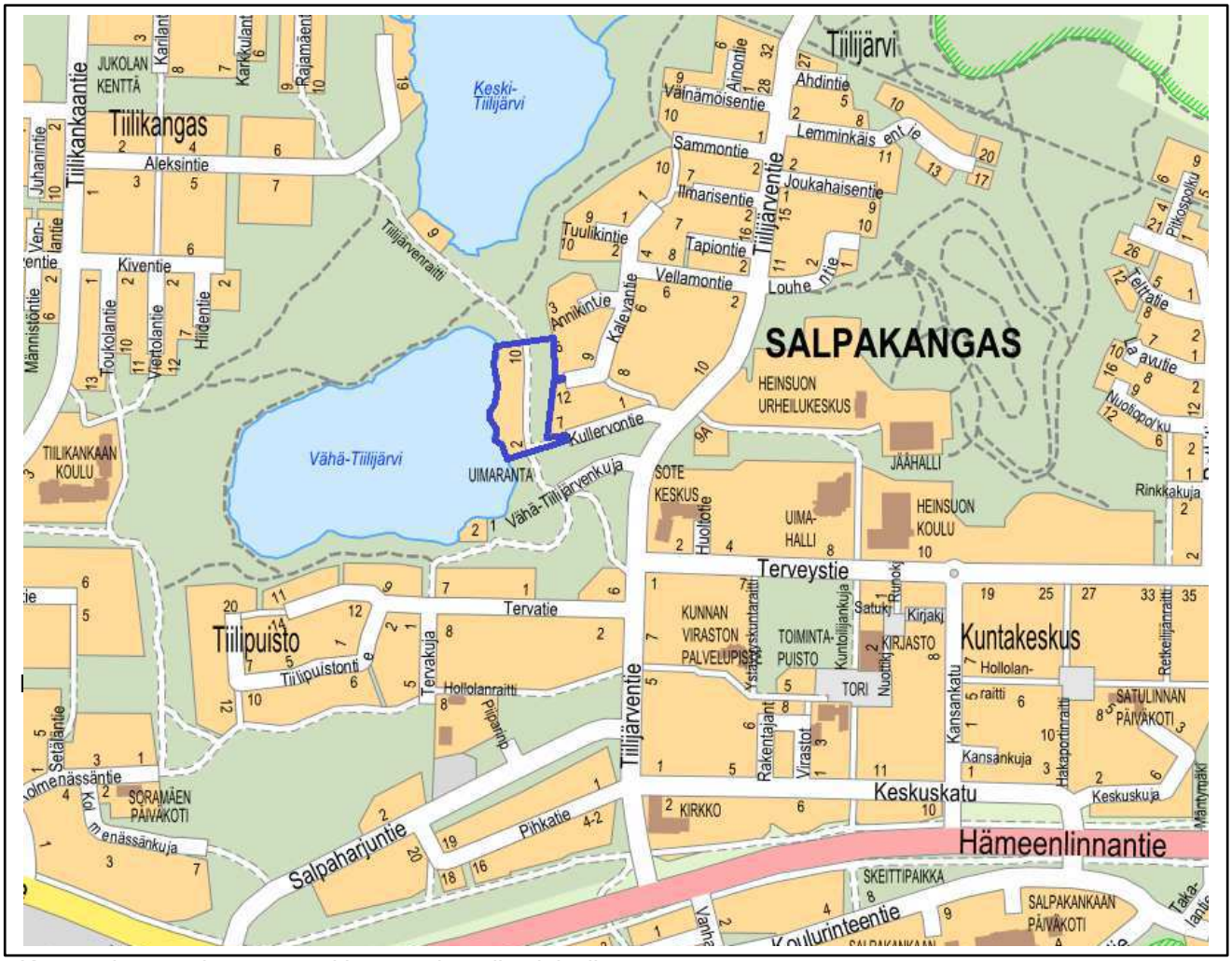
Hollola

Asemakaavan selostus 098 04-285

Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava

Tiilijärven (04) kunnanosa, tiloja 3:34, 3:22, 3:35, 3:43, 3:36 koskeva asemakaava 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, Vähä-Tiilijärven itärannalla. Alue rajoittuu idässä Kullervontien ja Kalevantien asutukseen, etelässä Vähä-Tiilijärven uimarannalle ja pohjoisessa virkistysalueisiin. Alueen koko on noin 1,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavahanke tulee vireille yksityisen maanomistajan hakemuksesta. Hakijan kiinteistölle 3:43 on tavoitteena saada kaksi omakotitalon rakennuspaikkaa. Kaava-alueeseen sisältyy myös viereiset 4 asemakaavoittamatonta rakennuspaikkaa, jotka osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Myös taustamaaston kulkuyhteydet ja virkistysalue tarkastellaan kaavassa. Hankkeella saadaan asemakaavoitetun alueen keskeltä asemakaavoittamaton alue asemakaavoituksen piiriin.

Hollolassa 24.8.2026

Kaavoittaja Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus 098 04-285 ..... **1**
Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10, asemakaava 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 8
3.1.4 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä 12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET **17**
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 17
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 17
4.3.1 Osalliset 17
4.3.2 Vireilletulo 18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 19
4.4 Asemakaavan tavoitteet 19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 20
4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset 20
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus 20
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen 20
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet 22
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 22
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute 24
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute 24
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS **25**
5.1 Kaavan rakenne 25
5.1.1 Mitoitus 25
5.1.2 Palvelut 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Aluevaraukset 25
5.3.1 Korttelialueet 26
5.3.2 Muut alueet 26
5.4 Kaavan vaikutukset 26
5.4.1 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin 26
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 27
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 28
5.4.4 Muut vaikutukset 30
5.5 Ympäristön häiriötekijät 30
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 30
5.7 Nimistö 32
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS **32**
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 32

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus....32
6.3 Toteutuksen seuranta....32

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 rannan loma-asutuksen sekä vakituisen asutuksen tontit, niiden kulkuyhteydet sekä taustamaaston virkistysalue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Yksityiset maanomistajat vastaavat omistamiensa tonttien osalta tonttien toteuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen rannalla on neljä vanhaa loma-asuntokiinteistöä sekä yksi isompi kiinteistö, jossa on uudehko saunarakennus. Taustamaasto on Vähä-Tiilijärven ympäristön virkistysaluetta, jossa kulkee kevyen liikenteen reittejä sekä kulkuyhteys kiinteistöille. Alueen koko on noin 1,5 hehtaaria.



Kuva Vähä-Tiilijärveltä itään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Rannalla sijaitsevat vanhat mökit ovat puuston suojassa lähes näkymättömissä. Viheralue kohoaa taustalla melko jyrkästi. Viheralueen poikki kulkee sorapintaisia kulkureittejä, jotka johtavat Kullervontielle ja Vähä-Tiilijärven uimarannalle sekä pohjoiseen Tiilijärvien ympäri. Viheraluetta rajaavat Kullervontien ja Kalevantien asutus.

Luonnonolot

Alueen maaperä on hiekkaa. Alue on rannassa tasaisempi, mutta nousee taustamaaston viheralueella jyrkästi.

