpakankaalla ja koskee Vähä-Tiilijärven uimarantaa ja sen ympäristöä. Alue rajoittuu pohjoisessa Kullervontiehen, idässä Tiilijärventiehen, etelässä Tervatien asutukseen ja lännessä Vähä-Tiilijärveen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahankkeen tavoitteena on Salpakankaan taajaman keskeisen virkistysalueen kehittäminen uimaranta- ja ulkoilualueena. Lisäksi Kullervontien ja Tervatien varsilla tutkitaan rivitalon rakennuspaikkojen mahdollisuutta, joka toteuttaisi Salpakankaan keskustan tiivistämisen tavoitetta. Yksityisen maanomistajan lomarakennuspaikalle tutkitaan vakituisen asunnon rakennuspaikkaa.

Hollolassa 24.8.2026

Kaavoittaja Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus 098 01-286 ..... **1**
Vähä-Tiilijärvenkuja, asemakaavan muutos 1
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 liiteasiakirjoista 4
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 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 12
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 12
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä 13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **18**
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 18
4.3.1 Osalliset 18
4.3.2 Vireilletulo 18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 20
4.4 Asemakaavan tavoitteet 20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 20
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 20
4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset 21
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus 21
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen luonnosvaiheessa 21
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet 23
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 23
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute 25
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute 25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **31**
5.1 Kaavan rakenne 31
5.1.1 Mitoitus 31
5.1.2 Palvelut 31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 31
5.3 Aluevaraukset 31
5.3.1 Korttelialueet 31
5.3.2 Muut alueet 32
5.4 Kaavan vaikutukset 32
5.4.1 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin 32
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 33
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35
5.4.4 Muut vaikutukset 36
5.5 Ympäristön häiriötekijät 37
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 37
5.7 Nimistö 39
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **39**
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 39

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus....39
6.3 Toteutuksen seuranta....40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Havainnekuvat
4. Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026
- Asemakaava vireilletulo 5.4.2025
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä AKL 63 §:n mukaisesti 7.4.-6.5.2025
- Kaavaluonnos oli nähtävillä AKL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 17.11. – 16.12.2025.
- Kaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 14.5.-12.6.2026.
- Valtuusto hyväksyi asemakaavan 21.9.2026.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan uimaranta-alueen toimintojen sijoittuminen ja kulkuyhteydet. Uudisrakentaminen sijoittuu Tervatien ja Kullervontien varteen. Lisäksi nykyinen rannalla sijaitseva kiinteistö osoitetaan vakituisen asunnon rakennuspaikaksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta alueelle tarpeellisilta osin. Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta. Yksityiset maanomistajat vastaavat omistamiensa tonttien osalta tonttien toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vähä-Tiilijärven uimaranta on kunnan suosittu yleinen uimaranta (EU-uimaranta) sekä talviuintipaikka. Alueelle saavutaan autolla Tiilijärventieltä. Uimarannalle on kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä monesta eri suunnasta. Uimaranta-alue on muodostunut tasaiselle paikalle ja sitä ympäröivä viheralue kohoaa pohjoisessa, lännessä ja etelässä paikoin jyrkästikin. Viheraluetta rajaavat Tervatien ja Kullervontien asutus sekä Tiilijärventien kokoojakatu. Alueen koko on noin 4,8 ha.



Uimaranta-aluetta länsi-lounaan suuntaan.





Tervatien vartta idän suuntaan (vas.) ja Kullervontien vartta idän suuntaan (oik.).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Uimaranta-alue on avaraa, tasaista nurmi- ja hiekka-aluetta. Suuret männyt erityisesti rannalla tekevät alueesta omaleimaisen. Avantouimareiden pieni punainen rakennus on ranta-alueen reunassa, josta portaat johtavat suoraan järveen, jossa on kaksi pitkää uimalaituria. Vähä-Tiilijärvi pienen kokonsa vuoksi näkyy rannalla lähes kokonaisuudessaan. Vastarannalta katsottaessa näkyy puolestaan uimaranta sekä paikoin Tiilijärventien läheisyydestä kohoava tietoliikennemasto. Rannalla sijaitsevat mökit ovat puuston suojassa lähes näkymättömissä. Uimaranta-aluetta ympäröivä viheralue kohoaa pohjoisessa, lännessä ja etelässä paikoin jyrkästikin. Viheralueiden lomassa kulkee sorapintaisia kulkureittejä ja polkuja, jotka johtavat uimarannalle. Viheraluetta rajaavat Tervatien ja Kullervontien

asutus sekä Tiilijärventien kokoojakatu kaava-alueen ulkopuolella. Uimaranta-alue on suojaisalla alavalla paikalla, joka ei näy Tiilijärventieltä, eikä Tervatieltä suojaisan puuston ja korkeuserojen vuoksi.

Luonnonolot

Alueen maaperä on hiekkaa tai hiekkamoreenia. Vanhojen karttojen mukaan Vähä-Tiilijärven itäreuna on ollut suota ennen uimaranta-alueen sekä loma- ja asuinrakennusten rakentumista. Uimaranta-alue on tasaista, mutta metsäiset alueet kohoavat idän ja etelän suuntaan.

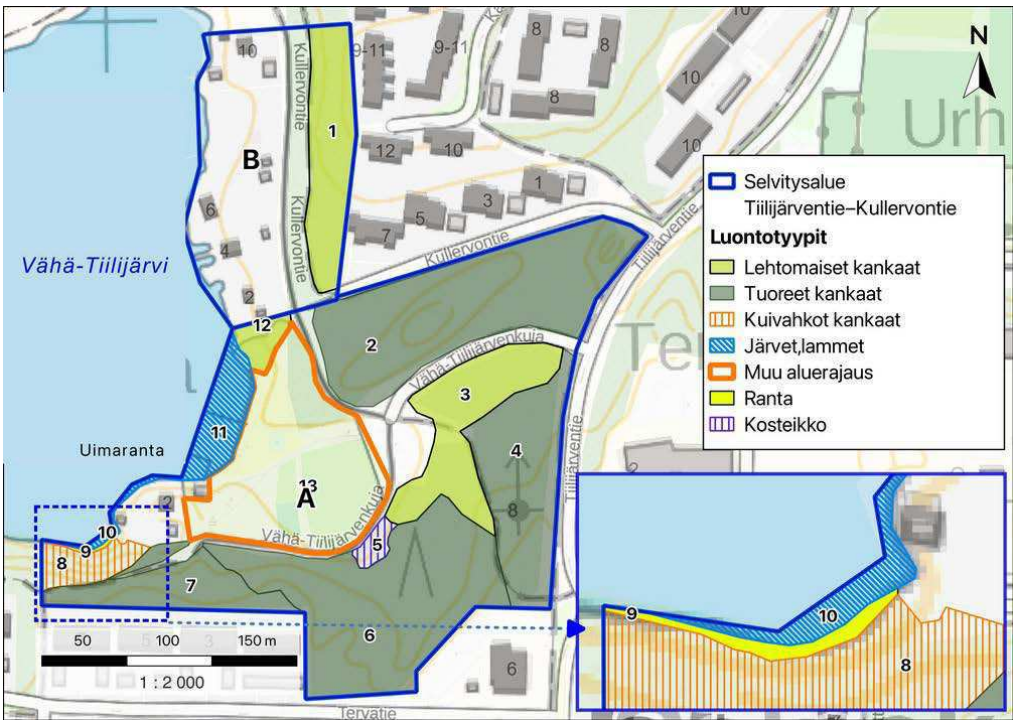
Luonnon monimuotoisuus

Hankealue kuuluu eteläboreaaliselle metsäkasvillisuusvyöhykkeelle, lounaismaalle eli vuokkovyöhykkeeseen.

Alueelle on tehty v 2024 luontoselvityksen yhteydessä luontotyyppiselvitys, lepakko- ja kirjoverkkoperhosselvitys sekä ekologisten yhteyksien tarkasteluja. Liito-oravien, pesimälinnuston, viitasammakon ja sudenkorentojen osalta alueella ei nähty erityistä potentiaalia niiden tarkemmalle tutkimiselle.

<u>Luontotyypit</u>
Alueelta ei tunnistettu arvokkaita luontotyyppejä. Uimaranta-alue on puustoista nurmikenttää, joka rajautuu hiekkapohjaiseen uimarantaan. Uimaranta-aluetta ympäröivä viheralue rajautuen katuihin ja asutuksiin on pääasiassa tuoretta havupuuvaltaista kangasmaastoa. Vähä-Tiilijärvenkujan eteläpuolella ja uimarannan pysäköintialueen itäpuolella sekä pohjoisrannalla on lehtomaista kangasta. Kuivahkoa kangasta on kaava-alueen länsipuolella. Lisäksi uimarannan kaakkoislaidalla kangasmetsän reunassa on kosteikko, joka on kausikuiva luhtainen soistuma. Kangasmetsissä esiintyy paikoin vaarantuneeksi lajiksi luokiteltavaa ruotsinpihlajaa, joka suositellaan säilytettävän. Kangasmetsissä esiintyy myös vieraslajeiksi luokiteltavia terttuseljaa, komealupiinia ja puutarhakarkulaista, marjatuomipihlajaa, jotka suositellaan hävitettävän.

Vähä-Tiilijärven rannan vesistö kuuluu harjualueiden vähäravinteisiin lampityyppeihin; harjulammet, joka on luontotyyppinä maakunnallisesti arvokas ja haavoittuva. Havaittu sinileväkukinta on todennäköisesti oire luontotyypin heikentyneestä tilasta. Sinileväkukintojen syitä suositellaan selvitettävän ja ehkäistävän.



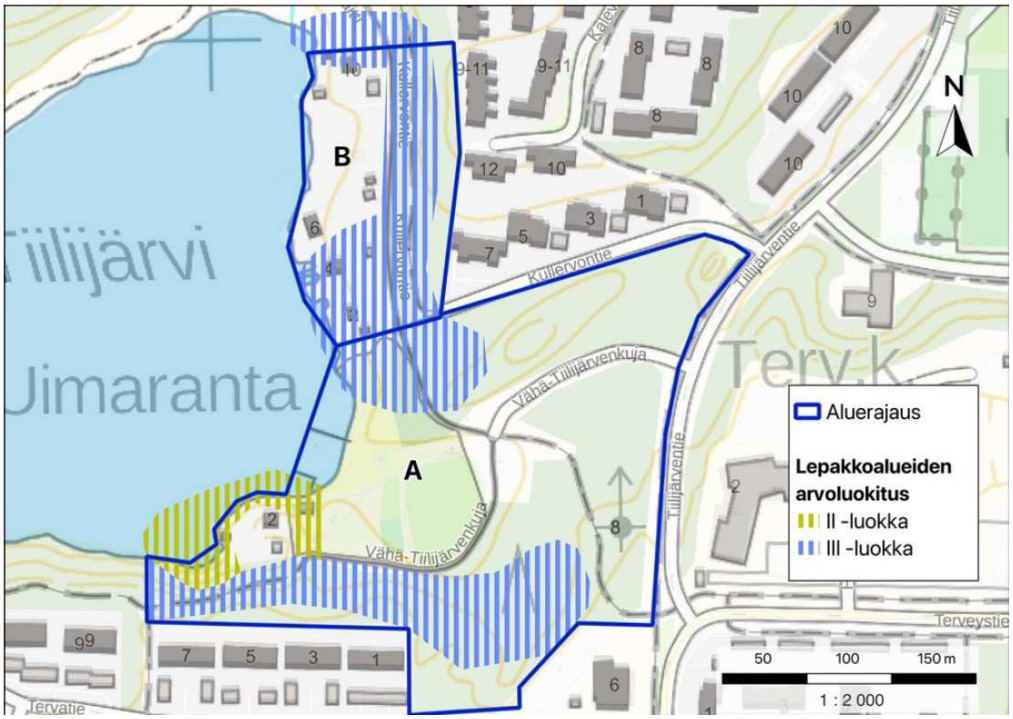
Vähä-Tiilijärvenkujan ja Kullervontien selvitysalueen luontotyyppikuviot.

Eläimistö
Alueen kangasmetsistä kartoitettiin pohjanlepakon lisäksi siippa- ja viiksisiippalajeja. Vähä-Tiilijärven suojaisassa eteläpoukamassa alueen länsiosassa nähtiin vesisiippojen saalistusta. Kartoituksen perusteella kaava-alueen eteläosan rakentuneen rantakiinteistön ympärillä on lepakoiden II-aluetta. Lepakoiden III-aluetta on kaava-alueen pohjoisosan ranta-alueella sekä kaava-alueen eteläosan metsikössä.

Lepakoiden II-alueella ei suositella rakentamista tai muita heikentäviä toimia. Siirtymäreillä puusto suositellaan säilytettäväksi ja tieurien tulisi säilyä varjoisina. Alueet ja todetut siirtymäreitti tulee pitää valaisemattomana talvikauden ulkopuolella.

Lepakoiden III-alueilla on kohtaista merkitystä lepakoille. Puustoa ei suositella hakattavaksi, varovaiset hakkuut ovat mahdollisia. Yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Siirtymäreittien osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Alueet ja todetut siirtymäreitit tulisi pitää valaisemattomina talvikauden ulkopuolella. Alueille ei tulisi osoittaa merkittävästi uutta rakentamista. Kohteet suositellaan huomioitavan paikallisesti tärkeinä mahdollisuuksien mukaan maankäytön suunnittelussa.

Lepakoiden I-luokan kohteita ei lentotarkkailussa tunnistettu. Työhön ei sisältynyt rakennusten sisätarkastuksia. Mikäli olemassa olevia kohtalaisia tai hyväkuntoisia rakennuksia on tarkoitus purkaa tai tehdä laajempia remontteja, lepakkotarkastus rakennuksen sisäpuolelta on suositeltavaa.



Lepakoiden II- ja III-luokan alueet karttakuvassa.

Alueilla ei tavattu tai oleteta tavattavan muita luontodirektiivin IV a) liitteen lajeja, joten niiden huomioimiselle ei nähdä erityistä tarvetta.

Ekologiset yhteydet
Alueelta ei kulje kuntatason ekologisia yhteyksiä. Paikallisia metsäisiä ekologisia yhteyksiä kulkee pohjoisesta etelään ja edelleen itään ja länteen, kiertäen uimarannan avoimen alueen. Ne suositellaan huomioitavan alueen suunnittelussa.

Ekologisen yhteyden huomioimisesta voidaan toistaa strategisen kaavan viherverkoston suositus, joka pätee myös alemman tason suunnitteluun:
”Ekologisen yhteyden jatkuvuus ja kytkeytyminen tulee turvata. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida reitin yhdistävät ja sille osuvat arvokkaat luontokohteet sekä varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy yhtenäisenä, mahdollisimman leveänä, puustoisena ja luonnon olosuhteiltaan monipuolisena. Eliöiden liikkuminen estevaikutusten, kuten pääväylien yli, tulee turvata.

Pienilmasto

Yleisin tuulen suunta on lounaasta. Alue on melko suojaisa ympäröivän harjumaaston ansiosta.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella. Vähä-Tiilijärveen purkautuu luontaisesti pohjavettä, mutta merkittäviä lähteitä ei ole tiedossa. Pohjaveden virtaussuunta on pohjavesialueella kaakkoon.

Kaavamuutosalue rajautuu pienen n. 10 hehtaarin suuruisen Vähä-Tiilijärven rantaan. Rannalla on yleinen uimaranta ja sillä on suuri virkistyskäyttöarvo myös ulkoilijoiden keskuudessa. Vähä-Tiilijärvi on eteläisin kolmesta Tiilijärvestä, josta lähtee laskuoja kohti Keski-Tiilijärveä ja sieltä edelleen Iso-Tiilijärveen. Järvi saa vetensä pääasiassa suoraan sadevedestä ja pohjavedestä. Järvi on n. 6,5 metriä syvä. Vähä-Tiilijärven vedenpinnan korkeus on 144,2 m mpy (N60). Vähä-Tiilijärvi on vähähumuksinen, pohjavesivaikutteinen latvajärvi, eikä siinä ole selviä tulouomia. Vähä-Tiilijärven tila on epävakaa hitaan rehevöitymisen vuoksi. Alueella esiintyy vaihtelevasti sinileväkukintoja. Järvessä esiintyy särkeä, ahventa ja haukea, joista särkeä eniten. Vähä-Tiilijärvelle on tehty hoitosuunnitelma vuonna 2021 ja järven tilaa seurataan säännöllisesti. Vähä-Tiilijärven vedenlaatua ja eliöstöä on tutkittu vuosien ajan sekä tehty hoitokalastusta. Tutkimuksia ja hoitokalastusta on tarkoitus tehdä jatkossakin.

