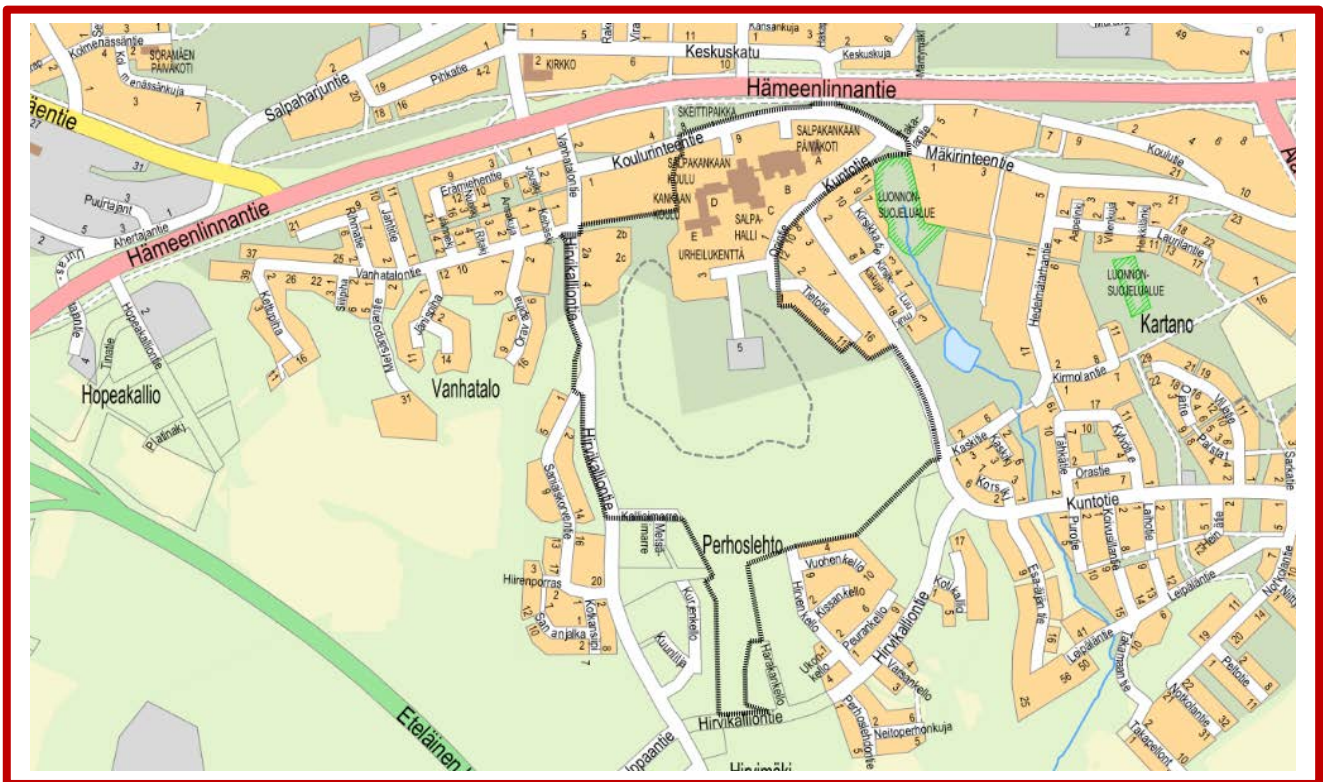


Salpakankaan koulun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos

Kartanon (06) kunnanosa, kortteleita 116 ja 125 sekä katu-, virkistys- ja muuntaja-alueita koskeva asemakaavan muutos ja tiloja 98-435-21-48, 98-435-21-14 ja tilojen 98-435-7-808, 98-455-24-77, 98-435-51-11, 98-435-21-64, 98-435-21-66 ja 98-435-18-142 osia koskeva asemakaava.



Kaava-alueen rajaus opaskartalla.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Salpakankaan koulun ympäristön asemakaava ja asemakaavan muutos.