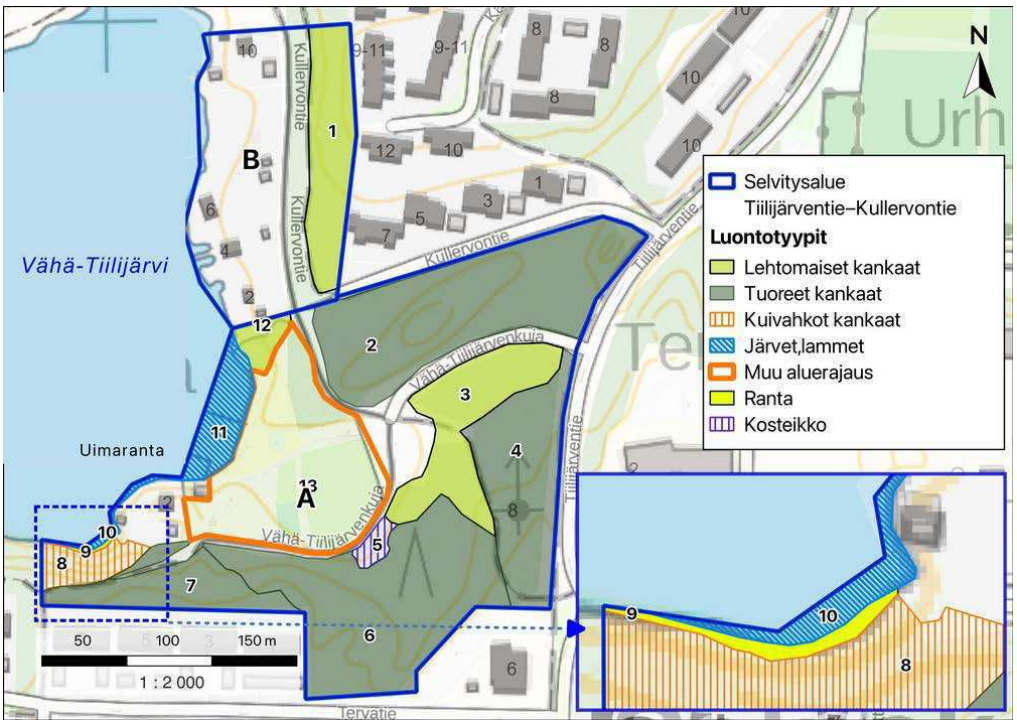
Luonnon monimuotoisuus

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. Taustamaaston virkistysalue on varttunutta havupuuvaltaista lehtomaista kangasta. Alue on mäntyvaltainen, jossa on runsaasti ruohoja ja kehittyvää monimuotoista virkistysmetsää. Huomionarvoisena virkistysalueen heinikon suojissa kasvaa ruotsinpihlajan taimikkoa.

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.

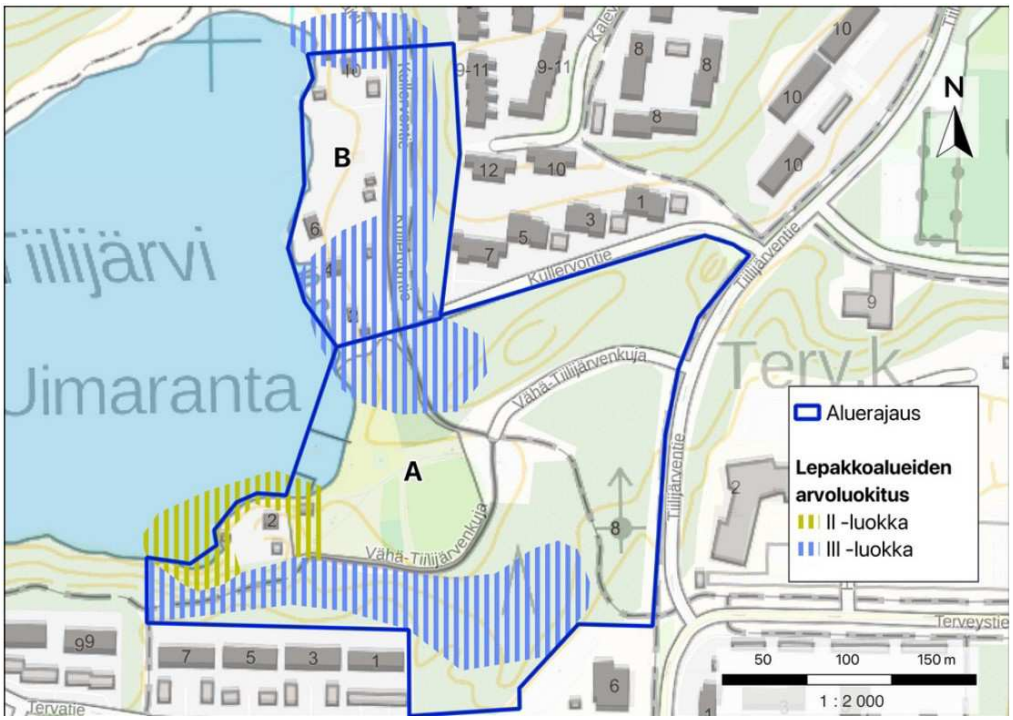
Eläimistö

Alueen kangasmetsistä kartoitettiin pohjanlepakon lisäksi siippa- ja viiksisiippalajeja. Kartoituksen perusteella lepakoiden III-luokan alue ulottuu kaava-alueen itäosan virkistysalueelle ja kahdelle eteläisimmälle rantakiinteistölle ulottuen kaava-alueen ulkopuolelle etelään ja pohjoiseen.

Lepakoiden III-luokan 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.

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



Lepakoiden II- ja III-luokan alueet karttakuvassa.

Ekologiset yhteydet

Alueelta ei kulje kuntatason ekologisia yhteyksiä. Paikallisia metsäisiä ekologisia yhteyksiä kulkee pohjoisesta etelään ja edelleen kaava-alueen ulkopuolella etelän kautta itään 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. Vesistön suunnasta tulevaa tuulta hillitsee rannan ja taustamaaston suojakasvillisuus.

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 alueen naapurissa 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. Valuma-alueelta ei ole rakennettua virtausreittiä purkuvesistönä toimivaan Vähä-Tiilijärveen. Pintavedet valuvat maaston matalimpiin kohtiin ja imeytyvät maaperään tai valuvat matalia painanteita pitkin kohti järveä.

Nykyisin hulevesiverkostoa on Kullervontiellä sekä Kalevantiellä. Kullervontien hulevesiviemäri purkaa Tiilijärventien ja Kullervontien liittymän lounaiskulmassa olevaan suppaan. Kalevantien eteläpäässä oleva nykyinen hulevesiviemäri purkaa hulevedet kadun päässä kaava-alueen metsäiseen rinteeseen. Kalevantien purkupisteellä on havaittavissa runsasta eroosiota. Lisäksi Kullervontien länsipäässä kevyen liikenteen väylän ali on rumpu, joka purkaa kadun päästä ja kevyen liikenteen väylältä hulevedet väylän eteläpuolelle nykyiseen suppaan. Suunnittelualueelle ei ole varsinaisia tulvareittejä. Alue viettää kohti länttä ja vedet virtaavat niiden luontaisia virtausreittejä ja painanteita pitkin kohti Vähä-Tiilijärveä. Vedet myös lammikoituvat maastollisesti matalimpiin kohtiin ja imeytyvät maaperään.

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 viisi loma-asuntokiinteistöä. Alueen läheisyydessä on paikoin tiivistäkin asumista, koska aluetta reunustaa Tiilijärven kunnanosan rivitaloasutus.

Yhdyskuntarakenne

Alueella on loma-asutusta. Taustamaasto on virkistysaluetta kulkureitteineen. Rivitaloasutusta on kaava-alueen itäpuolella. Alue sijoittuu kilometrin päähän Kuntakeskuksen ytimestä.

Taajamakuva

Alue näyttäytyy virkistysalueena, jossa kulkee leveitä sorapintaisia reittejä. Loma-asutus on pääosin kasvillisuuden suojassa. Havupuinen rinne kohoaa jyrkästi itään, jonka laelta on osittaiset näkymät järvelle ja rannan loma-asutukselle. Kaukomaisemassa alue näkyy Vähä-Tiilijärveltä päin. Järven suunnasta näkyy kiinteistöjen laiturit ja kasvillisuuden suojasta pilkottaa paikoin rannan loma-asutus.

Asuminen

Rannassa on viisi loma-asuntokiinteistöä, joista kolme kiinteistöä on loma-asuntokäytössä, yhdessä asutaan vakituisesti ja yhdellä kiinteistöllä on ainoastaan sauna. Alueen naapurustossa on rivitaloasutusta.