Kaavamuutosalue sijoittuu luontaisten ja rakenteellisten vedenjakajien myötä kokonaisuudessaan yhtenäiselle osavaluma-alueelle. Kaava-alueen sisällä vedet jakautuvat osittain eri suuntiin maastonmuotojen mukaan.

Alueella ei ole nykyisin käytössä olevaa hulevesiviemäriverkkoa. Alueen läpi kulkeva pohjaveden johdattamiseen tarkoitettu hulevesiviemärilinja on poistettu käytöstä. Tervatieltä hulevedet kulkeutuvat uimarannan suuntaan. Tervatien varteen on suunniteltu hulevesiä varten uusi hulevesiviemäri ja hulevesien viivytys- ja suodatusrakenne, joita ei ole vielä toteutettu. Kullervontien hulevesiviemäri purkaa Kullervontien ja Tiilijärventien liittymän lounaiskulman suppaan. Muuten suunnittelualueen sisällä vedet jakautuvat osittain eri suuntiin maastonmuotojen mukaan. Uimaranta-alueelle muodostuu hulevesien lammikoitumista. Pääosin hulevedet imeytyvät maastossa ja suodattuvat pohjaveteen. Suunnittelualueella ei ole varsinaisia tulvareittejä.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole maa- ja metsätalousaluetta. Alueella olevat metsät ovat virkistyskäytössä.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella on tällä hetkellä yksi loma-asunto. Alueen ympärillä on Salpakankaan paikoin tiivistäkin asumista, koska aluetta reunustaa rivitalo- ja kerrostaloasutus.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue on väljää viher- ja virkistysaluetta, jota reunustaa Kuntakeskuksen melko tiivis rivitalo- ja kerrostaloasutus keskustan läheisyydessä. Vähä-Tiilijärven rannalla on loma-asutusta.

Taajamakuva

Uimaranta-alue on avointa ja tasaista nurmialuetta hiekkaisine kulkuväylineen. Rannan tuntumassa on suuria mäntyjä, jotka ovat maisemallisesti hienoja. Aluetta reunustaa havupuiset rinteet, jotka kohoavat etelään ja itään. Alueelle saavutaan autolla Vähä-Tiilijärvenkujaa pitkin, mutta näkymä alueelle avautuu vasta uimarannan pysäköintialueelta. Kevyt liikenne kulkee alueelle metsäisiä ja mäkisiä reittejä pitkin niin pohjoisesta, lännestä kuin idän suunnastakin. Rannalla on useita pieniä erillisiä pukukoppeja sekä rakennus avantouimareille. Vähä-Tiilijärvi on pieni järvi, joten sen rannat näkyvät hyvin alueelle, ja uimaranta näkyy vastarannalle saakka.

Asuminen

Alueella ei ole vakituista asutusta. Rannassa on yksi loma-asunto kaava-alueella sekä viisi loma-asuntoa kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen naapurustossa on rivitalo- ja kerrostaloasutusta.

Palvelut

Alueella toimii satunnaisesti kesäisin konttikahvila. Alue on Kuntakeskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen vieressä. Aluetta vastapäätä on Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus. Myös Heinsuon urheilukeskus ja koulu ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikka-alueet ovat vieressä Kuntakeskuksessa ja muualla Salpakankaalla, lähimmillään sadan metrin päässä.

Virkistys

Uimarannalla on käytössä kaksi laituria, kuusi yhden hengen pukukoppia, keinuja, beach-volley-kenttä ja kemialliset wc:t. Avantouimareilla on käytössä pukuhuonerakennus, jossa on myös erillinen wc. Alueen läpi kulkee talvisin hiihtolatu. Uimaranta-alueella on konttikahvila, joka on auki kesällä. Alueen koillispuolella on Heinsuon urheilukeskus monipuolisine ympärivuotisine liikuntamahdollisuuksineen.

Uimaranta-aluetta ympäröi metsäiset puisto- ja lähivirkistysalueet, jossa on ulkoilureittejä ja metsään muodostuneita polkuja. Virkistysalueet jatkuvat koilliseen Tiilijärventien toiselle puolelle Heinsuon urheilukeskuksen läpi. Virkistysalueet jatkuvat uimarannalta pohjoiseen ja länteen Tiilijärvien ympäri.

Liikenne

Autoliikenne kulkee alueelle Tiilijärventieltä. Vähä-Tiilijärvenkuja on sorapintainen ajoväylä, joka ei ole virallinen katu. Alueesta lähimmillään 100 metrin päässä sijaitsee julkisen liikenteen pysäkki, josta linja-

autoja kulkee kolme kertaa tunnissa. Reilun 100-200 metrin päässä Tiilijärventiellä ja Terveystiellä sijaitsevat seuraavat pysäkit, joista lähtee useampia vuoroja eri suuntiin.

Kevyt liikenne kulkee Kuntakeskuksen suunnasta sorapintaista kevyen liikenteen reittiä pitkin kohti uimaranta-aluetta. Pohjoisen suunnasta kevyt liikenne kulkee uimarannalle ja alueen läpi sorapintaista kevyen liikenteen katua, Tiilijärvenraittia, pitkin, joka on tärkeä yhteys koululaisille Heinsuon yläkoululle sekä Salpakankaan ala- ja yläkouluille. Tiilijärvenraittia pitkin kuljetaan myös alueen pohjoispuolella sijaitsevalle loma-asutusalueelle. Lännen suunnasta alueelle saavutaan ulkoilureittiä pitkin. Alueelle pääsee myös metsään muodostuneita polkuja pitkin. Kevyen liikenteen reitit risteävät pysäköintialueen kanssa, joka koetaan vaarallisena.

Uimarannan pysäköintialueelta on lisäksi ajoyhteys alueella sijaitsevalle lomarakennuspaikalle. Alueen pohjoispuolella sijaitsevilla lomarakennuspaikoille on osoitettu liikennemerkein ajo-oikeus kevyen liikenteen reittiä pitkin Tiilijärvenraitilla, joka koetaan turvattomana kevyelle liikenteelle. Uimaranta-alueella on lisäksi sorapintaisia reittejä. Talvisin ranta-alueen läpi kulkee hiihtolatu.

Vuonna 2026 tehdyn meluselvityksen mukaan Tiilijärventien autoliikenne kaava-alueen kohdalla on nykytilanteen mukaan 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 2 % on raskasta liikennettä. Tiilijärventien varressa yöajan keskiäänitaso 45-50 dB ulottuu leveimmillään vain 10-15 metriä kaava-alueelle. Päiväajan keskiäänitaso 55 dB ulottuu enimmillään vain muutamia metrejä kaava-alueen reunasta.

Tervatielle aiemmin laadittu parannussuunnitelma huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelta tai sen läheisyydestä ei tunnettu entuudestaan arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita tai löytöjä. Alueella on tehty arkeologinen inventointi v. 2024, jonka yhteydessä ei löydetty arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita.

Suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan paikallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (VIRKU 2004). Salpakankaan luoteispuolella Työtjärven ja Iso-Tiilijärven takana on laaja puolustusvoimien omistama harjoitusalue. Alueella työskennelleet aliupseerit ja upseerit rakennuttivat 1950-luvulla Vähä-Tiilijärven itärannalle 6 lautarunkoista kesämökkiä rantasaunoineen. Kohderyhmässä on ollut hyvin edustettuna kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen. Tuloksena on ollut pienipiirteinen idyllinen ympäristö.

Kuntakeskuksen osayleiskaavassa v. 2008 alue on tunnistettu kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (pois lukien Tervatien varsi): *Kuntakeskuksen rakennetun ympäristön keskelle jäävät järvet ovat maiseman ja virkistyksen kannalta arvokkaita alueita. Molempien järvien rannalla on yleiset kunnan ylläpitämät uimarannat. Keski- ja Vähä-Tiilijärven kesämökit ovat rakennushistoriallisesti merkittäviä. Järviä kiertävät virkistysreitit, joita käytetään ahkerasti. Ranta-alueilla ja virkistysreittien varsilla kasvaa suhteellisen kookkaitakin mäntyjä. Järvet ympäristöineen ovat selvitysalueen kannalta arvokas maisemakokonaisuus.*

Vähä-Tiilijärvellä on tehty rakennusinventointi v. 2001, jonka mukaan rakennusten korjaus- ja muutostoimenpiteiden kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen pienimuotoisen ja idyllisen ilmeen säilymiseen. Mm. tämän pohjalta on voimassa olevan osayleiskaavan määräys lomarakennuspaikoille:

Osayleiskaavamääräyksen mukaan loma-asutuksen alueet muodostavat kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.
Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa osayleiskaavan mukaisesti suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:
- rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m2

- hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu
- jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä ajokelpoinen tieyhteys
- uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.

Hollolan kulttuuriympäristöselvityksessä 2020 Vähä-Tiilijärven ranta on merkitty paikallisesti inventoiduksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi. Strategiseen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökarttaan ranta on siten merkitty ”mahdolliseksi paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi”.

Tämän kaavatyön yhteydessä on tehty kevyt rakennusinventointi vuonna 2025, joka sisältää Vähä-Tiilijärven rannan loma-asutuksen, uimaranta-alueen sekä osittain Kullervontien, Kalevantien ja Tervatien varren asutusta. Uimarannalla on vuonna 2016 rakennettu uimakoppi, useita yksittäisiä pukukoppeja sekä kesäkahvilana toimiva kontti. Vähä-Tiilijärven rannassa sijaitsevat loma-asuntokiinteistöt (1 erillään oleva ja 5 kiinteistön muodostama ryhmä) ovat 1950-1960-luvuilla rakentuneita. Niiden koot vaihtelevat noin 25 k-m^2:stä 70 k-m^2:iin. Yhdeltä loma-asuntokiinteistöltä on kuitenkin purettu vanha loma-asunto ja sinne on rakennettu vuonna 2022 25 k-m^2:n suuruinen sauna. Lisäksi rannan loma-asuntojen pihapiirissä on talousrakennuksia ja rantasaunoja. Rannan loma-asuntojen väritys on säilynyt osittain alkuperäisen kaltaisina lämpimän vaalean, vihreän, punaisen ja keltaisen sävyinä. Osittain rakennukset eivät noudata enää 1950-luvun värimaailmaa, vaan ovat sävyiltään nykyajan suosimia siniharmaita tai tummia. Rantarakennuspaikkojen pihat ovat luonnollisen yksinkertaisia ja rajautuvat puustolla suojaisiksi. Kullervontien varressa ja Kalevantien päässä on 1980-luvulla rakennettuja yksikerroksisia rivitaloja autotalleineen tai -katoksineen. Tervatien pohjoispuolella on 1977-1978 rakentuneita kaksikerroksisia rivitaloja (4 kpl) autotalleineen. Tervatien pohjoispuolella on myös kuusikerroksinen asuinkerrostalo, joka on rakennettu vuonna 2017. Sitä vastapäätä Tervatiellä on kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, jotka ovat rakentuneet 1980-luvulla.

Rakennusinventoinnin 2025 perusteella paikallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi olisi suositeltavaa rajata neljä loma-asunnon kiinteistöä Vähä-Tiilijärven itärannalla alueen historian ja rakennusten pienipiirteisyyden kannalta. Tämä koskee aluetta kokonaisuutena. Rakennusten väritys tulisi säilyttää aikakauden mukaisena. Kiinteistöjen väliin jäävällä uudisrakennetulla kiinteistöllä, jossa on vuonna 2022 rakennettu sauna, arvoja ei ole, mutta alueen pienipiirteisyys ja alueen aikakauden värimaailmaan sopeuttaminen tulisi huomioida rakentamis- ja korjaustöissä. Erillään olevalla yksittäisellä loma-asunnon rakennuspaikalla uimarannan toisella puolella pienipiirteisyyden katsotaan säilyneen. Varsinaisessa päärakennuksessa on tehty muutoksia, jotka vähentävät arvoja. Saunarakennus on alkuperäisen kaltainen, mutta muut rakennukset/rakennelmat edustavat uudisrakentamista, jossa arvoja ei ole. Kulttuuriympäristön säilymiseksi tulisi huomioida myös rakennusten pienipiirteisyyden ja alkuperäisen aikakauden värityksen lisäksi pihojen suojaisuus ja luonnollisuus. Esimerkiksi laajat pinnoitetut alueet eivät sovi tämäntyyppiseen ympäristöön. Huomiona, että nykyisen osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeus on 80 k-m^2, joka mahdollistaa osalla rakennuspaikoista lisärakentamisen. Lisärakentamisessa tulee huomioida sen nykyiseen rakennuskantaan sopeuttaminen ja mahdollisuuksien mukaan jakaa rakennusoikeutta päärakennukselle ja siitä pienemmille talousrakennuksille. Uudisrakentamisessa tulee tavoitella pienipiirteisyyden henkeä.
Uimaranta-alueellakin rakentaminen on pienipiirteistä, mutta rakennuksissa tai rakenteissa itsessään ei ole erityisiä arvoja. Arvot kohdistuvat maisemaan. Tasainen ja avoin maisema, jossa rantavyöhykkeen korkeat männyt siivilöivät järvimaisemaa, ovat alueen identiteetin luojana.

Tekninen huolto

Alueelle kulkee vesi- ja viemäriverkosto. Alueella on tietoliikennemasto. Alueella kulkee sähköjohtoja sekä maassa, että ilmajohtoina. Tervatien varteen on suunniteltu hulevesiä varten hulevesien viivytys- ja suodatuspenger, jota ei ole vielä toteutettu.

Erityistoiminnat

Alueella tai sen ympäristössä ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei ole ympäristönsuojelun tai ympäristöhäiriöiden kannalta erityisiä kohteita. Vähä-Tiilijärven osalta tehdään vesiensuojelutyötä mm. Vesijärvisäätiön ja Hollolan kunnan toimesta.