Palvelut

Alue on Kuntakeskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyydessä. Heinsuon urheilukeskus, Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus sekä koulu ovat muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Alueella ja sen ympäristössä on metsäiset puisto- ja lähivirkistysalueet, jossa on ulkoilureittejä ja metsään muodostuneita polkuja. Alueen läpi kulkee talvisin hiihtolatu. Virkistysalueet jatkuvat pohjoiseen, sekä itään Tiilijärventien toiselle puolelle Heinsuon urheilukeskuksen läpi. Alueen eteläpuolella on suosittu Vähä-Tiilijärven uimaranta toimintoineen. Virkistysalueet jatkuvat uimarannalta länteen Tiilijärvien ympäri.

Liikenne

Kiinteistöjen autoliikenne kulkee loma-asutukselle Kullervontieltä. Kullervontien ja loma-asutuksen välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Tiilijärvenraitti, jolla tontille ajo on sallittu. Tiilijärvenraitti on tärkeä yhteys koululaisille Heinsuon yläkoululle sekä Salpakankaan ala- ja yläkouluille. Osa huoltoajosta on käytännössä tapahtunut uimarannalta yleistä jalankulun yhteyttä pitkin, koska kulkuyhteys koetaan liian mutkaisena Kullervontieltä loma-asutukselle.

Alueesta lähimmillään 300 metrin päässä sijaitsee julkisen liikenteen pysäkki, josta linja-autoja kulkee kolme kertaa tunnissa. Noin 600-800 metrin päässä Tiilijärventiellä ja Terveystiellä sijaitsevat seuraavat pysäkit, joista lähtee useampia vuoroja eri suuntiin.

Tiilijärvien viheralueet ovat virkistyskäytössä suosittuja. Kevyt liikenne kulkee reittejä pitkin kaava-alueen läpi Tiilijärvien ympäristöön. Talvisin viheralueen läpi kulkee myös hiihtolatu.

Vuonna 2024 tehdyn melumallinnuksen mukaan Tiilijärventien autoliikenne on nykytilanteen mukaan 2400 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 2 % on raskasta liikennettä. Kaava-alueelle ei ulotu liikenteen melua.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelta tai sen läheisyydestä ei tunnettu entuudestaan arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kohteita tai löytöjä. Alueen läheisyydessä 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: *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.

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 kulkee sähköjohtoja sekä maassa, että ilmajohtoina.

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

Viheralueella liikutaan paljon. Viereinen uimaranta on aktiivisesti käytössä niin kesä- kuin talvikaudellakin. Kaava-aluetta käyttävät rannan loma-asukkaat sekä Hollolalaiset yleisesti.

3.1.4 Maanomistus

Rannan kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kunta omistaa taustamaaston virkistysalueen.

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
- Hollolan Tiilijärventien-Kullervontien luontoselvitykset 2024, 2025 (Luontoselvitys Metsänen Oy)
- Vähä-Tiilijärven rakennusinventointi 2025 (Hollolan kunta)

- Kullervontie 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)

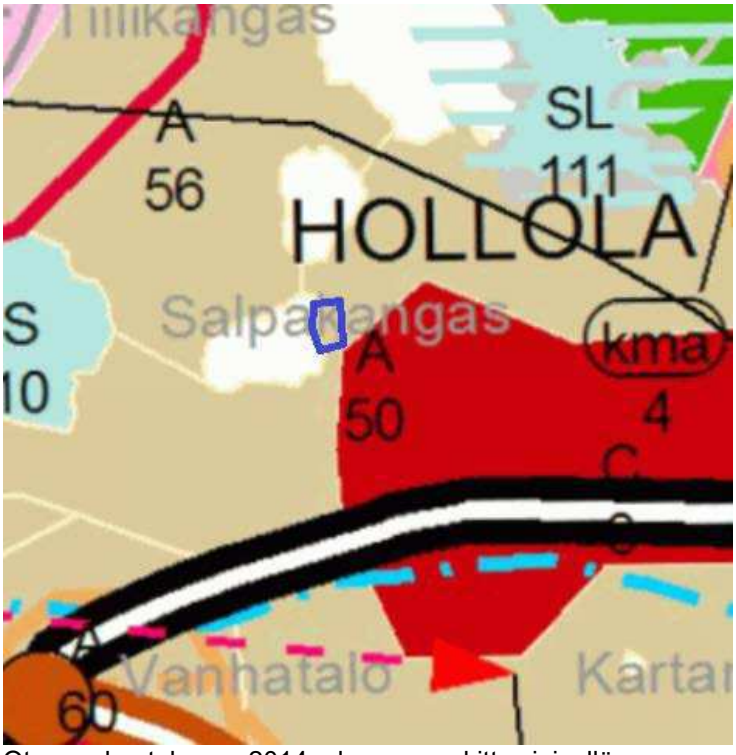
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman keskeisestä sisällöstä

Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014
Maakuntakaavassa alue 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.

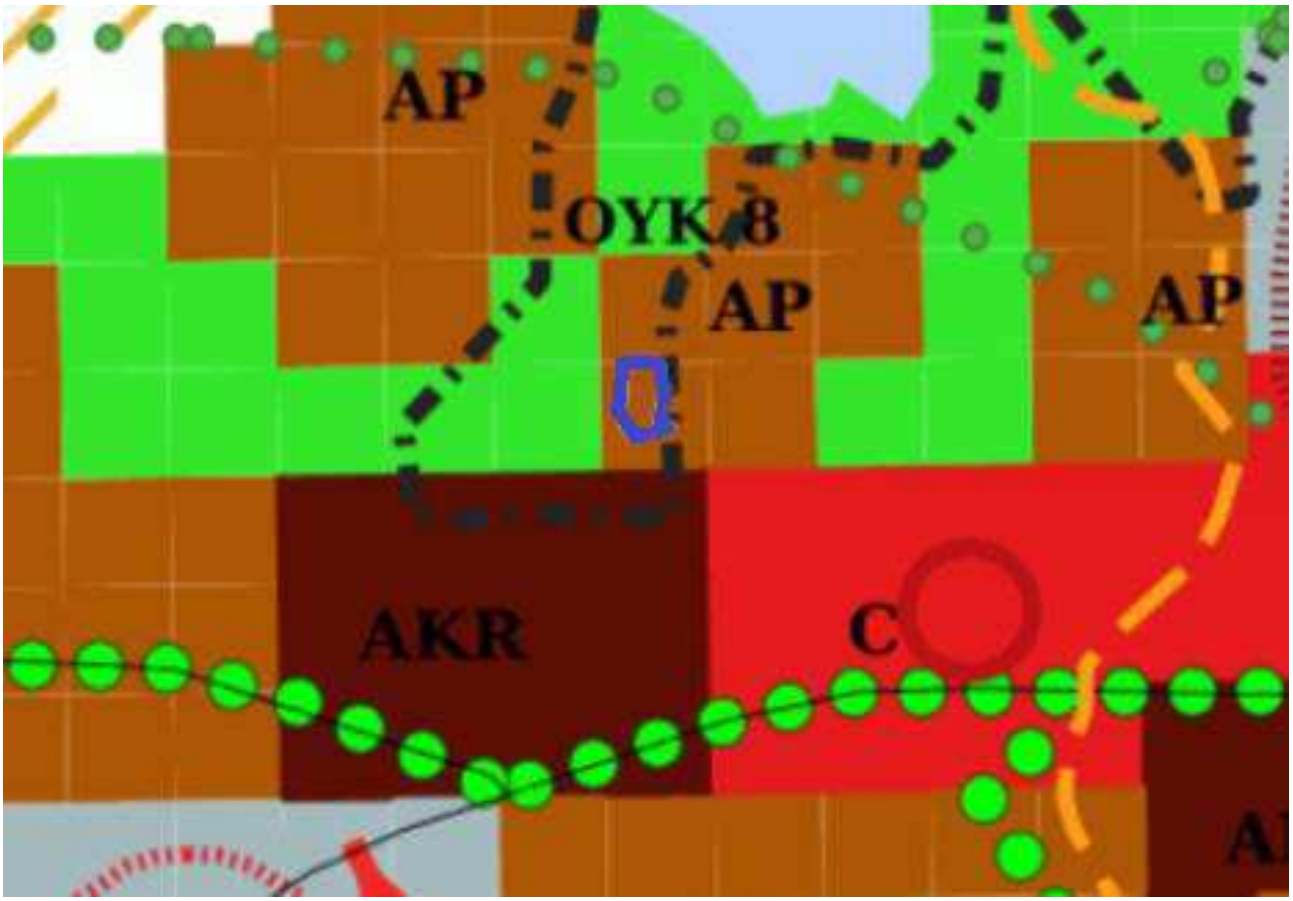
Strateginen yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 19.8.2023. Suunnittelualue sijoittuu pientalotaajaman alueelle (AP). Alueella on voimassa osayleiskaava (OYK8-musta pistekatkoviiva).

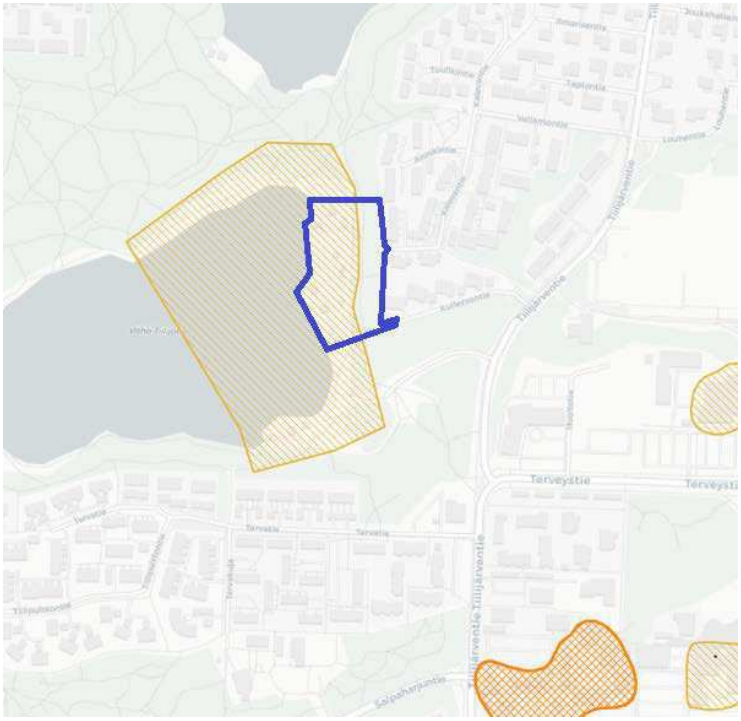
Strategisen yleiskaavan kulttuuriympäristökartan mukaan ranta-alue on mahdollista paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöaluetta.

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). Taustamaasto on pääosin retkeily- ja ulkoilualuetta (VR). Rannan kiinteistöt ovat loma-asunnon aluetta, jolla ympäristö säilytetään (RA/s (AO)); 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.

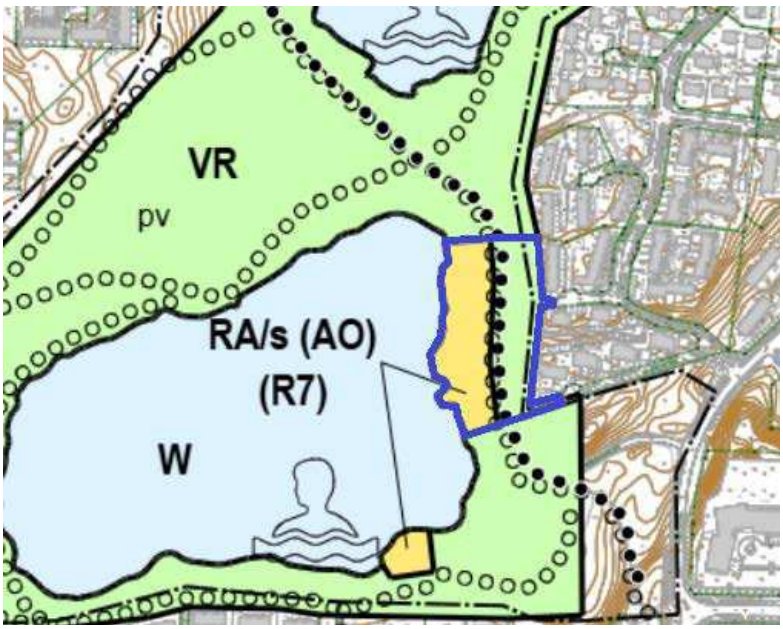
Alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoitusta voidaan muuttaa suoraan rakennuslupamenettelyllä seuraavin ehdoin:
- rakennuspaikan koko on vähintään 2000 m2
- hyvälaatuisen juomaveden riittävä saanti on turvattu
- jätevedet voidaan käsitellä talousvesien käsittelyvaatimusten määräysten mukaisesti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

Alueelta löytyy kohde, joka on rakennusinventointikohde (R7); 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.

Alue on kulttuurimaiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (pistekatkoviiva, ma/5); 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.

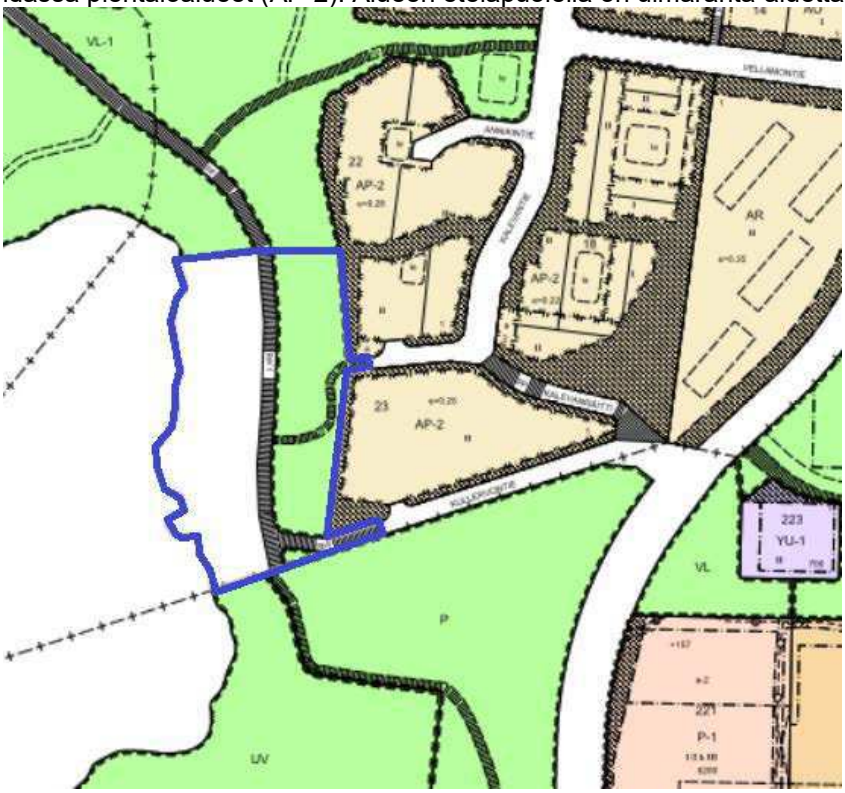
Alue sijaitsee pohjavesialueella (pv). Alueella kulkee ulkoilureitti ja kevyen liikenteen reitti. Aluetta reunustaa vesialue (W).



Ote osayleiskaavasta, johon alue on merkitty sinisellä.