Sosiaalinen ympäristö

Alue on monipuolisessa virkistys- ja uimarantakäytössä niin kesä- kuin talvikaudellakin. Kaava-aluetta käyttävät rannan loma-asukkaat sekä Hollolalaiset yleisesti.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa lukuun ottamatta yhtä rannassa sijaitsevaa loma-asuntokiinteistöä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Osayleiskaava
- Voimassa olevat asemakaavat
- Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli (2023)
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 24.3.2025 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.4.2025.
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
- Rakennusinventointi -Hollola (VIRKU) Hämeen ympäristökeskuksen moniste 110 /2006 (Teija Ahola, Hämeen ympäristökeskus)
- Hollolan kulttuuriympäristöselvitys 2020, Ramboll Finland Oy
- Asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi 2024, 2024 (Maanala Oy)
- Hollolan Tiilijärventien-Kullervontien luontoselvitykset 2024, 2025 (Luontoselvitys Metsänen Oy)
- Kysely Vähä-Tiilijärven uimanrannan kehittämiseksi -kyselyn tulokset, 2025 (Hanna Ruokamo, Hollolan kunta)
- Vähä-Tiilijärven rakennusinventointi 2025 (Hollolan kunta)
- Vähä-Tiilijärvenkuja ak hulevesiselvitys 2026 (Ramboll Finland Oy)
- Vähä-Tiilijärvenkujan akm ja Kullervontien ak liikenneselvitykset 2026 (Ramboll Finland Oy)
- Asemakaavan muutos, Tiilijärventie – Kullervontie meluselvitys 2026 (Ramboll Finland Oy)
- Hollolan Vähä-Tiilijärvenkujan-Kullervontien asemakaavojen luontovaikutusten arviointi 2006 (Luontoselvitys Metsänen Oy)

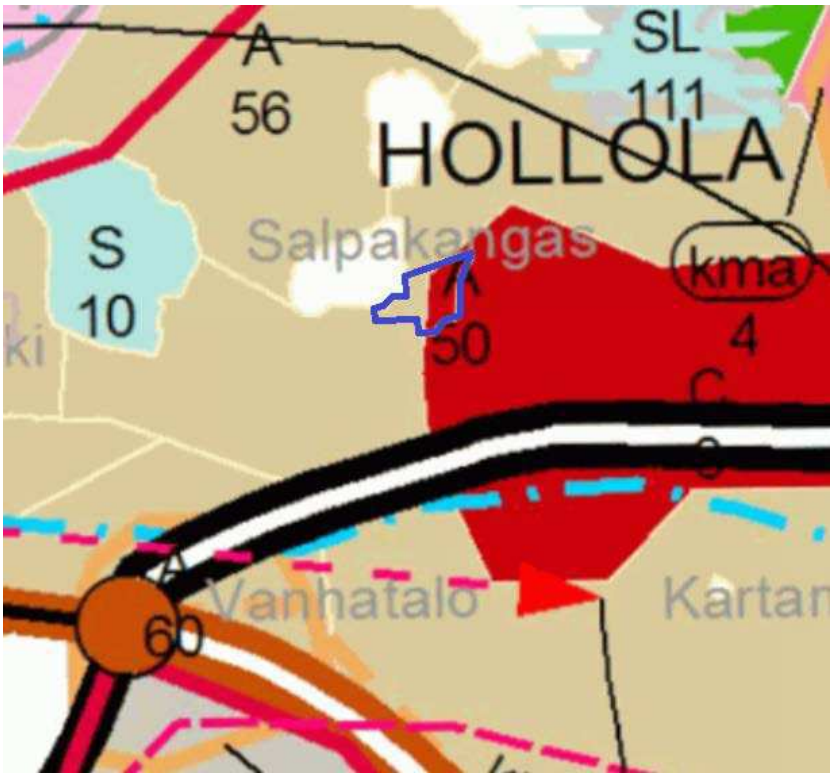
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
Maakuntakaavassa alueen itäosa on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); Hollolan seutukeskuksen keskustatoimintojen alue. Alueen länsiosa on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A50); Kuntakeskuksen taajamatoimintojen alue. Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella (sininen katkoviiva). Alue on Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta.

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060
Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060 on vireillä ja luonnos ollut nähtävillä 29.9.–4.11.2025.

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava
Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021, ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuutosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa yli 2 kilometriä.



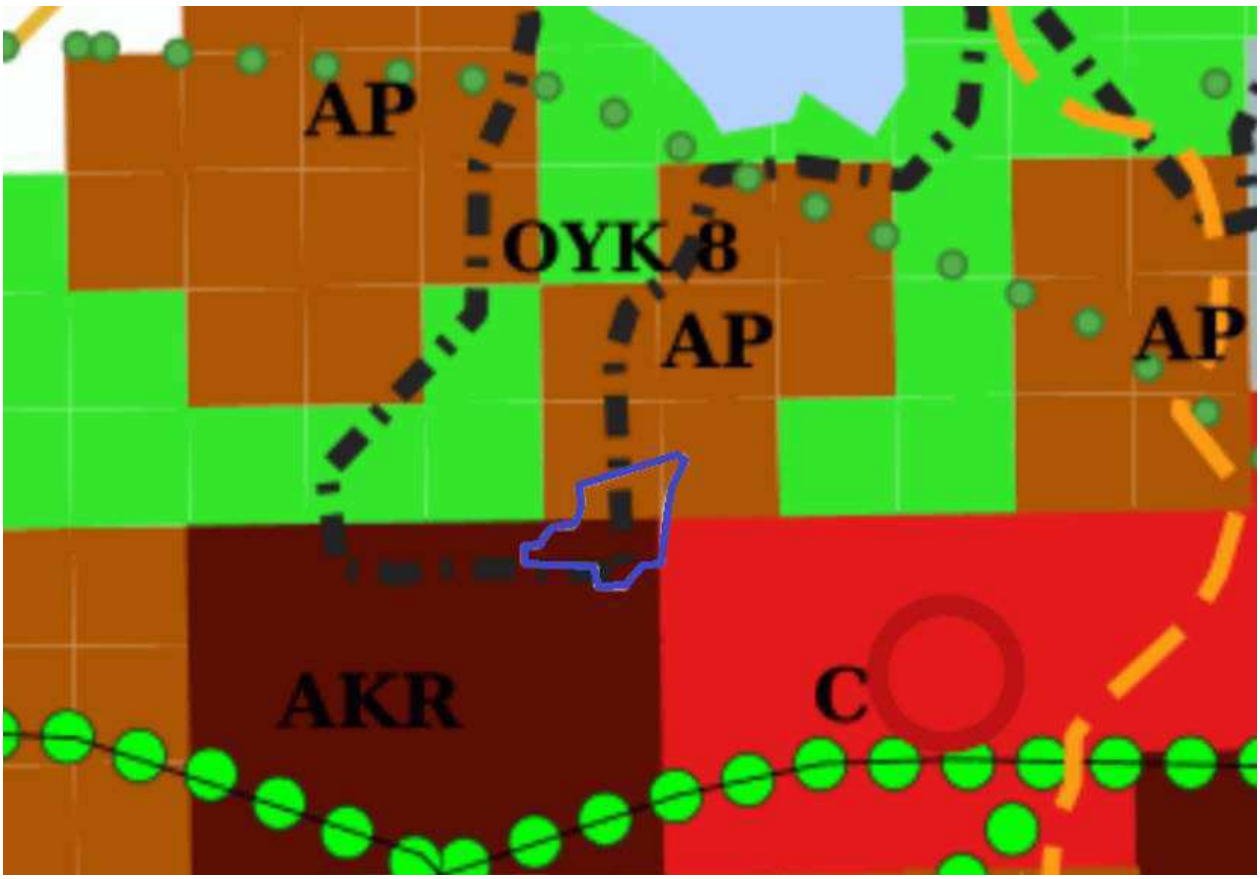
Ote maakuntakaava 2014, alue on merkitty sinisellä.

Strateginen yleiskaava
Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 19.8.2023. Kaavassa suunnittelualueen eteläosa sijoittuu tiiviin taajama-asutuksen alueelle (AKR). Suunnittelualueen pohjoisosa sijoittuu pientalotaajaman alueelle (AP). Osayleiskaavarajauksen (OYK8- musta pistekatkoviiva) alueella on voimassa osayleiskaava.

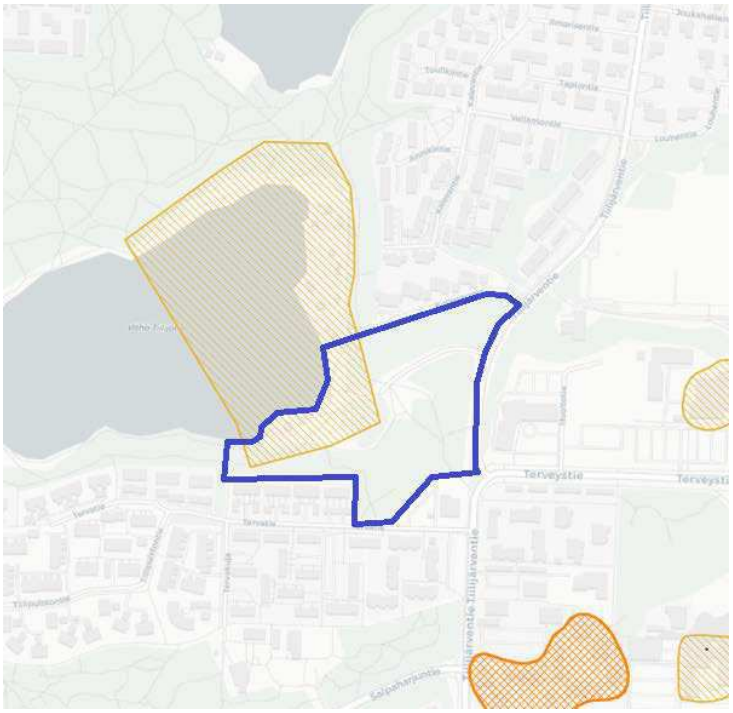
Strategisen yleiskaavan kulttuuriympäristökartan mukaan ranta-alue on mahdollista paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

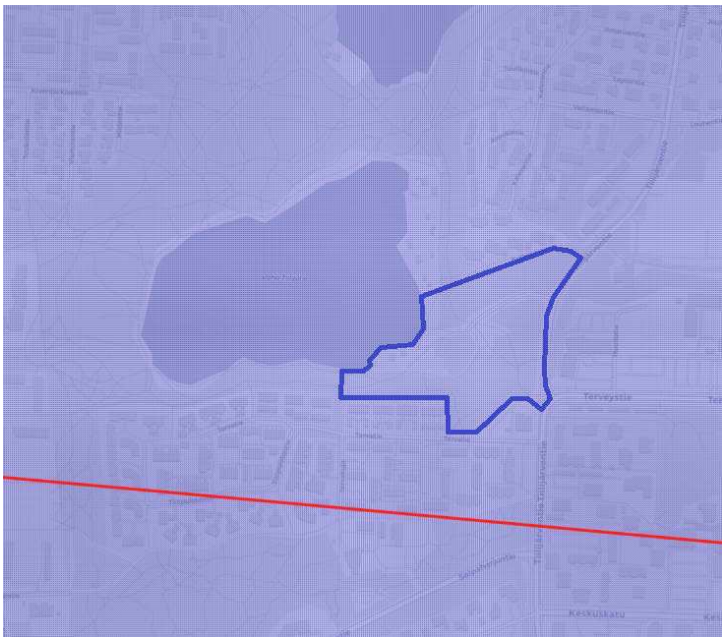
Strategisen yleiskaavan vesihuoltokartan mukaan alue on pohjavesialueella sekä vesihuollon toiminta-alueella.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä luontoarvoja Strategisen yleiskaavan luontoarvot-teemakartan mukaan.
Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä Strategisen yleiskaavan ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-teemakartan mukaan.



Ote Strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta, johon alue on merkitty sinisellä.


Ote Strategisen yleiskaavan 2020 kulttuuriympäristökartasta, johon alue on merkitty sinisellä.


Ote Strategisen yleiskaavan 2020 vesitalouskartasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Osayleiskaava
Alueella on voimassa Kuntakeskuksen osayleiskaava (hyv. 23.6.2008). Alue on pääosin retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Alueella on myös loma-asunnon alue, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)). Alueelta löytyy kohde, joka on rakennusinventointikohde (R7). Alue on kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (pistekatkoviiva ma/5) ja sijaitsee pohjavesialueella (pv). Alueella kulkee ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Aluetta reunustaa vesialue (W) ja siellä on uimaranta.

RA/s (AO)
Loma-asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään.

Alue muodostaa kulttuurimaisemallisesti eheän kokonaisuuden, jonka pienipiirteisyys tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten kunnostus ja laajennustöistä johtuvat muutokset ja uudisrakentaminen tulee huolellisella suunnittelulla sopeuttaa mahdollisimman hyvin ympäröivään rakennuskantaan sekä maisemaan. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on yhteensä 80-kerrosalaneliömetriä.

Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:
- rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m2
- hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu
- jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti
- rakennuspaikalle on järjestettävissä ajokelpoinen tieyhteys
- uudisrakentaminen tai rakennuksen kunnostus- ja laajennustyöt toteutetaan ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.

(R7)
Rakennusinventointikohde.

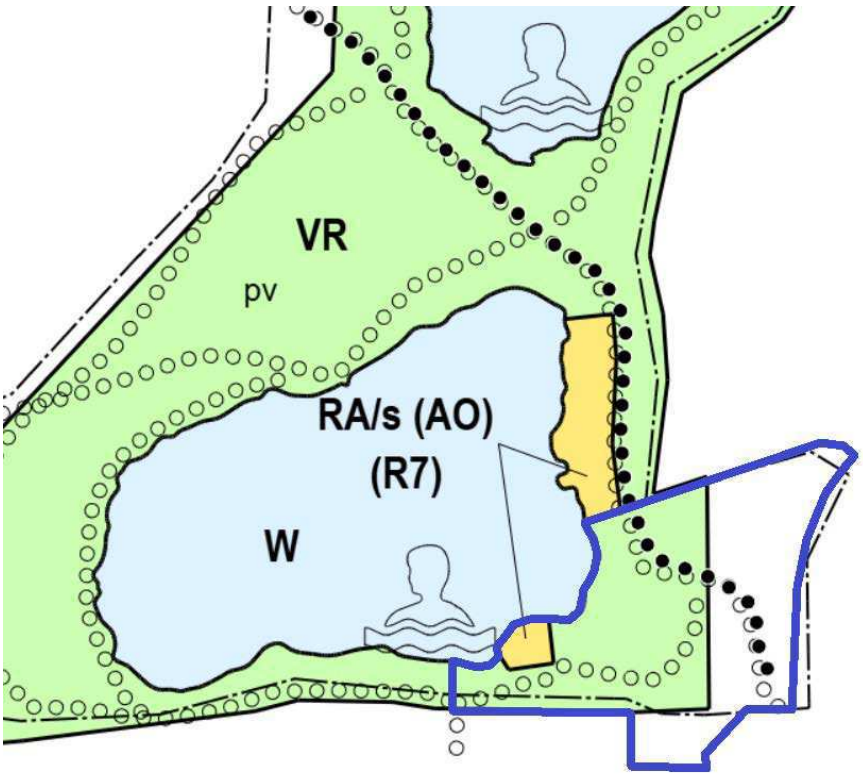
Kohteiden kunnostus- ja laajennustoimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida aiotun toimenpiteen yhteensopivuus rakennuksen aikaisemman (alkuperäisen) muodon, käytettyjen julkisivu- ja kattomateriaalien, ikkunoiden ja värityksen suhteen.

Numerointi viittaa kaavaselostuksessa esitettyjen kohteiden kohdenumerointiin.

ma/5-pistekatkoviiva

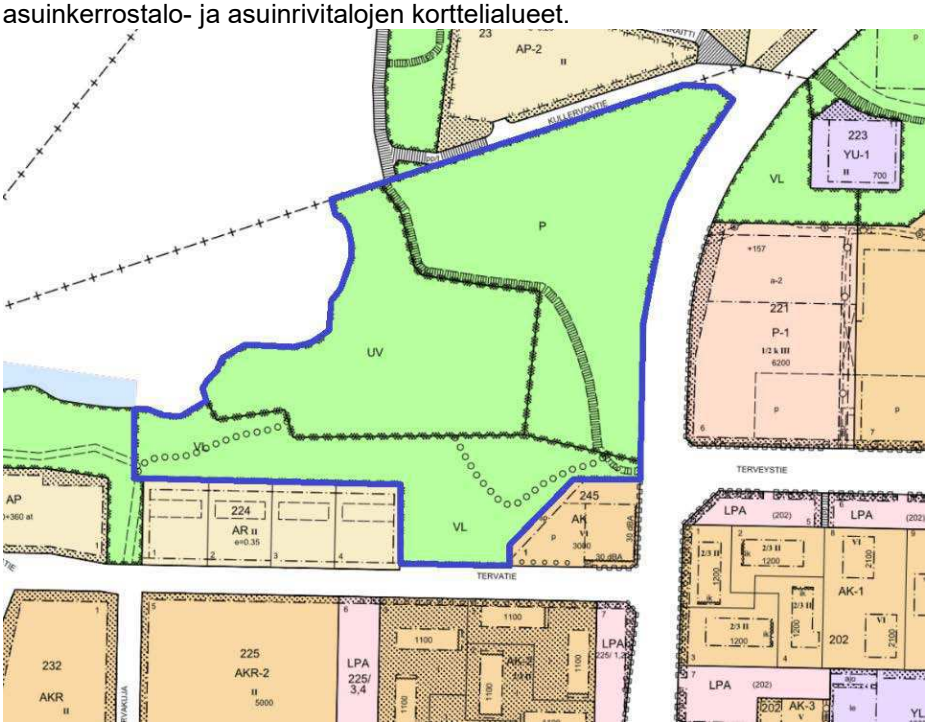
Kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Alueella on kielletty teleliikennemastojen rakentaminen. Poikkiviivan jälkeinen numero viittaa luonto- ja maisemaselvityksen mukaiseen numerointiin.