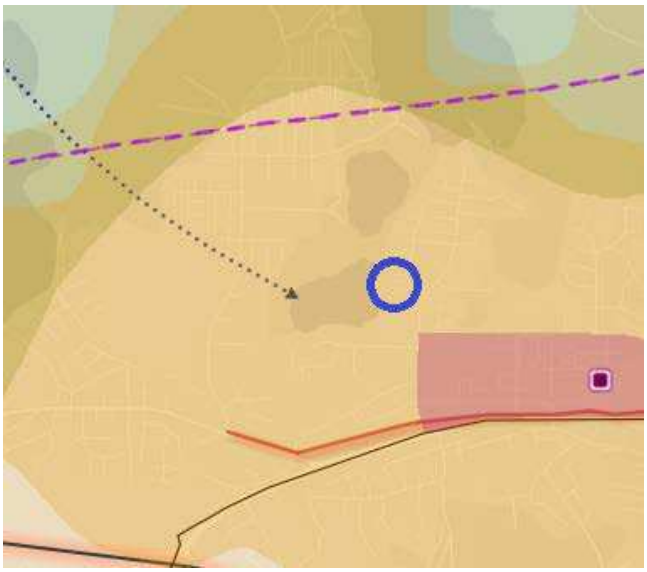
Asemakaava

Alueen länsiosassa ei ole asemakaavaa. Alueen itäpuolella on voimassa asemakaava, joka on tullut voimaan v. 1984. Asemakaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1). Alueella on myös jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja (pp), joista osalla tontille ajo on sallittu (/t). Aluetta reunustaa idässä pientaloalueet (AP-2). Alueen eteläpuolella on uimaranta-aluetta (UV) ja puistoaluetta (P).



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, elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke (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

Asemakaavamuutoksella ratkaistaan hakijakiinteistön rakennuspaikkojen lukumäärä, käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä. Samalla saadaan rannan kiinteistöt asemakaavoituksen piiriin.

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
- 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
- Hollolan ympäristöyhdistys
- Päijät-Hämeen Vesijärvisäätiö

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 § 75 asettaa Tiilijärven (04) kunnanosan Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10 asemakaavaehdotuksen 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, Päijät-Hämeen vesijärvisäätiöltä, Hollolan ympäristöyhdistykseltä, Hollolan vesihuoltopäälliköltä, kunnan rakennustarkastajalta, kunnan ympäristöviranomaiselta ja kunnan kuntatekniikan päälliköltä 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

Ilman asemakaavaa oleva alue saadaan asemakaavoituksen piiriin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavan yhteydessä tehdään hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa tarkemmin.

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

Asemakaavoitusta hakeneen maanomistajan kanssa on kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen keskusteltu vaihtoehdoista, jossa rakennusoikeutta lasketaan merkittävästi kaavan luonnosvaiheesta. Maanomistaja on päätynyt tavoittelemaan yhtä erillispientalon rakennuspaikkaa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Rakennusoikeuden määrää vähennetään kaavaluonnoksen jälkeen vastaamaan paremmin nykyistä rakennustehokkuutta, jotta uudisrakentaminen sopii paremmin ympäristöön.

Muut tavoitteet

-

4.5 Alustava kaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Rannalle on osoitettu neljä loma-asuntotonttia, joiden rakennusoikeus on 80 k-m^2 sekä kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 100 k-m2 päärakennukselle ja 50 k-m^2 jakautuen talousrakennuksille ollen mittakaavaltaan päärakennusta pienempiä. Kolmen eteläisimmän tontin rakennusten kerrosluku on yksi (I) ja kolmen pohjoisimman tontin kerrosluku puolitoista (I u ½). Alueen olemassa olevat merkittävät rakennukset on merkitty ohjeellisella rakennusalan rajalla, jotka ovat säilyttäneet alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena. Tonttien rajoille on osoitettu ohjeelliset hulevesipainannetta tai johtoa varten varatut alueen osat. Tonteille kuljetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua pitkin, jolla tontille ajo on sallittu. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue, jossa kulkee ulkoilureitti ja ohjeellisia yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia. Alueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja alueenosia esimerkiksi hulevesialtaita-/painanteita varten (hule-1).

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja arkeologiaan

Rannalla rakentuneista rakennuspaikoista neljä säilyvät loma-asuntoina ja rakennusoikeus säilyy niiden osalta voimassa olevan osayleiskaavan mukaisesti 80 k-m^2:ssä. Alueelle osoitetaan kaksi erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeuden määrä kasvaa huomioiden omakotitaloasumisen tarpeet. Rannalle tulee yksi uusi rakennuspaikka verrattuna osayleiskaavaan. Erillispientalotonttien koko vastaa kuitenkin alueen muiden tonttien kokoa. Lomarakennuksille määrätty enimmäiskerroskorkeus noudattaa alueen nykyistä rakennuskantaa, erillispientalotonteilla kerroskorkeus on sovitettu nykyiseen ja ympäröivään rakennuskantaan. Kaavassa rakennuspaikat ovat korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Merkintää koskien on annettu yksityiskohtaisempia määräyksiä, joiden avulla kulttuurihistorialliset ja alueelle ominaiset piirteet säilyvät, vaikka rakennuksia uudistetaan tai korjataan. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä uudis- ja täydennysrakentaminen katsotaan sopivan kulttuurimaisemaan.

Arkeologian kannalta kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia.

Liikenteeseen

Alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Rannan kiinteistöille kulku tapahtuu edelleen Kullervontieltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun kautta, jolla tontille ajo on sallittu. Kulkuväylän toimivuus tarkistetaan kaavaprosessin edetessä, että jatkossa myös raskaampi huoltoajo mahtuu kulkemaan sen kautta uimaranta-alueen sijaan. Kaavassa kevyt liikenne on huomioitu vastaamaan alueen nykytilannetta tai voimassa olevaa kaavaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Lisärakentaminen sijoittuu nykyisille tonttialueille, joten virkistysalueet eivät vähene asemakaavan myötä. Viheralueet ja ekologiset yhteydet säilyvät entisellään. Lepakoiden elinympäristön säilyminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Vaikutukset maisemaan

Täydennysrakentaminen on sijoitettu olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen. Rakentamiselle on annettu yleismääräyksiä ympäristöön sovittamiseksi. Alueelle on annettu myös rakentamiseen liittyviä määräyksiä kulttuurihistoriallisiin arvoihin liittyen, joka auttaa alueen säilyttämisessä ja sopeuttamisessa maisemallisesti. Korttelialueiden rannan puolelle on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus tulee säilyttää rantamaisemassa. Lisäksi kevyen liikenteen väylän puolelle on osoitettu istutettavaa alueen osaa. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Rantatonttien ajoyhteyden toimivuus Kullervontien kautta tarkastellaan kaavaprosessin aikana, jolloin viereisen uimaranta-alueen kevyen liikenteen kulkureittejä ei ole tarpeen käyttää huoltoliikenteen ajoon, jolloin uimarannan liikenneturvallisuus parantuu siltä osin. Asemakaavassa 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.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Voimassa olevan kaavan lähivirkistysalueelle 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.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Virkistysalue säilyy edelleen yleisenä virkistys- ja kauttakulkualueena.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Kullervontien täydennysrakentaminen tuo lisää asukkaita nykyiseen naapurustoon. Virkistysalue säilyy edelleen yleisenä virkistys- ja kauttakulkualueena.

Vaikutukset talouteen

Uudet rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella, joten siitä ei aiheudu kustannuksia.

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

-

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Rannalle on osoitettu neljä loma-asuntotonttia, joiden rakennusoikeus on 80 k-m^2 sekä yksi erillispientalotontti, jonka rakennusoikeus on 125 k-m2. Kolmen eteläisimmän tontin rakennusten kerrosluku on yksi (I) ja kahden pohjoisimman tontin kerrosluku puolitoista (I u ½). Tonttien rajoille on osoitettu ohjeelliset hulevesipainannetta tai johtoa varten varatut alueen osat. Tonteille kuljetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua pitkin, jolla tontille ajo on sallittu. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysalue, jossa kulkee ulkoilureitti ja ohjeellisia yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia. Alueelle on osoitettu ohjeellisia hulevesien ohjaamiseen tarkoitettuja alueenosia esimerkiksi hulevesialtaita-/painanteita varten (hule-1).

Kaavaratkaisuun ei ole tullut muutoksia kaavaehdotuksen jälkeen.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo, arkeologinen kulttuuriperintö, lausuu, ettei alueelle ole estettä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museo kuitenkin huomauttaa, viitaten osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtyjen selvitysten listaan, ettei vuoden 2024 arkeologisessa inventoinnissa ole tarkastettu tätä suunnittelualuetta, vaan tämän eteläpuolella oleva suunnittelualue, ja sekin vain osittain. Maininta suunnittelualueella tehdystä arkeologisesta inventoinnista tulisi siten poistaa.

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:
Poistetaan kaava-aineiston selvitysten listasta vuonna 2024 tehty arkeologinen inventointi.

Vähä-Tiilijärven kaava-alueista on tehty kevyt rakennusinventointi tämänhetkisten kaavaprosessien yhteydessä. Mainitut historiatiedot on lisätty 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, jossa tuodaan esille, että ranta-alueen saaminen asemakaavoituksen piiriin on kannatettavaa, mutta lisärakentaminen ei ole kannatettavaa.

Kuntalaiset arvostavat järvien läheisyydessä olevia virkistysalueita. Hollola - Monta Luontoa – imagolle ja nykyisille asukkaille tärkeitä ulkoilu- ja virkistysalueita ollaan nakertamassa vähä vähältä. 1970-luvulla on kiistelty rantarakentamisesta Tiilijärvien ympäristössä, mutta järvien ympärille saatiin jätettyä lähes yhtenäiset vihervyöhykkeet. Tilannetta ei tule muuttaa.

Hollolan ympäristöyhdistys haluaa korostaa Tiilijärvien ympärillä olevien **yhtenäisten vihervyöhykkeiden merkitystä** taajaman ja lähiseutujen asukkaille ja luonnon monimuotisuuden säilymiselle. Luonnonläheisyys on ollut Salpakankaan vetovoimatekijä numero yksi ja sellaisena toivomme sen pysyvän. Luonnontilan jatkuva heikentäminen heikentää kunnan vetovoimaa ja aiheuttaa jopa poismuuttoa. Monelle tärkeä kuntoilureitti, joka on talvisin hiihtolatu, kulkee suunnittelualueen halki jatkuen Keski-Tiilijärven suuntaan. Ulkoilijat arvostavat eniten reittejä, joiden välittömässä läheisyydessä ei ole rakennuksia vähentämässä luonnossa olemisen tuntua. 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.

Kaavan laatijan vastine: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista tiivistäen nykyisiä rakennuspaikkoja. Lisärakentaminen ei kohdistu nykyisille viheralueille. Ekologiset yhteydet kaava-alueella säilyvät ennallaan. Tonttien reuna-alueille on annettu istutettavan alueenosan määräyksiä, joka säilyttää puustoisen rantamaiseman.

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. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan alueen hulevesien hallintaa.

Kullervontien varren kaksi asukasta ovat jättäneet mielipiteen, jossa ottavat kantaa siihen, että ranta-alueen saaminen asemakaavoituksen piiriin on kannatettavaa, mutta lisärakentaminen ei ole kannatettavaa.

Koska Vähä-Tiilijärvi on osoittautunut herkäksi luontoalueeksi ja koska Hollolan kunnan tavoitteena on samaan aikaan myös taajaman keskeisen virkistysalueen kehittäminen, tulee alueen lisärakentamisen suunnitelmista luopua. Keskusta-alueiden tiivistäminen on sinänsä hyvä asia ja kannatettavaa, mutta tiivistämisen ei tulisi kohdentua keskeisten virkistysalueiden välittömään läheisyyteen. Salpakankaalta löytyy myös muualta keskustan läheisyydessä olevia alueita, joilla rakentamista voi lisätä. 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. Lisärakentamista Vähä-Tiilijärven rantaan rajoittuville tonteille ei tule sallia. Mahdollinen rakentaminen aiheuttaa huomattavasti lisäliikennettä virkistysalueella ja sen välittömässä läheisyydessä. Virkistysalueen tulee säilyä kuntalaisten käytössä kokonaisuudessaan. 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: Kaavaan on osoitettu maltillisesti lisää rakentamista tiivistäen nykyisiä rakennuspaikkoja. Lisärakentaminen ei kohdistu nykyisille viheralueille. Ekologiset yhteydet kaava-alueella säilyvät ennallaan. Tonttien reuna-alueille on annettu istutettavan alueenosan määräyksiä, joka säilyttää puustoisen rantamaiseman.

Alueen liikenne ei merkittävästi lisäänny, joten kaavalla ei ole vaikutuksia meluun tai liikenneturvallisuuteen.

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. Kaavan hulevesimääräykset ja niiden toteuttaminen tulevat parantamaan alueen hulevesien hallintaa.

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lisäksi Lahti Energia Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa. Lisäksi 1 mielipide tuli kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

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

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus, jotka on esitetty alla tiivistetysti vastineineen. Lisäksi Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus; liikenneosasto ja Päijät-Hämeen liitto ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Lupa- ja valvontavirasto on jättänyt 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. Kaavaehdotukseen on merkitty viisi korttelia, joista 4 merkinnällä RA/s ja yksi merkinnällä AO/s.Luonnosvaiheessa esitetty kahden erillispientalotontin kokonaisuus on muutettu yhdeksi ja tontin rakennusoikeutta on laskettu tuntuvasti. Kaavaselostuksen mukaan rakentamisen määrä ja sijoittuminen on pyritty sovittamaan ympäristöön. Museo pitää edellä mainittuja muutoksia paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön jäljelle jääneiden arvojen säilymisen kannalta oleellisina. Kaavamääräystä on täydennetty museon esittämällä tavalla.
Vähä-Tiilijärven mökkirannassa on hyvin edustettuna kesämökkirakentamisen alkuvaiheen vaatimaton rakennustapa ja maasto-olosuhteita myötäilevä rakentaminen. Tuloksena on ollut pienipiirteisiä idyllisiä ympäristöjä. Tontilla 4 sijaitsevaa entistä lomarakennusta on jo muutettu oleellisesti. Viereisten tonttien rakennuskannalle ominainen pienipiirteisyys on osittain kadonnut. Mahdollisten tulevien muutosten tulee olla sopusoinnussa alueen arvojen kanssa. Museo esittää, että tontin rakennusoikeuden nostoa harkitaan vielä. Museolla ei ole Kullervontien kaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Päijät-Hämeen ympäristöterveys on antanut lausunnon. Terveydensuojeluviranomainen on antanut lausunnon kaavahankkeen luonnosvaiheessa ja lausunnossa esille tuodut asiat on huomioitu kaavaehdotuksessa. Lausuntoon on annettu myös vastine, joten terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa Kullervontien asemakaavaehdotuksesta.

Kaavan laatijan vastine: Merkitään tiedoksi.

Tervatien varren asukas on jättänyt muistutuksen, joka liittyy Kullervontie 2, 4, 6, 8 ja 10 sekä Vähä-Tiilijärvenkujan asemakaavaehdotuksiin. Kullervontien asemakaavassa rannalle tulevien omakotitalojen aiheuttama kuormitus esim. nurmikkolannoitteiden ja vakituisen asumisen vaikutus Vähä-Tiilijärveen huolestuttaa.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavan alueelle muodostuu yhteensä neljä loma-asuntotonttia (RA) sekä yksi erillispientalotontti (AO). Rakennusoikeutta loma-asuntotonteilla on 80 kerrosalaneliömetriä / tontti. Erillispientalotontinrakennusoikeus on 125 kerrosalaneliömetriä. Enimmäiskerroskorkeus vaihtelee yhdestä puoleentoista (I- I u ½).

Asemakaavan tilastolomake on selostuksen liitteenä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 1,47 ha

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei muodostu uusia palveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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 erillispientalojen tontti ja neljä loma-asuntotonttia sekä lähivirkistysaluetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta, jolla tontille ajo on sallittu.