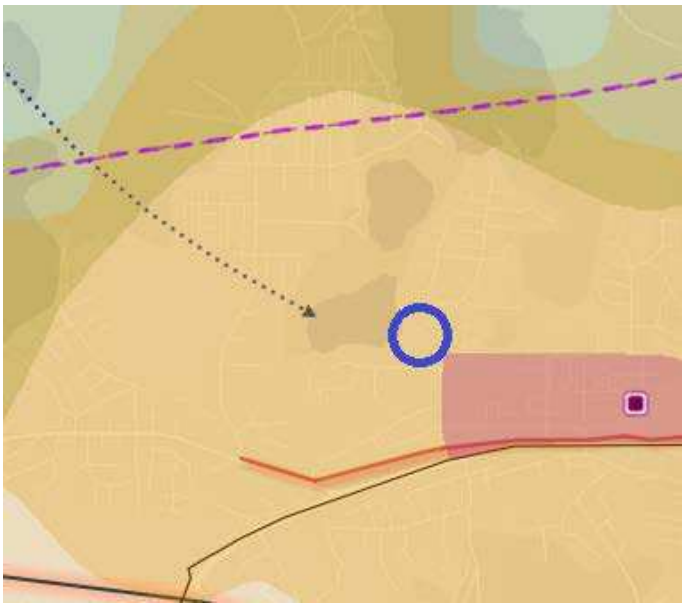
Ote osayleiskaavasta, johon alue on merkitty sinisellä.

Asemakaava
Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1975 ja 2016. Asemakaavassa alue on uimaranta-aluetta (UV), puisto- (P) ja lähivirkistysaluetta (VL). Aluetta reunustaa etelässä katualueet, asuinkerrostalo- ja asuinrivitalojen korttelialueet.



Ote ajantasa-asemakaavasta, johon alue on merkitty sinisellä viivalla.

Tehdyt selvitykset ja muut suunnitelmat
Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli
Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistamisessa. Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava. Se on hyväksytty v. 2023. Kaupunkiseutusuunnitelmassa on seuraavia merkintöjä kaavamuutosalueella: elinkeinoelämän ydinalue (violetti katkoviiva), elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, tiheä taajama, I ja II Salpausselät-reunamuodostuma.


Ote kaupunkiseutusuunnitelmasta, jossa alue on ympyröity sinisellä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutokseen on ryhdytty uimaranta-alueen kehittämiseksi ja täydennysrakentamismahdollisuuksien tarkastelemiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä. Kohde on ollut mukana kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.4.2025.

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
- Lupa- ja valvontavirasto, Ympäristö
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan hyvinvointikoordinaattori
- kunnan liikunta-asiainhoitaja
- Hollolan avantouimarit ry
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Päijät-Hämeen Vesijärvisäätiö
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Kohde on ollut mukana kaavoituskatsauksessa 2024 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 5.4.2025. Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

ELY-keskuksen yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 todettiin, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta.

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 3.4.2025

Vireilletulosta ja OAS:sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 5.4.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 7.4.2025-6.5.2025.

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville 17.11.-16.12.2025 varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 11.11.2025

Lausuntopyynnöt lähetettiin 11.11.2025.

Kaavaluonnoksesta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 15.11.2025.

Asemakaavamuutoksen luonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 17.11.-16.12.2025 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 28.4.2026 § 76 asettaa Salpakankaan (01) kunnanosan Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavan muutosehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Kaakkois-Suomen elinvoimakeskukselta (liikenne), Päijät-Hämeen alueelliselta vastuumuseolta, Päijät-Hämeen liitolta, Päijät-Hämeen pelastuslaitokselta, Lahti Aqua Oy:ltä, Lahti Energia Oy:ltä, DNA Oy:ltä, Päijät-Hämeen ympäristöterveydeltä, Hollolan avantouimarit ry:ltä, Hollolan Tilapalvelut Oy:ltä, Päijät-Hämeen vesijärvisäätiöltä, Hollolan ympäristöyhdistykseltä, Hollolan vesihuoltopäälliköltä, kunnan rakennustarkastajalta, kunnan ympäristöviranomaiselta, kunnan kuntatekniikan päälliköltä, kunnan hyvinvointikoordinaattorilta ja kunnan liikuntapalveluilta 8.5.2026 lähetetyllä lausuntopyynnöllä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 6.5.2026.

Kaavaehdotuksesta ilmoitettiin ESS Viikko -lehdessä ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 13.5.2026.

Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 14.5.-12.6.2026 kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi niin, että kunnan jäsenillä ja osallisilla oli oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta nähtävänä oloaikana.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esitti asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan 21.9.2026.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisille lähetettiin tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) mahdollisia kommentteja varten. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. ELY-keskuksen yhteistyöneuvottelussa 1.2.2024 on todettu, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta. 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

Kunta tavoittelee uimaranta-alueen kehittämistä kuntalaisnäkökulma huomioiden. Alueen laidoille on tarkoitus saada lisää pientaloasutusta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan yhteydessä tehdään hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka huomioidaan kaavamuutoksessa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Huomioidaan, että kaavaratkaisu ei lisää Vähä-Tiilijärveen negatiivisia vaikutuksia veden laadun suhteen. Huomioidaan kulttuurimaiseman kannalta tärkeä alue; alueen rakennuskannan pienipiirteisyys.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kaava-alueella sijaitsevan kiinteistön yksityinen maanomistaja tavoittelee asemakaavassa vakituista asuinrakentamisen paikkaa nykyiselle osayleiskaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle, joka on voimassa olevassa asemakaavassa uimalaitoksen tai -rannan aluetta.

Uimaranta-aluetta koskevan kyselyn tulosten perusteella käyttäjät haluavat säilyttää uimarannalla luonnonmukaisuuden. Uimaranta-alueelle saapumista halutaan kehitettävän selkeämmäksi ja turvallisemmaksi. Uimarannalle toivotaan erityisesti kunnollisia wc-tiloja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Muut tavoitteet

4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Vähä-Tiilijärven uimarannan alue on osoitettu uimarannan alueeksi ja sitä ympäröi lähivirkistysalueet. Uimarannalle on osoitettu rakennusoikeudet nykyiselle uimakopille 50 k-m^2 ja sen läheisyyteen 100 k-m^2 uimarannan käyttöä tukevaan rakentamiseen. Uimaranta-alueen ohjeellisena osoitettua pysäköintialue ulottuu Vähä-Tiilijärvenkujan varteen. Vähä-Tiilijärvenkuja muuttuu kaduksi ja sen laitaan on osoitettu kevyen liikenteen väylä uimarannalta Tiilijärventielle. Uimaranta-alueelle on osoitettu ajoyhteys rantaan osoitetulle erillispientalotontille sekä huoltoajoyhteys uimarannan rakennuksille. Erillispientalotontin päärakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m^2, jonka lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia 20 k-m^2. Enimmäiskerroskorkeus on 1 u ½. Lisäksi Tervatien varteen on osoitettu rivitalotontti muiden rivitalojen jatkeeksi, tonttitehokkuudella e=0,35, enimmäiskerroskorkeuden ollessa kaksi (II). Kullervontiellä rivitaloja vastapäätä on osoitettu asuinpientalotontti tonttitehokkuudella 0,25, kerrosluvun ollessa yksi (I). Tervatien varteen on osoitettu myös yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET) puistomuuntamolle sekä lähivirkistysalueelle osoitettu rakennusala tietoliikennemastolle (et). Lähivirkistys- ja uimaranta-alueelle on osoitettu ulkoilureittejä ja ohjeellisia kevyen liikenteen yhteyksiä. Alueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja alueenosia esimerkiksi hulevesialtaita-/painanteita varten (hule-1).

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen luonnosvaiheessa

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiaan

Kaavalla saadaan lisää pientaloja Kuntakeskuksen ympäristöön. Rannalle rakentunut loma-asuntopaikka muuttuu vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Rakentaminen on maltillista ja rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen on pyritty sovittamaan ympäristöön. Ranta-alueen rakennusoikeus on pyritty jaottelemaan siten, että alueelle ominainen pienipiirteisyys säilyy. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä uudis- ja täydennysrakentaminen katsotaan sopivan kulttuurimaisemaan.

Arkeologian kannalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Liikenteeseen

Vähä-Tiilijärvenkuja muuttuu kaduksi, jolloin kulkureitin laatu ja kunnossapito parantuvat. Kadun varrelle saadaan kevyen liikenteen väylä, joka sujuvoittaa liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta Heinsuon urheilukeskuksen suuntaan sekä Kuntakeskukseen. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä viheralueilla on pyritty ohjaamaan siten, että ne risteävät mahdollisimman vähän ajoneuvoliikenteen kanssa. Uimarannan pysäköintialuetta laajennetaan, joka mahdollistaa pysäköinnin sijoittumisen turvallisemmin pysäköintialueille tienvarren sijaan. Rantakiinteistölle on osoitettu ajoyhteys sekä uimarannan rakennuksille huoltoajoyhteys Vähä-Tiilijärvenkujalta uimarannan pysäköintialueen läpi. Alueelle jää kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä, jotka mahdollistavat jatkossakin monesta suunnasta kulkemisen. Uusien asuintonttien sijoittuminen Kullervontien ja Tervatien varsille lisäävät vain vähäisesti liikennettä. Tervatien varteen on osoitettu liittymäkieltoja huomioiden Tervatielle tehdyt aiemmat suunnitelmat.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Uimaranta-aluetta ympäröivät nykyisen kaavan mukaiset puistoalueet muuttuvat lähivirkistysalueiksi. Viheralueiden määrä vähenee kahden pientalotontin verran, mutta ne on sijoitettu siten, että paikalliset ekologiset yhteydet säilyvät. Uusi rakentaminen on sijoitettu alueille, jossa ei ole merkittäviä luontoarvoja. Lepakoiden elinympäristön säilyminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Vaikutukset maisemaan

Uusi rakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen Tervatien varteen ja Kullervonkujan asutusta vastapäätä maastollisesti tasaiselle ja suojaisalle alueelle. Uimaranta-alueella alueen käyttöä palveleva lisärakentaminen sijoittuu nykyisen uimakopin läheisyyteen. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksiä ympäristöön sovittamiseksi. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Rantarakennuspaikan (AO) rakennusoikeutta on lisätty vain 20 k-m2, jolla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Rantarakennuspaikan (AO) rannan puolelle on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus tulee säilyttää rantamaisemassa. Kaavassa on annettu määräys, että uimaranta-alueen avoimuus säilyy jatkossakin. Uimaranta-alueen männikön säilyttämiselle maisemassa on annettu yleismääräys. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaavalla pyritään parantamaan liikenneturvallisuutta uimarannalle saavuttaessa ohjaamalla kevyen liikenteen reittejä pois ajoneuvoliikenteestä sekä osoittamalla Vähä-Tiilijärvenkuja kaduksi, joka mahdollistaa kevyen liikenteen väylän Tiilijärventielle sekä edistää parempaa ajoreitin hoitoa.

Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu hulevesiin ja pohjavesiin liittyviä määräyksiä, jotka auttavat hulevesien hallittuun käsittelyyn nykyistä paremmin ja turvaavat pohjavettä. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman valmistuessa kaavan ehdotusvaiheeseen kaavassa huomioidaan selvitystyö tarvittavin määräyksin ja mahdollisin aluevarauksin. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus uimarannalle mahdollistaa mm. asiallisten wc-tilojen rakentamisen, joka edesauttaa Vähä-Tiilijärven veden laatuun.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu yleismääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi. Kaavaan osoitetaan hulevesien ohjaamiseksi hulevesimerkintöjä ja -määräyksiä. Hulevedet huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Tervatielle on jo aiemmin tehty hulevesisuunnittelua, joka on huomioitu kaavassa osoittamalla Tervatien varteen hule-1-merkintä hulevesirakenteelle.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja niiden käyttöä monipuolisena virkistys- ja ulkoilualueina kehitetään kaavamuutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Samalla jää riittävää avointa tilaa muille ulkoilu- ja liikuntatoiminnoille, huomioiden pysäköintitarpeet.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja käytettävyyttä pyritään kehittämään kaavamuutoksella mm. mahdollistamalla uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Tervatien ja Kullervontien täydennysrakentaminen tuo lisää asukkaita nykyiseen naapurustoon.

Vaikutukset talouteen

Uudet rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella, joten siitä ei aiheudu suuria kustannuksia. Kunta saa uusista asukkaista verotuloja.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavaehdotuksen sekä kaavaratkaisun sisältö on asemakaavaluonnoksen kuvauksen mukainen. Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaehdotuksessa on tarkistettu osa-aluerajauksia ja täydennetty kaavamääräyksiä. Kaavaratkaisuun ei ole tullut muutoksia kaavaehdotuksen jälkeen lukuun ottamatta lähivirkistysalueelle sijoittuvaa ulkoilureitin linjaa, joka on tarkistettu kulkemaan tasaisempaa reittiä sekä AR-korttelialueella sijaitsevaa yhtä pohjois-eteläsuuntaista rakennusalan rajaa, jota on siirretty kaksi metriä.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto ja neljä mielipidettä, jotka on esitetty alla tiivistetysti vastineineen. Lisäksi Päijät-Hämeen liitto ilmoitti, ettei liitolla ole lausuttavaa.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, arkeologinen kulttuuriperintö, lausuu, että alueen muinaisjäännökset on selvitetty osana hanketta vuonna 2024. Tiedot muinaisjäännöksistä ym. suojelua edellyttävistä kohteista ovat ajan tasalla. Alueelta ei tunneta arkeologisia suojelukohteita. Museolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema, lausuu, että suunnittelualue sijoittuu lähes kokonaisuudessaan paikallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (VIRKU 2004). Salpakankaan luoteispuolella Työtjärven ja Iso Tiilijärven takana on laaja puolustusvoimien omistama harjoitusalue. Alueella työskennelleet aliupseerit ja upseerit rakennuttivat 1950-luvulla Vähä-Tiilijärven itärannalle 6 lautarunkoista kesämökkiä rantasaunoineen. Kohderyhmässä on ollut hyvin edustettuna kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen. Tuloksena on ollut pienipiirteisiä idyllisiä ympäristöjä. Edellä mainitut tiedot tulee lisätä kaavaselostukseen.

Asemakaavahankkeen yhteydessä tulee selvittää ja kuvata suunnittelualueen rakennuskanta, sekä arvioida ja kuvata vaikutukset maiseman lisäksi myös rakennettuun kulttuuriympäristöön, mikä koskee myös suunnittelualueen ulkopuolella olevia alueita, joihin kohdistuu vaikutuksia. Taajamakuvallisista syistä sekä yleiskaavan määräyksen mukaisesti asuinrakentamisen suunnittelussa tulee mahdollisuuksien mukaan kunnioittaa alueen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, ja sopeuttaa uudisrakentamisen mittakaava ja massoittelu ympäristöönsä. Kaava-aineistossa tätä on hyvä havainnollistaa vaikutusten arvioimisen tueksi.

Kaavan laatijan vastine:
Vähä-Tiilijärven kaava-alueista on tehty kevyt rakennusinventointi tämänhetkisten kaavaprosessien yhteydessä. Mainitut historiatiedot lisätään inventointiin sekä kaavaselostukseen. Kaavan vaikutuksia on selostettu kaavaselostukseen. Alueesta on tehty havainnekuvia. Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamiselle huomioiden nykyinen ympäristö.

Hollolan ympäristöyhdistys ry on jättänyt mielipiteen, että uusien rakennuspaikkojen luominen kumoaa tavoitteen uimaranta- ja ulkoilualueen kehittämisestä Salpakankaan keskeisenä virkistysalueena. Yhdistys haluaa korostaa yhtenäisten vihervyöhykkeiden merkitystä taajaman ja lähiseutujen asukkaille ja luonnon monimuotisuuden säilymiselle. Mielipiteessä on tuotu esille asutuksen läheisyydessä sijaitsevan luonnonympäristön merkityksestä ihmisten terveyteen.

Alueidenkäyttötavoitteiden mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä, että rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Ja edelleen, että kaavoitettavalla alueella on oltava riittävästi puistoja ja muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Vähä-Tiilijärven välittömässä läheisyydessä ei tulisi sallia lainkaan lisärakentamista. Rakennukset pihoineen vähentävät hulevesien imeytysalueita. Lisääntyvät hulevedet aiheuttavat eroosiota, jolloin

valumavedet kuljettavat maa-aineksia ja ravinteita sinilevien uhkaamaan virkistyskeitaaseen. Lisärakentaminen estää Vähä-Tiilijärveä toipumasta rehevöitymisestä ja jopa tuhoaa järven virkistyskäytön.

Lähivirkistys- ja puistoalueen kaavoittamiselle tonteiksi ei riitä perusteeksi tonttimaan tarve.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista. Tervatien varren uusi rivitalotontti sijoittuu olemassa olevaan rivitalojen rivistöön, jättäen kuitenkin myös viheraluetta kadun varteen olemassa olevan kerrostalon väliin sekä uimarannan suuntaan. Kullervontien uusi pientalotontti sijoittuu siten, että ympärille jää viheraluetta virkistysalueeksi ja paikallisiksi ekologisiksi yhteyksiksi. Uimaranta-alueen lisärakentaminen tukee uimarannan käyttöä kuntalaisten virkistäytymisessä. Käyttöä ei tarkasti määritellä kaavassa, mutta se mahdollistaa mm. vesivessojen rakentamisen, joka edesauttaa mm. veden laatua Vähä-Tiilijärvessä.

Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys ja -suunnitelma, jotka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueelta syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään maahan hyödyntäen maastollisesti luontaisia alueita. Vesien johtamista suoraan järveen pyritään välttämään. Tervatien varteen on aiemmin suunniteltu hulevesien viivytys- ja suodatuspenger, jolle on osoitettu alue tässä kaavamuutoksessa. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan hulevesien hallintaa.

Tervatien varren taloyhtiö on jättänyt mielipiteen, jossa ottavat kantaa Tervatien lisärakentamiseen. Mielipiteessä kerrotaan Tervatielle aiemmin tehdystä katusuunnitelmasta sekä uusimman kerrostalotontin aikaisesta kaavoituksesta, jolloin suunnitelmissa on huomioitu viheralueen säilyminen ja liikenneturvallisuuden parantaminen.

Strategisella yleiskaavalla ei voi perustella lisärakentamista Terveystien varteen. Lähivirkistysalueella on tärkeä merkitys paikallisille asukkaille, joten se tulisi säilyttää muutoksitta. Aiemmassa kaavoituksessa omaksuttu viherkäytäväperiaate on perusteltu nykyisten polkuyhteyksien turvaamiseksi uimaranta-alueella.

Suorien tonttiliittymien lisääminen kokoojakatuna toimivan vilkkaasti liikennöidyn Tervatien osaan heikentää liikenneturvallisuutta. Mahdollinen lisärakentaminen tulisi sopeuttaa rakennettuun ympäristöön sekä rakennusmassojen sijoittamisen että niiden korkeustasojen suhteen.

Mielipiteen perusteella lisärakentamismahdollisuus on jäämässä niin vähäiseksi Tervatien pohjoispuolella, että sillä ei ole merkitystä Salpakankaan keskustan tiivistämisen toteuttamisen kannalta. Lisärakentamisen haitat ovat selvästi hyötyjä suuremmat. Taloyhtiö esittää, että Tervatien varteen ei kaavoiteta rivitalolle uutta rakennuspaikkaa ja lähivirkistysalue säilytetään tältä osin entisellään.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa osoitettu rivitalotontti on sijoitettu maastonmuodoltaan tasaisemmalle alueelle olemassa olevien rivitalojen jatkoksi. Rinteisempi maasto jää edelleen lähivirkistysalueeksi, jonne on osoitettu kaavamuutoksessa aiemmin suunniteltu hulevesien viivytys- ja suodatuspenger. Pienehkö rivitalotontti ei lisää merkittävästi Tervatien liikennettä. Rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön on annettu kaavassa yleismääräyksiä. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan.

Yksityishenkilön jättämässä mielipiteessä Vähä-Tiilijärven ympäristöä pidetään kokonaisuudessaan tärkeänä ulkoilu- ja virkistysalueena kaikille Hollolan asukkaille ja kuntakeskuksen lähettyvillä asuville ihmisille, ettei yhtään asuinrakennusta saisi rakentaa lisää. Samoin olemassa oleville rakennuksille on mahdotonta suunnitella muunlaisia kulkumahdollisuuksia rikkomatta nykyisiä kävely- ja pyöräteitä ja taustamaastossa kulkevaa puruurataa/latupohjaa, mikä todellakin toimii yhdyslatuna Tiilipuiston ja Soramäen asukkaille talviaikaan. Tiilijärvenraitti on Tiilikankaalta tulevien kulkureitti kuntakeskukseen, johon ei ole syytä lisätä yhtään liikennettä jalankulkijoiden turvallisuutta vaarantamaan. Mielipiteen jättäjä toivoo, että päättäjät tajuavat luonnon, nimenomaan lähiluonnon ja järvien arvon nykyisille ja

tuleville asukkaille. Järvet ja luonto ovat korvaamattomat, niitä ei ole syytä valjastaa asumiskäyttöön vaan pitää avoimena virkistysalueena houkuttelemaan kuntaamme uusia asukkaita.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa uudet asuintontit on osoitettu olemassa olevaan katuverkostoon liittyen, mahdollisimman hyvin luonto ja maasto huomioiden. Rannan tontille on osoitettu kulkuyhteys sieltä, mistä käytännössä rakennuspaikalle kuljetaan nykyisinkin. Uimaranta- ja virkistysalueet jäävät merkittäviltä osin nykyiseen laajuuteensa. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan.

Kaksi yksityishenkilöä Kullervontien varren taloyhtiöstä ovat jättäneet mielipiteen, jonka mukaan he kannattavat virkistysalueen kehittämistä ulkoilu- ja virkistysalueena. Lisärakentamista he eivät pidä kannatettavana, koska Vähä-Tiilijärvi on osoittautunut herkäksi luontokohteeksi. Tiivistämisestä tulisi luopua. Keskusta-alueiden tiivistäminen on hyvä asia ja kannatettavaa, mutta tiivistämisen ei tulisi kohdentua keskeisten virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Salpakankaalta löytyy myös muita keskustan läheisyydessä olevia alueita, joilla rakentamista voi tiivistää.

Vähä-Tiilijärven välittömässä läheisyydessä ei tulisi sallia lainkaan lisärakentamista. Lisärakentaminen voi estää Vähä-Tiilijärven toipumisen rehevöitymisestä ja pahimmillaan tuhota järven virkistyskäytön. Lienee melko kiistatonta, että Vähä-Tiilijärven veden pilaantuminen uimakelvottomaksi, ja sen seurauksena useana kesänä ollut uintikielto, johtuvat lisärakentamisesta järven välittömässä läheisyydessä. Ilmaston lämpeneminen ja luontokato jo itsessään rapauttavat alueen luontoarvoja ja virkistyskäyttöä.

Kyseessä olevalla kaava-alueella kuljetaan metsässä myös polkujen, kevyen liikenteen väylien, hiihtolatujen ja teiden ulkopuolella. Lähimetsässä samoilevat niin pienet lapset kuin aikuisetkin. Lisärakentaminen tuhoaa tämän mahdollisuuden ja rajoittaa virkistyskäytön vain rakennettuun luontoympäristöön. Lisärakentaminen tulee vääjäämättä lisäämään myös autoliikennettä järven välittömässä läheisyydessä, mikä on meluhaitta ja turvallisuusriski erityisesti alueella liikkuville lapsille. Virkistysalueen kaventamisella on myös pitkän tähtäimen terveyshaittoja väestölle.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaluonnoksessa uudet asuintontit on osoitettu olemassa olevaan katuverkostoon liittyen, mahdollisimman hyvin luonto ja maasto huomioiden. Rannan tontille on osoitettu kulkuyhteys sieltä, mistä käytännössä rakennuspaikalle kuljetaan nykyisinkin. Uimaranta- ja virkistysalueet jäävät merkittäviltä osin nykyiseen laajuuteensa. Uimaranta- ja lähivirkistysalueille on osoitettu kaavaluonnoksessa ulkoilureittejä ja kevyen liikenteen reittejä voimassa olevan asemakaavan kaltaisesti alueelta pohjoiseen, länteen ja idän suuntaan. Lisärakentaminen on vähäistä, joten selvitysten mukaan sillä ei ole vaikutusta meluun tai liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisulla pyritään parantamaan kevyen liikenteen turvallisuutta erityisesti uimaranta-alueella. Lisärakentamiseen liittyvät hulevedet on tarkoitus käsitellä omalla tontilla, eikä niitä ensisijaisesti johdeta Vähä-Tiilijärveen. Alueelle on tekeillä hulevesiselvitys- ja suunnitelma, joka huomioidaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Hulevesien hallinta on merkittävä asia, jolla voidaan edesauttaa järven tilaa. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan hulevesien hallintaa.

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi Lahti Energia Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa.

Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet ovat kaava-asiakirjojen liitteenä.

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 4 muistutusta. Lisäksi Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus; liikenneosasto ja Päijät-Hämeen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Lupa- ja valvontavirasto antoi lausunnon, jossa todetaan, että Hämeen ELY-keskuksen lausunnossaan esittämät asiat on riittävästi huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, arkeologinen kulttuuriperintö, toteaa, ettei hankkeella ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema, on antanut lausunnon. Museo on valmisteluvaiheeseen antamassaan lausunnossa pyytänyt täydentämään kiinteistön 98-455-3-46 merkintää AO/s seuraavasti*: Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.* Määräystä on täydennetty museon pyynnön mukaisesti. Museolla ei näin ollen ole asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheeseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman suojelun osalta.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys on antanut lausunnon. Terveydensuojeluviranomainen on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheessa ja lausunnossa esitetyt asiat on otettu ehdotusvaiheessa huomioon. Lausuntoon on myös annettu vastine. Ehdotusvaiheessa on tarkennettu muun muassa hulevesien hallintaa ja liikennemelua koskevia määräyksiä selvitysten ja suunnitelmien valmistumisen jälkeen. Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavahankkeen ehdotusvaiheen asiakirjoista.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Taloyhtiö Tervatien varrella 1, kaava-alueen etelärajalta on jättänyt muistutuksen. Olemme aiemmissa lausunnoissamme esittäneet yksityiskohtaiset ja konkreettiset perustelut sille, miksi uuden rivitalon sijoittaminen Tervatien alkuun on alueen toimivuuden, turvallisuuden ja nykyisen asuin- ja puistoympäristön kannalta perusteeton. Siitä aiheutuvat haitat ovat hyötyjä selvästi suuremmat. Kaavoittajan vastine ei näihin perusteltuihin huomautuksiin tosiasiallisesti vastaa eikä kumoa esittämiämme ongelmia.

Kaavan tarkoitus on ollut myös kehittää uimaranta-aluetta paremmin asukkaita palvelevaksi. Erillinen AR kortteli kaavan Tervatien pohjoisreunalla ei tue millään tavalla uimarannan kehittämistä ja tosiasiassa heikentää nykyisten asukkaiden ulkoilumahdollisuuksia. Kyseinen tontti vaikuttaa täysin harkitsemattomalta. Vähäisestä rakennusoikeudesta johtuva vaikutus tonttitarjontaan on merkityksetön. Kolmen asunnon rivitalohanke ei tue mitenkään varsinaisen keskustan rakentumista.

Tässä lausunnossa täsmennämme ja täydennämme aiempia perustelujamme. Laadittu liikenneselvitys havainnollistaa liikenneturvallisuuden tärkeyden Tervatien kokoojakatuisuudella. Kouluratkaisuista johtuen ja myös käytännön havaintojen mukaan kevyenliikenne on kasvanut oleellisesti aikaisemmasta. Lisärakentaminen heikentää liikenneturvallisuutta vaikka itse tonttiliittymä voitaisiin teknisesti toteuttaa. Mitattu tai edes arvioitu liikennetieto Tervatien nykytilanteesta puuttuu.

Kaavoittaja ei ole selvittänyt Tervatien ja sen lähiympäristön aiempia kaavoitusperiaatteita tai toteutusta. Alue kokonaisuudessaan on suunniteltu siten, että rakennukset sijoituksiltaan ja korkeusasemaltaan seuraavat luonnollista maastoa. Nyt kaavoittaja esittää uutta AR-korttelia alueelle joka vähäisestä rakennusoikeudesta huolimatta edellyttää käytännössä koko korttelin puuston poistamista ja merkittäviä täyttömassoja, pengerystyötä ja ehkä tukimuureja. Se, että muilla alueilla vastaavia töitä tehdään, on vastineena kestämätön. Vasta suorittamamme maastotutkimukset nostivat ongelman esille mikä osaltaan kuvaa kaavoitusvaiheen tutkimuspuutteita ja tutkimustyö on jäänyt täysin suorittamatta Tervatien viereisen lähivirkistysalueen osalta.

Rakennuspaikka maatöineen tuhoaa lähivirkistysalueen lähes kokonaan ja jättää vain jyrkän kurun kulkureitiksi sulkemalla polkuyhteydet Tervatieltä uimaranta-alueelle. Tätä jyrkkäreunaista kuilua ei

voida pitää lähivirkistysalueena eikä se palvele ihmisten ja eläinten liikkumista alueella. Puiston eläimistö on runsas. Useat lintulajit pesivät puistossa ja lisäksi muut eläimet käyttävät puistoa liikkumisalueenaan.

Edellä mainitusta asemakaavaehdotuksesta puuttuu uuden AR-korttelin osoitteessa käytettävä tonttitieto. Asemakaavaehdotukseen tulee merkitä tällainen tonttitieto, jotta kaavan vaikutukset osoitejärjestelmään ja mahdolliset muutostarpeet voidaan luotettavasti arvioida.
Olemme aikaisemmassa lausunnossamme todenneet, ettei rakennettua aluetta tule kasvattaa lähivirkistysalueiden kustannuksella. Tätä mieltä ollaan alueella yleisesti. Myös Hollolan ympäristöyhdistys ry on todennut aiemmassa vastineessaan mm: “Viheralueiden säilymisen tärkeydestä tiiviissä taajamarakenteessa ja luonnon- ja virkistysalueiden merkitystä ihmisen fyysiselle ja psyykkiselle hyvinvoinnille”.

Taloyhtiö katsoo, että uuden AR-korttelin kaavoittaminen Tervatien pohjoispuolella ei tue Salpakankaan keskeisen virkistysalueen kehittämistä tai keskustan tiivistämisen tavoitetta. Siitä aiheutuvat haitat ovat selvästi hyötyjä suuremmat. Yhtiömme vaatii, että kaava palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että uusi AR-kortteli Tervatien pohjoispuolella palautetaan lähivirkistysalueeksi.

Kaavan laatijan vastine: Täydennysrakentaminen tukee Kuntakeskuksen kehittämisen tavoitteita. Kuntakeskuksen alueella on tutkittu tiivistämisen paikkoja, eikä niitä juuri ole. Tällä ratkaisulla saadaan Kuntakeskuksen alueelle muutakin kuin kerrostalotonttitarjontaa. Täydennysrakentamalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa.

Tervatien liikennemääriä ei ole laskettu liikenneselvitykseen, koska kaavamuutoksen tuottama liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Yhden huoneistomäärältään pienen rivitalokiinteistön aiheuttama liikennemäärän kasvu on todella pieni. Lisäksi uusi rivitalo sijoittuu lähelle Tiilijärventien liittymää, jolloin pienet vaikutukset Tervatien liikenteeseen jäävät rajoitetulle alueelle. Tervatielle laaditussa katu- ja rakentamissuunnitelmassa kadun alkupään pysäköintijärjestelyjä on selkeytetty ja Tiilijärventien liittymään on suunniteltu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta parantava suojatiesaareke. Kyseistä parantamissuunnitelmaa ei ole vielä toteutettu. Uuden rivitalon tonttiajoliittymälle on teknisesti sopiva paikka nykyisen puistomuuntamon länsipuolella. Jalankulku- ja pyörätie kulkee eri puolella Tervatietä kuin uusi tonttiajoliittymä, joten sen turvallisuuteen uusi tonttiajoliittymä ei vaikuta.