5.3.1 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (RA/s)
Paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Alueelle on annettu tarkempia rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Rakennusoikeus on 80 kerrosalaneliömetriä. Päärakennuksen enimmäiskerroskorkeus vaihtelee yhdestä puoleentoista (I-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-1, hule-2 ja luo-6).

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. (AO/s)
Paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta. Alueelle on annettu tarkempia rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Rakennusoikeus on 125 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-1 ja hule-2 ja luo-6).

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue. Alue on ekologista yhteyttä, joka tulee huomioida alueen toimenpiteissä. Alue tulee säilyttää puustoisena. (VL)
Korttelialueella on myös hulevesien käsittelyyn ja lepakoihin liittyviä määräyksiä (hule-1 ja luo-6).
Alueella on ulkoilureitti sekä ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Ruotsinpihlajan kasvustot on suositeltavaa säästää maankäytön muutosten ja metsänhoidon toimenpiteissä.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu. (pp/t)
Muodostuvien hulevesimäärien hillitsemiseksi Tiilijärvenraitti tulisi säilyttää sorapäällysteisenä.

Lepakot tulee huomioida kaava-alueen valaistussuunnittelussa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Kaavan suhde voimassa oleviin kaavoihin

<u>Kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan</u>
Kaavaratkaisu muodostuu loma-asumisesta, pientaloasumisesta sekä lähivirkistysalueesta, joka toteuttaa hyvin maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta sekä Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialuetta. Alue on väljä Kuntakeskuksen läheisyyteen nähden, mutta alue on rannalla, ja sillä on kulttuuriympäristöarvoja, jotka vaikuttavat osaltansa asiaan. Kaavamääräykset huomioivat pohjaveden, joten kaavaratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa myös siltä osin.

<u>Kaavaratkaisun suhde strategiseen yleiskaavaan</u>
Kaavaratkaisu muodostuu loma-asumisesta, pientaloasumisesta sekä lähivirkistysalueesta, joka toteuttaa hyvin strategisen yleiskaavan 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 tukee osoitettua maankäyttöä.

<u>Kaavaratkaisun suhde osayleiskaavaan</u>
Kaavaan osoitettu lähivirkistysalue ulkoilu- ja kevyen liikenteen reitteineen tukee hyvin osayleiskaavan retkeily- ja ulkoilualuetta. Kaavaan osoitetut loma-asunnon alueet määräyksineen vastaavat osayleiskaavan määräyksiä. Kaavaan osoitettu erillispientalotontti määräyksineen vastaa osayleiskaavan määräyksiä, pois lukien rakennusoikeuden määrä, joka poikkeaa 45 kerrosalaneliömetrin verran enemmän osayleiskaavasta. Rakentamistehokkuus erillispientalotontilla vastaa kuitenkin ympäröivien loma-asuntojen tehokkainta tonttia sekä voimassa olevan

rakennusjärjestyksen tehokkuutta tonttikoon ollessa rannan muita tontteja suurempi. Rakennetun kulttuuriympäristön alue on inventoitu kaavaprosessin aikana yleispiirteisesti kohteittain, ja huomioitu alueen arvo kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä. Kaavamääräykset huomioivat pohjaveden, joten kaavaratkaisu toteuttaa osayleiskaavaa myös siltä osin.

Kaavaratkaisun suhde kaupunkiseutusuunnitelmaan
Kaavaratkaisu toteuttaa loma-asutuksen ja erillispientaloasutuksen 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 alueella.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
Nykyisen loma-asuntokiinteistön muutos vakituiseen asumiseen mahdollistaa asumisen rannalla kaava-alueen yhdellä kiinteistöllä. Ympärillä olevat loma-asuinkiinteistöt saavat vakituisia asukkaita naapurikseen. Loma-asutuksesta ja asutuksesta on edelleen lyhyt yhteys viheralueille.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaava ei vaikuta alue- ja yhdyskuntatalouteen. Alue on jo Kuntakeskuksen rakennetun ympäristön ympäröimä. Yhdyskunta- ja energiatalouden kannalta asumiselle tarvittavat katu- ja kunnallistekniset verkostot ovat vieressä, joten niiden hyödyntäminen tehostuu hieman.

Kaavassa kevyt liikenne on huomioitu vastaamaan alueen nykytilannetta tai voimassa olevaa kaavaa. Kullervontien ja Tiilijärvenraitin mutkaa on levennetty jäteautojen kääntymisen helpottamiseksi. Näin ollen viereisen uimaranta-alueen kevyen liikenteen kulkureittejä ei ole tarpeen käyttää huoltoliikenteen ajoon, jolloin viereisen uimarannan liikenneturvallisuus parantuu siltä osin. Tiilijärvenraittia on hieman levennetty mutkan jälkeen alkumatkalta pohjoiseen. Kääntöpaikkaa ei osoiteta kevyen liikenteen kadulle, vaan kulkeminen ja kääntyminen tapahtuvat tontille ajon yhteydessä tonttiliittymästä käsin kuten aiemminkin. Alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Kullervontien ja Tiilijärventien liittymä on nykyisellään toimiva.

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Rannan kiinteistöille kulku tapahtuu edelleen Kullervontieltä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun Tiilijärvenraitin kautta, jolla tontille ajo on sallittu. Alueen liikenne ei kasva merkittävästi kaavan myötä. Liikenneturvallisuutta voi lisätä jalankulun ja ajoliikenteen yhteisellä väylällä tarkempien suunnitelmien kautta esim. liikennemerkkien avulla.
Kaavassa on huomioitu hulevesiselvitys ja -suunnitelma tarvittavin määräyksin ja aluevarauksin. 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

Viheralueet ja kevyen liikenteen kulkuyhteydet säilyvät yleisessä käytössä, joka mahdollistaa alueen läpi kulkemisen jatkossakin.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Loma-asutusalueen keskelle muodostuu uusi vakituisen asumisen kiinteistö. Ympärivuotinen asutus voi parantaa alueen turvallisuutta, mökkien ollessa hiljaisemmalla käytöllä. Toisaalta mökkien käyttäjät saavat naapurikseen omakotitalon, jossa saatetaan toimia mökkiasukasta aktiivisemmin.

Taajamakuvaan, maisemaan

Erillispientalotontin rakentamisen tiiviys vastaa ympäröivän lomarakentamisen tiiviyttä. Rakentamisen kerroskorkeudet on sopeutettu vastaamaan rakennusten nykyisiä maisemallisia kerroskorkeuksia. Kaavaratkaisussa ja -määräyksissä on huomioitu paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue. Näin ollen alueen luonteelle ominainen pienipiirteisyys ja yksinkertainen rakennustapa säilyvät. Rantatonteille on annettu erillinen määräys istutettavasta alueen osasta, jossa puustoisuus ja luonnonmuoto tulee säilyttää rantamaisemassa. Näin ollen Vähä-Tiilijärveltä katsottuna rakentaminen maastoutuu puuston taakse, joten katsotaan, ettei sillä ole vaikutusta rantamaisemaan. Myös virkistysalueen puustoisuudelle on annettu määräys. Näin ollen kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan, eikä kulttuurimaisemaan.

Kulttuuriperintöön ja rakennettuun 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. Rakentamiselle on annettu myös muita yksityiskohtaisempia määräyksiä. Ehdotetuilla kaavamääräyksillä rakentaminen 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.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperään

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vaikutukset pohja- ja pintavesiin

Alueen asemakaavoitus ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen hulevesimääriin tai vettä läpäisevien pintojen määrään. Alueella syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään tonttikohtaisilla ja alueellisilla järjestelmillä. Alueen hulevesimäärien ja virtaamien muutokset ovat verrattain pieniä, eikä niillä ole haitallisia vaikutuksia purkuvesistönä toimivaan Vähä-Tiilijärveen, mikäli huolehditaan riittävästä hulevesien hallinnasta.