Tervatien varrelta ET-korttelialueen ja kerrostalon väliin jää lähivirkistysaluetta, josta on mahdollista kulkea vanhoja sekä uusia luonnollisia polkuja pitkin lähivirkistysalueella. Esimerkiksi läheltä kerrostalotontin reunaa on mahdollista muodostaa uusi polkuyhteys, mikäli uusi tontti ja hulevesirakenne eivät mahdollistaisi polkuverkostoa ET-korttelialueen reunasta. Uimarannan ympärille jää lähivirkistysalueita koillisen, idän ja etelän suuntaan, jonne on osoitettu myös kulkureittejä. Uudet rakennuspaikat vähentävät näitä uimarantaa ja sitä ympäröiviä kaavamuutosalueen virkistysalueita yhteensä noin 8 % ja Vähä-Tiilijärvenkujan katualue noin 4 % pinta-alasta. Huomattava osa alueesta jää edelleen viheralueeksi. Lisäksi alueen itäosaan on osoitettu nykyinen rakennettu ulkoilureitti suoraan Tervatieltä uimarannalle.

Asemakaava ei ota kantaa osoitenumerointiin, vaan osoitenumerot määritellään rakentamisluvan yhteydessä. Uudet osoitenumerot pyritään antamaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa nykyisten osoitteiden käyttäjille.

Taloyhtiö Tervatien varrella 2, kaava-alueen länsinaapurista on jättänyt muistutuksen. Vähä-Tiilijärvi ympäristöineen on merkittävä virkistysalue, joten uimarannan ympäristön kehittäminen nähdään hyvin positiivisena asiana. Asemakaavaehdotuksessa on kuitenkin muutama kohta, joihin toivomme kiinnitettävän huomiota kaavaa valmisteltaessa ja käsiteltäessä.

Hollolan kunnan ja erityisesti Vähä-Tiilijärven alueen keskeinen vetovoimatekijä on rakentaminen niin, että luonnolle on jätetty riittävästi tilaa ja alueita. Tällä on vetovoiman lisäksi merkittävä asukkaiden ja muiden alueella liikkujien hyvinvointia lisäävä vaikutus. Kaavaehdotuksessa on suunniteltu rakennettavan Tervatien varteen uusi rivitalo nykyisten rivitalojen jatkeeksi, keskeisenä perusteena on mainittu halu tiivistää rakennuskantaa. Kun rakennuskannan tiivistäminen jollain alueella aloitetaan,

johtaa se vääjäämättä myös siihen, että kuntaan tai tietyille alueille muuttoa harkitsevat pohtivat tarkkaan onko alueella vaara, että rakennuskantaa tiivistetään ja alue muuttuu erilaiseksi, kuin minne on haluttu muuttaa. Huomioiden esim. Kuntakeskuksen rakentamattomien tonttien määrä, ei rakennuskannan tiivistämiselle nähdä tarvetta, vaan se nähdään kunnan vetovoimaa heikentävänä tekijänä. Tervatien varteen mahdollisesti rakennettavalla uudella rivitalolla on myös vaikutus Tervatien kiinteistöjen osoitteisiin numeroinnin muuttuessa.

Asemakaavaehdotuksessa on suunniteltu muutettavan uimarannan viereen rakentunut loma-asunto vakituisen asumisen rakennuspaikaksi ja uimakopin läheisyyteen 100 m2 uimarannan käyttöä tukeva rakennus. Näillä muutoksilla on mm. seuraavat vaikutukset joihin asemakaavaehdotuksessa ei ole otettu kantaa.

Turvallisuus: Vähä-Tiilijärven rannan suuntaisella ulkoilureitillä laskee varsin vauhdikas mäki tässä kohtaa uimarannan alueelle. Kyseinen ulkoilureitti on hyvin vilkkaasti käytetty ja valaisematon. Vakituisen asumisen kiinteistön tieyhteys ja uimarannan huoltorakennus heti mäen alla ja osin katveessa, lisäävät merkittävästi riskiä yhteentörmäyksille liikuttaessa polkupyörillä. Ulkoilureitillä liikutaan vilkkaasti myös sinne kuulumattomilla välineillä, kuten mopoilla ja sähköskuuteilla.

Ympäristöystävällinen liikkuminen: Lumitilanteen mahdollistaessa on kunta hienosti ajanut suositun yhdysladun Salpakankaan latuverkostoon uimarannan poikki. Loma-asunnon muuttuessa vakituiseksi asuinpaikaksi ja uimarannan huoltorakennuksen sijoittuminen vaarantaa tämän yhdysladun toteuttamisen. Asemakaavaehdotuksessa mainittujen muutosten johdosta hiihtolatu ei ole ajettavissa tai uimarannan alueen muutoksien aiheuttamat katkokset ladussa vähentävät halua ladun käyttöön. Tällöin ajoneuvoliikenne lisääntyy hiihtäjien siirtyessä autoilla Heinsuon tai Ison-Tiilijärven parkkipaikoille, joista hiihtolenkin voi aloittaa sujuvasti ilman ladussa olevia merkittäviä katkoksia. Edellä mainitut turvallisuustekijät korostuvat erityisesti ladulla, sen laskeutuessa ulkoilureitiltä vauhdikasta mäkeä vakituisen asumisen kiinteistön tien ylitykseen (mahdollisesti hiekkaa) ja uimarannan huoltorakennuksen katveesta mahdollisesti ladulle tuleviin liikkujiin. Tälläkään hetkellä erityisesti iäkkäämmät hiihtäjät eivät uskalla laskea mäkeä uimarannalle.

Uimarannan huoltorakennus nähdään tarpeellisena, mutta sen sijoittamisella toiseen paikkaan voidaan edellä mainitut ongelmat välttää. Sijoittamisen muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tarvittavan kunnallistekniikan rakennuskustannuksiin. Yksittäisen loma-asunnon rakentuminen vakituiseen asumiseen soveltuvaksi, ei saa olla peruste tuottaa minkäänlaista haittaa tai turvallisuusriskiä hyvin suosituin ulkoilureittien käyttäjille.

Kaavan laatijan vastine: Täydennysrakentaminen tukee Kuntakeskuksen kehittämisen tavoitteita. Kuntakeskuksen alueella on tutkittu tiivistämisen paikkoja, eikä niitä juuri ole. Tällä ratkaisulla saadaan Kuntakeskuksen alueelle muutakin kuin kerrostalotonttitarjontaa. Täydennysrakentamalla hyödynnetään olemassa olevaa infraa.

Uimarannan ympärille jää lähivirkistysalueita koillisen, idän ja etelän suuntaan, jonne on osoitettu myös kulkureittejä. Uudet rakennuspaikat vähentävät näitä uimarantaa ja sitä ympäröiviä kaavamuutosalueen virkistysalueita yhteensä noin 8 % ja Vähä-Tiilijärvenkujan katualue noin 4 % pinta-alasta. Huomattava osa alueesta jää edelleen viheralueeksi.

Asemakaava ei ota kantaa osoitenumerointiin, vaan osoitenumerot määritellään rakentamisluvan yhteydessä. Uudet osoitenumerot pyritään antamaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa nykyisten osoitteiden käyttäjille.

Uimaranta-alueen eri toimintoja (kuten hiihtolatu) on tarkoitus tarkastella kunnassa tarkemmalla tasolla kaavoituksen jälkeen. Toimintojen yhteensovittamiseksi uimarannan käyttöä tukevan rakennuksen rakennusala on osoitettu ohjeellisena, jolloin sen sijainti tarkentuu tarkemmissa suunnitelmissa.

Nykyiselle loma-asuntokiinteistölle ja uimarannan rakennukselle on oltava kulkuyhteys, joka käytännössä on järjestetty jo nykyisin kaavamuutoksessa osoitetun ajoyhteyden kohdalta. Ajoyhteys kulkee uimaranta-alueen reunoilla, jolloin vältytään varsinaisen uimaranta-alueen poikki kulkevalta ajoneuvoliikenteeltä. Samaa ajoyhteyttä kannattaa hyödyntää myös uudisrakentamisen huoltoajoihin.

Alueen maanomistaja on jättänyt muistutuksen.
Uimarannan toimintoja palvelevalle lisärakentamiselle on asemakaavan luonnosvaiheessa esitetty kaksi vaihtoehtoista sijoituspaikkaa uimarannan avantouimareiden rakennuksen laajennusvarauksen lisäksi. Kaavaehdotukseen valitulle paikalle on esitetty seuraavat perusteet:
1. Avantouimareiden rakennukselle johtava nykyinen uimarannan nurmialueen kiertävä huoltotie voisi palvella myös uimarannan uutta palvelurakennusta, mikäli ko. rakennus sijoittuisi uimarannan eteläreunalle. Tähän liittyen muistuttaisin, että avantouimareiden rakennuksen huoltotienä käytetty tontille ajo sallittu -tie on rakennettu entisen suon päälle. Tien uimarannan puoleinen reuna on pysäköintialueelta Bajamajoille saakka painunut muutamassa vuodessa 10-20 cm syväksi ojaksi, kun kesävessoja on kuljeteltu kuorma-autolla. Sitäkään se ei ole kestänyt eikä senkään vertaa kestäisi raskaiden jätteidenkuljetusautojen säännöllistä liikennettä, jota kahvilarakennus tulisi edellyttämään. Tontille ajo sallittu -tien muuttaminen todelliseksi huoltotieksi ei siis onnistuisi vain liikennemerkkiä vaihtamalla; kestääkseen myös raskasta liikennettä koko tie pitäisi perustaa suurelta osin uudelleen. Ja miksi ylipäätään tuoda lisää huoltoliikennettä arkaan rantamaisemaan ja herkkään luontoon?
2. Kunnallistekniikan sijoittuminen tukee osoitettua sijaintia. On totta, että vesi- ja viemärijohtoa kaivantoineen ja kaikkineen lisärakennusalan sijoitus uimaranta-alueen eteläreunalle säästäisi verrattuna vaihtoehtoiseen sijoituspaikkaan nykyisen konttikioskin paikalle, mutta ei kymmeniä metrejä vaan metrejä. Mitä tuo pieni kustannussäästö olisi verrattuna niihin lisäkustannuksiin, joita kelvollinen huoltotie jäteauton kääntöpaikkoineen ja tasaisen paikan sijaan rinteeseen rakentaminen edellyttäisi. Kuinka paljon tuo pieni säästö monessa muussa muodossa (luonto- viihtyvyysmaisema- ja turvallisuus arvojen menetyksinä) maksaisikaan.
3. Kokonaisuuden kannalta luonnoksessa esitetty ohjeellisesti osoitettu sijainti nähdään parhaimpana vaihtoehtona. Kyseistä väitettä ei ole edes yritetty perustella muuta kuin kahdella edellä mainitulla seikalla. Jos todellisia perusteita oikeasti olisi, miksi niitä ei tuotaisi esiin.

Näin ollen muistutan lisärakentamisalalle ehdotetun vaihtoehtoisen sijoituspaikan (väliaikaisen konttikioskin paikalle) eduista:
1. Nykyisen kioskin paikan saavutettavuus on ja olisi jatkossakin erinomainen. Se olisi uimarannan pääsaapumisreitin varrella. Sen saavutettavuus sekä pysäköintialueelta saapuville että huoltoliikenteelle olisi erinomainen.
2. Huoltotietä ei tarvitaisi ja jäte- ym. autojen kääntöpaikkakin olisi valmiina.
3. Kioskin ja mahdollisen kahvilan asiakas- ja tarjoilu sekä terassitilojen sijoittaminen näköaloiltaan, viihtyvyydeltään ja yhteyksiltään parhaalle paikalle rakennuksen lounaispäähän olisi ihanteellisen luontevaa ja helppoa. Siitä vanhemmat voisivat seurata turvallisen läheltä lasten leikkejä leikkialueella keinuissa ja rannalla tai nurmikolla koko uimaranta-alueella
4 Kyseinen paikka olisi tuulensuojainen pohjoiseen päin.
5. Rakennuksen huoltoyhteys voitaisi toteuttaa luontevasti asiakastilojen vastaisesta, vähiten häiriötä aiheuttavasta suunnasta, uimarannan pysäköintialueelta.
6. Jätteenkeräilypisteet olisi helppo sijoittaa suojaisasti rakennuksen takapuolelle.
7. Koko rakennus sijoittuisi optimaalisesti uimaranta-alueen reunaan mäen alle ja pohjoispuolen suojaisan metsän
reunaan.
8. Rantalentopallokentän erinomainen toimivuus ja viihtyvyys eivät miltään osin heikkenisi.
9. Uimaranta-alueen eteläreunan viihtyisä ja suosittu oleskelualue säilyisi tärveltymättömänä
10. Kaavamuutoksessa uimaranta-alueen (VV-1) kehittämiselle asettu tavoite "Alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avarana." toteutuisi jatkossakin.

Kaavan laatijan vastine: Nykyiselle loma-asuntokiinteistölle ja uimarannan rakennukselle on oltava kulkuyhteys, joka käytännössä on järjestetty jo nykyisin kaavamuutoksessa osoitetun ajoyhteyden kohdalta. Ajoyhteys kulkee uimaranta-alueen reunoilla, jolloin vältytään varsinaisen uimaranta-alueen poikki kulkevalta ajoneuvoliikenteeltä. Samaa ajoyhteyttä kannattaa hyödyntää myös uudisrakentamisen huoltoajoihin. Raskaiden ajoneuvojen on päästävä myös rantatontille (AO). Nykyisellä ajoyhteydellä on kohta, johon kerääntyy hulevesiä. Alueelle tehdyssä hulevesien yleissuunnitelmassa on esitetty parantamistoimenpiteitä, jotka toteutuessaan parantavat alueen olosuhteita hulevesien osalta.

Uimaranta-alueen eri toimintoja (kuten hiihtolatu, pelikentät jne.) on tarkoitus tarkastella kunnassa tarkemmalla tasolla kaavoituksen jälkeen. Toimintojen yhteensovittamiseksi uimarannan käyttöä

tukevan rakennuksen rakennusala on osoitettu ohjeellisena, jolloin sen sijainti tarkentuu tarkemmissa suunnitelmissa. Lisärakennuksen rakentamista osoitettuun paikkaan tukevat huoltoyhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen nykyinen sijainti, toiminnallisuus uinnin (pukuhuoneet/wc:t) ja olemassa olevan rakennuksen näkökulmasta, sekä maisemalliset tekijät (kahvilalta näkymät rantaan, mutta kuitenkin alueen reunassa). Lisäksi uimarannan pääsisääntuloaluetta voidaan kehittää, mm. pyöräpysäköintiin sekä muuhun toimintaan, joiden ei tarvitse tukeutua rantaan.

Tervatien varren asukas on jättänyt muistutuksen, joka liittyy Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10 sekä Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavaehdotuksiin. Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavassa Tervatien liikenne huolestuttaa, koska jo nykyisellä asutuksella liikenne ja pysäköinti on varsinkin kadun alkupäässä huonosti järjestetty ja vaaratilanteita aiheuttava. Uimaranta-alueen hulevedet. Kaavan laatija on todennut, että uimaranta-alue on sorapohjaista. Uimaranta-alue on perustettu suon päälle. 1970-luvun alussa uimarannalla kasvoi vielä lakkoja. Tervatiellä v. 1977 uimarannan parkkipaikan viereinen nurmikkoalue oli suota. Tiilijärven ympäristö on miltei kokonaan suomaata. Maallikkona ymmärrän, että suopohjan päälle levitetty hiekkakerros ei ime vettä, vaan joka kevät on isot vesilammikot pitkälle kevääseen. Hulevedet eivät saisi kuormittaa entisestään kriittisessä tilassa olevaa Vähä-Tiilijärveä, koska kuluneena keväänä jo toukokuussa oli sinilevävaroitus järven tilasta. Samoin huolestuttaa Kullervontien asemakaavan rannalle tulevien omakotitalojen aiheuttama kuormitus esim. nurmikkolannoitteiden ja vakituisen asumisen vaikutus Vähä-Tiilijärven tilaan.''

Kaavan laatijan vastine: Tervatien liikennemääriä ei ole laskettu liikenneselvitykseen, koska kaavamuutoksen tuottama liikennemäärän lisäys ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia. Yhden huoneistomäärältään pienen rivitalokiinteistön aiheuttama liikennemäärän kasvu on todella pieni. Lisäksi uusi rivitalo sijoittuu lähelle Tiilijärventien liittymää, jolloin pienet vaikutukset Tervatien liikenteeseen jäävät rajoitetulle alueelle. Tervatielle laaditussa katu- ja rakentamissuunnitelmassa kadun alkupään pysäköintijärjestelyjä on selkeytetty ja Tiilijärventien liittymään on suunniteltu jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta parantava suojatiesaareke. Kyseistä parantamissuunnitelmaa ei ole vielä toteutettu. Uuden rivitalon tonttiajoliittymälle on teknisesti sopiva paikka nykyisen puistomuuntamon länsipuolella. Jalankulku- ja pyörätie kulkee eri puolella Tervatietä kuin uusi tonttiajoliittymä, joten sen turvallisuuteen uusi tonttiajoliittymä ei vaikuta.

Alueelle on tehty kaavan yhteydessä hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma. Hulevesiselvityksen lähtökohtana on ollut, ettei hulevedet kuormita Vähä-Tiilijärveä entisestään. Hulevesiselvityksessä lähtökohtana on ollut välttää vettä läpäisemättömien pintojen lisäämistä alueelle, ja johtaa vettä sorapinnoilta hulevesipainanteisiin, joissa vesi lätäköityy hallitusti, sekä estää valumavesien suora pääsy järveen. Kaavassa on hulevesiselvityksen pohjalta annettu hulevesiä koskevia määräyksiä. Näin ollen kaava ohjaa hulevesiä, eivätkä hulevedet aiheuta merkittäviä vaikutuksia kaavan toteutuessa.

Tieto suosta on päivitetty hulevesiselvitykseen. Tieto turvekerroksesta uimarannan alla on hyvä tieto ja se on syytä ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Lähtöolettama on kuitenkin edelleen se, että vesi imeytyy hiljalleen painanteissa nykyiseen soratäyttöön tai sen alla olevaan turpeeseen, koska myöskään turve ei ole täysin vettä läpäisemätöntä.

Rakentamisvaiheessa Vähä-Tiilijärveen kohdistuu kiintoainekuormitusta. Kaavassa määrätään tekemään työmaavesien hallintasuunnitelma ja toteuttamaan hallintarakenteet ennen muuta rakentamista. Käytön aikana hulevesikuormitus on vähäistä. Kaavassa on tonttikohtaisia ja yleisiä hulevesiin liittyviä määräyksiä. Hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tonteilla maahan. Hulevesien viivytys- ja imeytysrakenteiden tarkemmassa jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hulevesin laadun parantamiseen. Hulevesien laatua voidaan parantaa esimerkiksi biosuodattamalla ja laskeuttamalla kiintoainesta. Myös ranta-alueen kasvipeitteinen suojavyöhyke estää ravinteiden huuhtoutumista suoraan veteen. Lisäksi kunnan ympäristönsuojelumääräykset sekä alueen ollessa kunnallisessa vesi- ja viemäriverkostossa edesauttavat vesistön tilaa. Hulevesiselvityksessä on suositeltu pihojen hyvin maltillista lannoitusta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavan alueelle muodostuu yhteensä yksi uusi asuinpientalotontti (AP), yksi uusi rivitalotontti (AR) ja yksi rakentunut erillispientalotontti (AO). Tämä mahdollistaa noin 22 uuden asukkaan tulemisen alueelle. Rakennusoikeutta asuinpientalotontilla on e=0.25 ja kerroskorkeus on yksi (I), rivitalotontilla rakennusoikeutta on e=0,35 ja kerroskorkeus on enimmillään kaksi (II), ja erillispientalotontilla rakennusoikeutta on 80 kerrosalaneliömetriä + 20 kerrosalaneliömetriä talousrakennuksia varten ja kerroskorkeus on enimmillään puolitoista (I u ½). Lisäksi uimaranta-alueella on rakennusoikeutta kahdelle rakennukselle (vv50 ja vv100) yhteensä 150 kerrosneliömetriä. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1350 kerrosneliömetriä.

Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 4,85 ha

5.1.2 Palvelut

Uimaranta-alue mahdollistaa uimarantaa tukevia palveluja kuten avantouintia, muuta ulkoliikuntaa ja rantakahvilatoimintaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaava-alue jää edelleen suurimmaksi osaksi viher- ja virkistysalueeksi. Viheralueilla huomioidaan ekologisten yhteyksien säilyminen. Kaavassa säilytetään lepakoiden elinolosuhteet tärkeiden elinympäristöjen huomioimisella (luo-6) sekä valaistussuunnittelulla, ja määrätään rakennusten sisätarkastuksen tarpeesta ennen purkamis- tai remonttitöihin ryhtymistä.

Hulevesien viivytykselle ja imeytykselle on annettu tontti- ja aluekohtaisia määräyksiä. Erityisesti hulevesien laadun vuoksi edellytetään hulevesien hallintasuunnitelmia rakentamisen yhteydessä sekä työmaavesien hallintasuunnitelmaa. Hulevesirakenteet on toteutettava aluetta toteutettaessa. Näin ollen katsotaan, että hulevedet voidaan alueella käsitellä siten, etteivät ne aiheuta laadullista ja määrällistä haittaa pohjaveteen tai Vähä-Tiilijärveen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu yksi erillispientalotontti, yksi asuinpientalojen tontti ja yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti sekä uimaranta-alue, lähivirkistysalueita, katualuetta ja pieni yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s)
Korttelialue on paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Rakentamistavalle on annettu tarkempia kaavamääräyksiä. Rakennusoikeus on 80 kerrosalaneliömetriä, lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia yhteensä 20 kerrosalaneliömetriä. Päärakennuksen enimmäiskerroskorkeus on puolitoista (I U ½). Rannan puoleisella istutettavalla alueen osalla on tarkempi määräys puustoisuuden ja kasvillisuuden säilyttämiselle. Korttelialueella on myös hulevesien käsittelyyn ja lepakoihin liittyviä määräyksiä (hv ja luo-6).

Asuinpientalojen korttelialue (AP)
Korttelialueelle saa rakentaa asuinpientaloja. Rakentamisen enimmäiskerroskorkeus on yksi (I). Rakennusoikeuden määrä on määritelty tehokkuusluvulla e=0.25. Korttelialueella on myös hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä (hv).

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR)
Korttelialueelle saa rakentaa asuinrivitaloja. Rakentamisen enimmäiskeroskorkeus on kaksi (II). Rakennusoikeuden määrä on määritelty tehokkuusluvulla e=0.35. Korttelialueella on myös hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä (hv). Rakennusten kattokorkeus tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)
Alue on ekologista yhteyttä, joka tulee huomioida alueen toimenpiteissä. Alue tulee säilyttää puustoisena. Ekologinen yhteys jatkuu Tiilijärventien itäpuolelle kaava-alueen pohjoisosassa. Lähivirkistysalueella on alueellisiin hulevesijärjestelmiin liittyviä merkintöjä (hule). Alueella on lepakoihin liittyviä merktinöjä (luo-6). Alueella on ohjeellisia ulkoilureittejä sekä kevyen liikenteen reittejä, joiden tulee liittyä turvallisesti ympäröiviin liikennealueisiin. Alueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Tiilijärventien ja Vähä-Tiilijärvenkujan välille. Alueella on ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia. Huoltoajo sinne on osoitettu Tiilijärventieltä ohjeellista yleistä jalankullle ja pyöräilylle varattua alueen osaa pitkin, jolla huoltoajo on sallittu. Ruotsinpihlajan kasvustot on suositeltavaa säästää maankäytön muutosten ja metsänhoidon toimenpiteissä.

Uimaranta-alue (VV-1)
Alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avoimena. Uimaranta-alueen rantavyöhykkeen männikkö tulee säilyttää maisemassa. Uimaranta-alueella on alueellisiin hulevesijärjestelmiin liittyviä merkintöjä (hule). Alueella on lepakoihin liittyviä merktinöjä (luo-6). Alueella on ohjeellisia ulkoilureittejä sekä kevyen liikenteen reittejä, joiden tulee liittyä turvallisesti ympäröiviin liikennealueisiin. Alueella on kaksi ohjeellisia rakennusalaa, joille saa sijoittaa uimarannan käyttöä palvelevia rakennuksia 50 ja 100 kerrosalaneliömetriä. Alueelle on merkitty ohjeellinen pysäköimispaikka, jonka laidalla on säilytettävä/istutettava puurivi. Alueella on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka jakaa pysäköintialuetta kahdeksi. Alueella on ohjeellisia ajoyhteyksiä, joilla tontille ajo on sallittu, sekä huoltoajo on sallittu.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
Alueella saa sijaita yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.

Katualueet
Katualue sisältää ajoradat, jalankulku/pyörätiet (pp) ja niihin liittyvät penkereet. Alueella on hulevesille varattu alueenosa (hule).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin

Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan
Kaavaratkaisu muodostuu pientaloasumisesta sekä yleisistä uimaranta- ja lähivirkistysalueista, joka toteuttaa hyvin maakuntakaavan keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen aluetta sekä Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta. Alue on väljä Kuntakeskuksen läheisyyteen nähden, mutta alue on rannalla, joka vaikuttaa osaltansa asiaan. Kaavamääräykset huomioivat pohjaveden, joten kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa myös siltä osin.

Kaavaratkaisun suhde strategiseen yleiskaavaan
Kaavaratkaisu muodostuu pientaloasumisesta sekä yleisistä uimaranta- ja lähivirkistysalueista, joka toteuttaa hyvin strategisen yleiskaavan taajama-asutuksen aluetta ja pientalotaajaman aluetta. Mahdollisesti paikallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön alue on inventoitu kaavaprosessin aikana yleispiirteisesti kohteittain, ja huomioitu alueen arvo kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Kaavamääräykset huomioivat pohjaveden, joten kaavaratkaisu toteuttaa strategista yleiskaavaa myös siltä osin. Rakennuspaikat sijoittuvat vesihuollon toiminta-alueella, joka tiivistää aluetta järkevästi hyödyntäen olemassa olevaa vesihuoltoverkostoa.

Kaavaratkaisun suhde osayleiskaavaan
Kaavaratkaisussa uimaranta- ja lähivirkistysalueiksi osoitetut alueet toteuttavat hyvin osayleiskaavan retkeily- ja ulkoilualuetta. Retkeily toteutuu alueen toimiessa lähtöpaikkana eri suuntiin ohjautuville ulkoilureiteille. Alueella sijaitseva osayleiskaavassa osoitettu loma-asunto (RA/s (AO), joka on myös inventointikohde (R7), on kaavaprosessin aikana yleispiirteisesti inventoitu, ja arvot huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Osayleiskaavan mukainen käyttötarkoituksen muutos on tehty kaavaratkaisussa, pois lukien rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m^2. Rakennuspaikan koko on noin 22 % osayleiskaavan mukaista rakennuspaikkaa pienempi. Katsotaan, että asemakaavaratkaisussa rakennuspaikan koosta voidaan poiketa huomioiden ympäristön väljyys ja maltillinen rakennusoikeus.

Kaavaratkaisussa on huomioitu kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue huomioimalla määräyksissä rantamännikön säilyttäminen ja uimaranta-alueen säilyminen avoimena. Osayleiskaavamääräys kieltää teleliikennemastojen rakentamisen. Alueella on kuitenkin jo nykyisin teleliikenteen masto, joka soveltuu hyvin maisemaan, joten asemakaavassa olemassa olevan maston kohdalle on osoitettu kunnallisteknisen rakennusten mahdollisuus.

Kaavaratkaisun suhde kaupunkiseutusuunnitelmaan
Kaavaratkaisu toteuttaa uimaranta- ja ulkoilualueena sekä pientaloasutuksen yksittäisinä tontteina huonosti tai kohtalaisesti kaupunkiseutusuunnitelmaa, jossa alue on elinkeinoelämän ydinaluetta, elinkeinoelämän kehittämisvyöhykettä ja tiheää taajamaa. Kaupunkiseutusuunnitelman I ja II Salpausselät-reunamuodostuma säilyy, kun jyrkkäpiirteiset maastonmuodot säilyvät pääpiirteissään alueella.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
Ympärillä olevat asuinkiinteistöt saavat uusia asukkaita naapureikseen. Asutuksesta on edelleen lyhyt yhteys viheralueille. Kaavaratkaisu mahdollistaa uimaranta-alueen kehittämisen, joka saattaa lisätä lähialueen asukkaiden ja kauempaa tulevien kuntalaisten virkistyskäyttöä. Nykyisen loma-asuntokiinteistön muutos vakituiseen asumiseen mahdollistaa asumisen rannalla kaava-alueen yhdellä kiinteistöllä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
Kaava ei vaikuta merkittävästi alue- ja yhdyskuntatalouteen. Alue on jo Kuntakeskuksen rakennetun ympäristön ympäröimä, joka tiivistyy uusilla rakennuspaikoilla. Yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta asumiselle tarvittavat katu- ja kunnallistekniset verkostot ovat vieressä, joten niiden hyödyntäminen tehostuu.

Vähä-Tiilijärvenkuja muuttuu kaduksi, jolloin kulkureitin laatu ja kunnossapito parantuvat. Kadun varrelle saadaan kevyen liikenteen väylä, joka sujuvoittaa liikkumista ja parantaa liikenneturvallisuutta Heinsuon urheilukeskuksen suuntaan sekä Kuntakeskukseen. Kaavassa on määräys kevyen liikenteen reittien liittymisestä turvallisesti ympäröiviin katualueisiin. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä viheralueilla on pyritty ohjaamaan siten, että ne risteävät mahdollisimman vähän ajoneuvoliikenteen kanssa. Uimarannan pysäköintialuetta laajennetaan, joka mahdollistaa pysäköinnin sijoittumisen turvallisemmin pysäköintialueille tienvarren sijaan. Jalankulku- ja polkupyöräliikenneyhteyden avulla voidaan jäsennellä laajennettavan pysäköintikentän liikennettä. Rantakiinteistölle on osoitettu ajoyhteys sekä uimarannan rakennuksille huoltoajoyhteys Vähä-Tiilijärvenkujalta uimarannan pysäköintialueen läpi. Alueelle jää

kevyen liikenteen reittejä ja ulkoilureittejä, jotka mahdollistavat jatkossakin monesta suunnasta kulkemisen. Uusien asuintonttien sijoittuminen Kullervontien ja Tervatien varsille eivät lisää liikennettä merkittävästi. Kullervontien autoliikennemäärät pysyvät maltillisina, ja sekaliikenne ei ole ongelma. Tervatien varteen on osoitettu liittymäkieltoja huomioiden Tervatielle tehdyt aiemmat suunnitelmat. Jalankulku- ja pyörätie kulkee eri puolella Tervatietä kuin uuden rivitalon tonttiajoliittymä, joten uusi tonttiajoliittymä ei heikennä jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuutta.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen
Liikennejärjestelyjen uudelleen järjestely mahdollistaa liikenneturvallisuuden parantamisen uimaranta-alueen pysäköintialueella ja Vähä-Tiilijärvenkujalla.

Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavassa on huomioitu hulevesiselvitys ja -suunnitelma tarvittavin määräyksin ja aluevarauksin. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus uimarannalle mahdollistaa mm. asiallisten wc-tilojen rakentamisen, joka edesauttaa Vähä-Tiilijärven veden laatuun. Hulevesi- ja pohjavesimääräykset auttavat hulevesien hallittuun käsittelyyn nykyistä paremmin ja turvaavat pohjavettä. Määräykset perustuvat siihen, ettei hulevedet kulkeudu suoraan järveen.