Tonttien kattovedet ja puhtaat pihavedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla maahan. Pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Todella suuria sadantoja varten tonteille täytyy suunnitella toimivat tulvareitit. Hulevesipainanteet korttelialueiden sisälle kiinteistöjen rajoille on merkitty kaavaan (hule-2). Painanteilla varmistetaan, ettei yleisiltä alueilta johdu vesiä tonteilla, vaan tulvatilanteissa vedet voidaan johtaa tonttien välistä ohi ja ne toimivat tulvareitteinä. Niitä ei kuitenkaan käytetä johtamaan tonttien varsinaisia hulevesiä. Suoria virtausreittejä Vähä-Tiilijärveen on vältettävä.

Rantakiinteistöillä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa, joten tämä asemakaava huomioi hulevedet ja pohjavedet nykyistä paremmin. Alueen rakentuessa lisää tulee hulevesien hallintaan ja viivytykseen kiinnittää erityistä huomiota. Aivan rantaan ei pidä rakentaa, joten rakennusalat on sijoitettu taaemmaksi. Samalla rakennukset ja istutettavan ranta-alueenosan väliin jää tilaa hulevesien viivyttämiselle ja imeyttämiselle. Istutettava alueen osa rannalla parantaa myös vesistön tilaa. 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. Käytön aikainen hulevesikuormitus on vähäistä. Kunnan ympäristönsuojelumääräykset määräävät tarkemmin käytön aikaista toimintaa mm. kielto pesemisestä pohjavesialueella ilman tarkoitukseen rakennettua paikkaa.

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.

Näin ollen katsotaan, että hulevedet voidaan alueella käsitellä siten, etteivät ne aiheuta laadullista ja määrällistä haittaa pohjaveteen tai Vähä-Tiilijärveen.
Kaavan yhteydessä tehty hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma ohjaavat alueen tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista.

Ilmaan ja ilmastoon

Alueella viherpeitteisyys säilyy pääosin nykyisellään. Hulevesiasiat huomioidaan kaavassa nykyistä paremmin. Kaavassa on varauduttu tulvariskeihin rakentamisessa mm. määräämällä alin rakentamiskorkeus sekä mm. osoittamalla tonttien rajoille tulvareitteinä toimivia painanteita. Jalankulku- ja pyöräilyreitit säilyvät, joten kaava tukee jatkossakin ekologisia kulkumuotoja

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Lisärakentaminen sijoittuu nykyisille tonttialueille, joten virkistysalueet eivät vähene asemakaavan myötä. Viheralueet ja ekologiset yhteydet säilyvät entisellään. Lepakoiden elinympäristön säilyminen on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kaavasta on luonnosvaiheen tilanteesta tehty erillinen luontovaikutusten arviointi. Vaikutusten merkittävyyttä on arvioitu LUOPAS-luokkien kautta. Vaikutusten herkkyysarviona kaava-alueelta on vähäinen herkkyys; Alueen uhanalaiset metsäluontotyypit ovat luonnontilaltaan heikentyneitä, vapaa-ajan asutusta ja virkistysalueita reunustavia, käsiteltyjä kangasmetsiä. Lepakkolajien lisäksi vaikutusalueella ei havaittu uhanalaisia tai suojeltavia lajeja. Muutoksen voimakkuuden arvio hankealueella on ei muutosta; Hankkeella ei ole oleellisia muutoksia kasvillisuuteen, eläimistöön, luontotyyppeihin tai ekologisiin prosesseihin tai mahdolliset muutokset ovat välittömästi palautuvia.

Luontovaikutusten arviointiraportin mukaan maankäytön muutosten uhkatekijänä on rakentamisesta aiheutuva järveen virtaavien hulevesien ravinnekuorman lisääntyminen ja vesistön rehevöityminen. Tämä kuitenkin huomioidaan tehdyn erillisen hulevesiselvityksen pohjalta kaavassa erilaisin hulevesimääräyksin. 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.

Asuinrakentamisella saattaa olla vaikutuksia lepakoihin puuston poistoina ja valaistusolosuhteiden osalta. Kaavassa on annettu määräyksiä lähivirkistysalueen sekä ranta-alueen säilymisestä puustoisena, ja kaavassa on annettu yleismääräys lepakoiden huomioimisesta kaava-alueen valaistussuunnittelussa. Kaavassa on myös määräys, että ennen rakennuksen purkamiseen tai remonttiin ryhtymistä tulee arvioida sisätarkastuksen tarve lepakoiden osalta ja selvittää sen myötä luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve.

Ekologiset yhteydet eivät katkea alueen itäosan säilyessä virkistysalueena, jossa ekologinen yhteys tulee huomioida ja puustoisuuden tulee säilyä. Puustolle ja luonnonmukaiselle kasvipeitteelle on annettu määräys tonttien rannan puolelle, joka vahvistaa myös ekologisia yhteyksiä.

Kaavamääräykset huomioiden katsotaan, ettei kaavalla ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.4.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset talouteen

Rakennuspaikat sijaitsevat kunnallisteknisten verkostojen varrella ja ovat pääosin rakentuneet, joten niistä ei aiheudu suuria kustannuksia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai ympäristössä ei ole erityisiä häiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Merkintä	Määräys
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.
RA/s	Loma-asuntojen 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. Rakennusalan ulkopuolella sijaitsevia päärakennuksia on mahdollista laajentaa rakennusalan rajan ulkopuolella, jos laajentaminen ei ulotu nykyistä rakentamista lähemmäs rantaa. Rakennuksia koskevissa luvanvaraisissa hankkeissa tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kunnanosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
04	Kunnanosan numero.
TIILI	Kunnanosan nimi.

248	Korttelin numero.
1	Ohjeellinen tontin numero.
80	Rakennusoikeus 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.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
is-1	Istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puustoisuus ja luonnonmuoto on säilytettävä, ettei alueen luonne maisemakuvassa muutu. Alueella tulee säilyttää luonnonmukainen kasvipeite.
	Ulkoilureitti.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
luo-6	Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Toimenpiteissä tulee huomioida lepakon elinympäristön säilyttäminen. Lisätietoa kaavaselostuksessa.
hule-1	Ohjeellinen alueen osa, jota hoidetaan ja rakennetaan hulevesien ohjaamiseksi.
hv-1	Hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla. Tonttien hulevesien viivytys- ja imeytysalueet tulee sijoittaa rakennusten ja rannan istutettavan alueen osan väliin. Tonttien pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Hulevesien viivytystilavuus AO-ja RA-tonteilla vähintään 1 m3/tontti. Hulevesirakenteet on rakennettava aluetta toteutettaessa.
hule-2	Hulevesipainannetta varten varattu alueen osa. Alue toimii tulvareittinä, jonne tonttien hulevesiä ei johdeta.
	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 sekä toteuttaa hallintarakenteet ennen muuta rakentamista. Alueella syntyvät katto- ja muut puhtaat hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää tontilla. Tonttien pysäköintialueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää maahan biosuodatusrakenteen kautta. Imeytysrakenteen varastotilavuuden on oltava 1 m3/ tontti. Yleisten alueiden hulevedet tulee viivyttää ja imeyttää alueellisilla hulevesien hallintarakenteilla. Yleisten alueiden hulevesirakenteet on rakennettava aluetta toteutettaessa. Ennen rakennuksen purkamiseen tai remonttiin ryhtymistä tulee arvioida sisätarkastuksen tarve lepakoiden osalta ja selvittää sen myötä luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan tarve. Lepakot tulee huomioida kaava-alueen valaistussuunnittelussa. Alin rakentamiskorkeus +145.65 mpy (N2000).

5.7 Nimistö

Tiilijärvenkuja on nykyisen ajoväylän nimi, joka säilyy kaduksi muuttuessaan. Ranta-alueella kevyen liikenteen reittinä kulkee Tiilijärvenraitti, joka on lisätty asemakaavaan.

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