Alueelta tai sen läheisyydestä ei kantaudu melun ohjearvoja ylittävää melua, joten sillä ei ole vaikutusta kaavaan.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä
Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja niiden käyttöä monipuolisena virkistys- ja ulkoilualueina kehitetään kaavamuutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Samalla jää riittävää avointa tilaa muille ulkoilu- ja liikuntatoiminnoille, huomioiden pysäköintitarpeet.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin
Uimaranta-alue ja ympäröivät viheralueet säilyvät edelleen yleisessä käytössä, ja käytettävyyttä pyritään kehittämään kaavamuutoksella mm. mahdollistamalla uimaranta-alueella uimarantatoimintoja tukevaa rakentamista. Tervatien ja Kullervontien täydennysrakentaminen tuo lisää asukkaita nykyiseen naapurustoon muutaman perheen verran.

Taajamakuvaan, maisemaan
Uusi rakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen Tervatien varteen ja Kullervonkujan asutusta vastapäätä maastollisesti tasaisimmalle ja suojaisalle alueelle. Uimaranta-alueella alueen käyttöä palveleva lisärakentaminen sijoittuu nykyisen uimakopin läheisyyteen, avoimen alueen laidalle. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksiä ympäristöön sovittamiseksi. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Rivitalotontin (AR) kattokorkeus tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan, jotta se sopii maisemaan. Rantarakennuspaikan (AO) rakennusoikeutta on lisätty vain 20 k-m2, jolla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan. Rantarakennuspaikan (AO) rannan puolelle on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus ja luonnonmuoto tulee säilyttää rantamaisemassa. Näin ollen Vähä-Tiilijärveltä katsottuna rakentaminen maastoutuu puuston taakse AO-tontin osalta, joten katsotaan, ettei sillä ole vaikutusta rantamaisemaan. Kaavassa on annettu määräys, että uimaranta-alueen avoimuus säilyy jatkossakin. Näin ollen uimarannan lisärakentaminen saattaa näkyä rantamaisemassa. Uimarannan pysäköintialue laajennee, joka lisää avointa aluetta. Pysäköintialue on tarkoitus jäsennellä kadun reunan puurivillä sekä jakaa kevyen liikenteen reitillä kahdeksi pienemmäksi alueeksi, joka sopeuttaa pysäköintialueen sijoittamista maisemassa. Uimaranta-alueen männikön säilyttämiselle maisemassa on annettu yleismääräys. Myös virkistysalueen puustoisuudelle on annettu määräys. Siten rantamäntyjen, avoimen alueen ja ympäröivän puustoisuuden muodostama uimaranta-alueen identiteetti säilyy. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan, eikä kulttuurimaisemaan.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
Kaavalla saadaan lisää pientaloja Kuntakeskuksen ympäristöön. Rannalle rakentunut loma-asuntopaikka muuttuu vakituisen asumisen rakennuspaikaksi. Rakentaminen on maltillista ja

rakennusoikeuden määrä ja sijoittuminen on pyritty sovittamaan ympäristöön. Ranta-alueen rakennusoikeus on pyritty jaottelemaan siten, että alueelle ominainen pienipiirteisyys säilyy. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Rivitalotontin (AR) kattokorkeus tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä uudis- ja täydennysrakentaminen katsotaan sopivan kulttuurimaisemaan.

Arkeologian kannalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen
Kaavalla ei pääosin ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, koska alueelle ei muodostu elinkeinoihin liittyvää tonttitarjontaa. Pientalotontit mahdollistavat rakennusliikkeille työtä ja tulevat asukkaat lisäävät läheisen Kuntakeskuksen palvelujen käyttöä. Uimaranta-alueen rakennusoikeus mahdollistaa esim. pienimuotoisen kahvilatoiminnan.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperään
Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Uudet tontit sekä pysäköintialueen laajennus vaativat täyttö- ja tasaustöitä.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaava-alueen muutokset eivät aiheuta merkittäviä muutoksia alueen hulevesimääriin tai vettä läpäisevien pintojen määrään. Alueella syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään tonttikohtaisilla ja alueellisilla järjestelmillä. Alueen hulevesimäärien ja virtaamien muutokset ovat verrattain pieniä, eikä niillä ole haitallisia vaikutuksia purkuvesistönä toimivaan Vähä-Tiilijärveen.

Hulevesien virtaamamuutokset ovat hallittavissa tonttikohtaisen viivytyksen ja imeytyksen lisäksi kaava-alueelle rakennettavilla painanteilla sekä alueellisilla hulevesien hallintarakenteilla. Painanteet jo itsessään toimivat alueen hulevesiä viivyttävänä rakenteena.

Tulvareitteinä toimivat nykyiset ja uudet painanteet sekä ajo- ja kulkuväylät. Katualueen ja pysäköintialueen jatkosuunnittelussa on huomioitava tulvareitit. Suoria virtausreittejä Vähä-Tiilijärveen on vältettävä.

Lumien sulaminen asuinalueilla ei edellytä erillistä puhdistamista. Tontit vastaavat itse lumitilasta. Vähä-Tiilijärvenkujalla lumitilana toimii kadun reuna-alueet ja reuna-alueille toteutettavat painanteet. Mahdolliset lumien läjitysalueet ja välivarastointipaikat on sijoitettava siten, ettei sulamisvedet pääse valumaan suoraan Vähä-Tiilijärveen.

Voimassa olevan kaavan uimaranta- ja puistoalueilla ei ole määräyksiä pohjavesien suojeluun tai hulevesien hallintaan liittyen. Kaavamuutoksessa on annettu yleismääräyksiä pohjavesien suojelemiseksi. Kaavaan on osoitettu hulevesien ohjaamiseksi hulevesimerkintöjä ja -määräyksiä. Alueelta syntyviä hulevesiä viivytetään ja imeytetään maahan. Pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Hulevesirakenteiden mitoituksessa ja hulevesien imeytyksessä tulee huomioida alueen maaperä. Kaavaratkaisu ohjaa siihen, että hulevesien suoria virtausreittejä vältetään. Tervatielle on jo aiemmin tehty hulevesisuunnittelua, joka on huomioitu kaavassa osoittamalla Tervatien varteen hule-1-merkintä hulevesirakenteelle. Kohteen sijaitessa Vähä-Tiilijärven välittömässä läheisyydessä, tulee rakentamisen aikaisten työmaavesien hallintaan kiinnittää erityistä huomiota. Kaavassa on määrätty, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Ennen rakentamis- ja infrahankkeiden aloittamista tulee tehdä työmaavesien hallintasuunnitelma. Hulevesirakenteet on rakennettava aluetta toteutettaessa.

Näin ollen katsotaan, että hulevedet voidaan alueella käsitellä siten, etteivät ne aiheuta laadullista ja määrällistä haittaa pohjaveteen tai Vähä-Tiilijärveen.

Kunnostetut ja maisemoidut hulevesiuomat ja painanteet parantavat alueen viihtyisyyttä. Ympäristöystävälliseen hulevesien hallintaan tähtäävissä toimenpiteissä tulisi pyrkiä hyödyntämään entistä enemmän nykyisten ojien ja painanteiden viivytyskapasiteettia.

Kaavan yhteydessä tehty hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma ohjaavat alueen tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista. Hulevesiselvityksessä suositellaan hyvin maltillista pihojen lannoitusta.

Ilmaan ja ilmastoon
Alueella viherpeitteisyys säilyy pääosin nykyisellään, lukuun ottamatta kahta uutta tonttia, jolloin viherpinta-ala pienenee. Hulevesiasiat huomioidaan kaavassa nykyistä paremmin. Kaavassa on varauduttu tulvariskeihin rakentamisessa mm. määräämällä alin rakentamiskorkeus. Alueen läpi kulkeviin sujuviin ja turvallisiin jalankulku- ja pyöräilyreitteihin on kiinnitetty huomiota.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
Uimaranta-aluetta ympäröivät nykyisen kaavan mukaiset puistoalueet muuttuvat lähivirkistysalueiksi. Viheralueiden määrä vähenee kahden pientalotontin verran, mutta ne on sijoitettu siten, että paikalliset ekologiset yhteydet säilyvät. Uusi rakentaminen on sijoitettu alueille, jossa ei ole merkittäviä luontoarvoja.

Luontovaikutusten arviointiraportin mukaan rakentamisesta aiheutuva järveen virtaavien hulevesien ravinnekuorman lisääntyminen ja vesistöjen rehevöityminen on uhkatekijä. Hulevesiselvityksen mukaan maankäytön muutokset eivät aiheuta merkittäviä muutoksia alueen hulevesimääriin tai vettä läpäisevien pintojen määrään. Alueella syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään ja imeyttämään tonttikohtaisilla ja alueellisilla järjestelmillä. Alueen hulevesimäärien ja virtaamien muutokset ovat verrattain pieniä, eikä niillä ole haitallisia vaikutuksia purkuvesistönä toimivaan Vähä-Tiilijärveen. Näin ollen katsotaan, että hulevedet voidaan alueella käsitellä siten, etteivät ne aiheuta laadullista ja määrällistä haittaa Vähä-Tiilijärveen.

Pääsääntöisesti rakentamisen rajaaminen luo-6-merkittyjen alueiden ulkopuolelle turvaa lepakkolajien elinympäristöjä. Vähä-Tiilijärven asuinrakentamiselle kaavoitettavien alueiden, tielinjan ja pysäköintialueen leventämisen vaikutukset puuston poistoina kaventavat suojaisia siirtymäreittejä pohjois–eteläsuunnassa. Rakennetuilla tonteilla valaisu mahdollisesti lisääntyy niin harjumaiseman uusilla asuinrakennuksilla kuin pysyvästi asutettavilla ranta-alueen tontilla kesäisinkin, mikä kaventaa ja heikentää lepakoiden elinalueita. Kortteli 224 kaventaa lepakoiden III-luokan elinaluetta. Edellä mainittuja seikkoja lieventää pysäköintialueen ja kadun väliin istutettava puurivi sekä määräykset valaistuksen huomioimisesta. Näin ollen myös yhteys harjumetsien alueiden välillä säilyy turvallisena lepakoille.

Asuinrakentamisen vaikutukset Vähä-Tiilijärvenkujan kaavamuutosalueella kohdistuvat lammen itäpuolen entisestään kapeaa ekologista käytävää heikentävästi ja siten mahdollisesti vaikeuttavat metsäisistä ja puustoisista yhteyksistä riippuvaisten lajien leviämistä ja liikkumista. Kaavaan VL-alueiden määräykseen on lisätty ekologisten yhteyksien huomioimisesta sekä puustoisuuden säilyttämisestä. Lisäksi ranta-alueen rakennuspaikalla on is-1 määräys puustoisuuden ja luonnonmukaisuuden säilyttämisestä. Uimarannan pysäköintialueen ja kadun väliin on osoitettu istutettava puurivi. Ekologiset yhteydet eivät katkea.

5.4.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

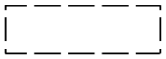
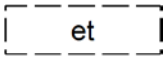
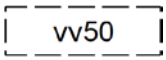
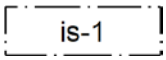
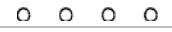
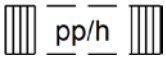
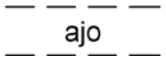
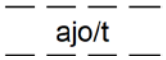
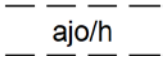
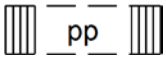
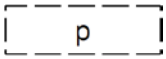
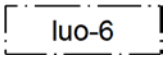
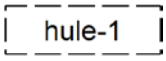
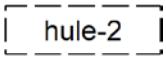
Uudet rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella, joten siitä ei aiheudu suuria kustannuksia. Kunta saa uusista asukkaista verotuloja.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai ympäristössä ei ole erityisiä häiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Merkintä	Määräys
AP-1	Asuinpientalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Korttelin 224 rakennusten kattokorkeus tulee sovittaa ympäröivään rakennuskantaan.
AO/s	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Alueella tapahtuva rakentaminen tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Rakentamisessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Rakennuksissa tulee käyttää alueelle tyypillistä yksinkertaista rakennustapaa. Talousrakennusten tulee olla päärakennusta selvästi pienempiä ja yksikerroksisia. Laajoja yhtenäisiä kattopinta-aloja tulee välttää, eikä rakennuksia saa yhdistää katoksin. Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.
VL	Lähivirkistysalue. Alue on ekologista yhteyttä, joka tulee huomioida alueen toimenpiteissä. Alue tulee säilyttää puustoisena.
VV-1	Uimaranta-alue. Alueen kokonaisilmeen tulee säilyä avoimena.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
01	Kunnanosan numero.
SAL	Kunnanosan nimi.
246	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
VÄHÄ-TIILIJÄR	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
80+t20	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku talousrakennuksen sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen sijainti.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kunnallisteknisiä rakennuksia.
	Ohjeellinen rakennusala sekä uimarannan käyttöön tarkoitettujen rakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puustoisuus ja luonnonmuoto on säilytettävä, ettei alueen luonne maisemakuvassa muutu. Alueella tulee säilyttää luonnonmukainen kasvipeite.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueella oleva ajoyhteys, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen alueella oleva huoltoajoyhteys.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Toimenpiteissä tulee huomioida lepakon elinympäristön säilyttäminen. Lisätietoa kaavaselostuksessa.
	Ohjeellinen alueen osa, jota hoidetaan ja rakennetaan hulevesien ohjaamiseksi.
	Hulevesipainannetta tai johtoa varten varattu alueen osa.
hv-1	Hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla. Tonttien pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Hulevesien viivytystilavuus AO-tonteilla vähintään 1 m3/tontti ja AR- sekä AP-tonteilla vähintään 2 m3/tontti. Hulevesirakenteet on rakennettava aluetta toteutettaessa.
	YLEISET MÄÄRÄYKSET Uudisrakentamisessa ja korjausrakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan. Alue on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Rakentamisen yhteydessä tulee jättää pohjaveden pinnan yläpuolelle vähintään kahden (2) metrin koskematon suojakerros. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma. Ennen rakentamis- ja infrahankkeiden aloittamista tulee tehdä työmaavesien hallintasuunnitelma. Alueella syntyvät katto- ja muut

	puhtaat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla. Tonttien pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Yleisten alueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueellisilla hulevesien hallintarakenteilla. Yleisten alueiden hulevesirakenteet on rakennettava aluetta toteutettaessa. Rakennukset tulee sovittaa materiaaleiltaan, väreiltään ja sijoittelultaan maisemaan ja ympäröivään rakennuskantaan. Ranta-alueella rakennusten massoittelussa ja korkeudessa tulee huomioida alueen pienipiirteisyys. Uimaranta-alueen rantavyöhykkeen männikkö tulee säilyttää maisemassa. Ranta-alueella ennen rakennuksen purkamiseen tai remonttiin ryhtymistä tulee arvioida sisätarkastuksen tarve lepakoiden osalta ja selvittää sen myötä luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve. Lepakot tulee huomioida kortteleiden 224 ja 246 piha-alueen valaistussuunnittelussa sekä uimaranta-alueen pysäköintialueen, ajoyhteyksien sekä katualueen ja virkistysalueen kulkureittien valaistussuunnittelussa. Kevyen liikenteen reittien tulee liittyä turvallisesti ympäröiviin liikennealueisiin. Alin rakentamiskorkeus +145.65 mpy (N2000).

5.7 Nimistö

Vähä-Tiilijärvenkuja on nykyisen ajoväylän nimi, joka säilyy kaduksi muuttuessaan. Ranta-alueella uimarannan pysäköintialueelta pohjoiseen kevyen liikenteen reittinä on jo nykyisin Tiilijärvenraitti, joka on lisätty kaavaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan liitteenä olevat havainnekuvat havainnollistavat yleispiirteisesti alueen toteuttamista, mutta eivät sido yhteen ratkaisuun. Alueelle on laadittu kaavan yhteydessä hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka ohjaa tarkempaa suunnittelua ja toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Uusia rakennuspaikkoja voi alkaa toteuttamaan kaavan saatua lainvoiman. Yleisten alueiden hulevesirakenteet on toteutettava aluetta toteutettaessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa alueen toteutumista.

LIITTEET
Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3 Havainnekuvat
Liite 4 Luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät ja vastineet