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

Hollolassa 7.3.2025

hankekaavoittaja Henna Kurosawa

Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Luonnonolot	5
3.1.4 Rakennettu ympäristö	7
3.1.5 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireilletulo.....	16
4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen.....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	21
4.5.3 Asemakaavaratkaisun (valinta ja) perusteet.....	21
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	21
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute.....	22
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1 Kaavan rakenne.....	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Muut vaikutukset	23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	24
5.7 Nimistö.....	24
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3 Toteutuksen seuranta	24
LIITTEET	24

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, pientaloalueen laajennus Hirvikalliontien itäpuolelle sekä virkistyskäyttöön tarkoitettu alue.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunta toteuttaa alueen katuverkon ennen tonttien luovuttamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

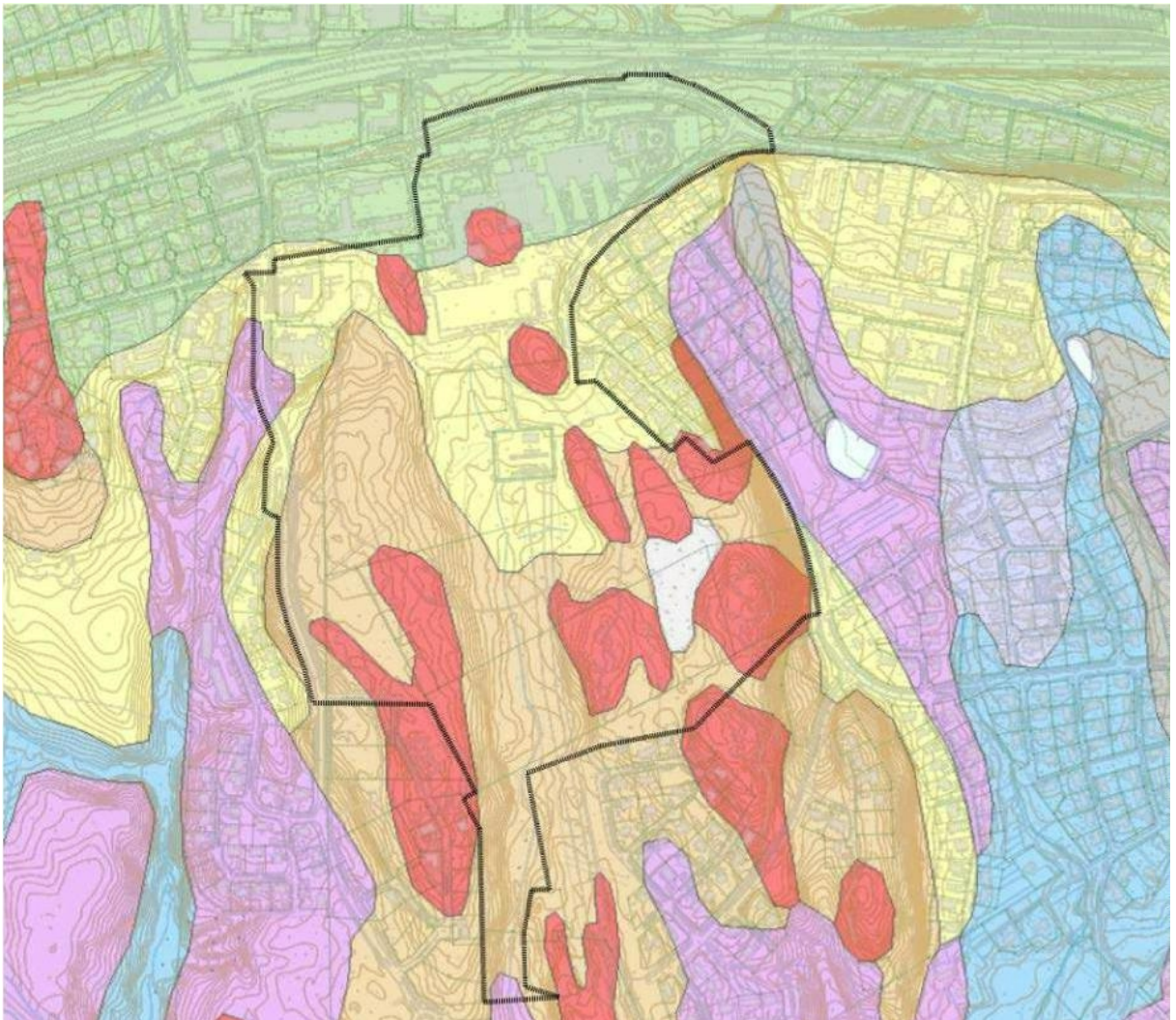
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Kaavoitettava alue on Salpausselän vaihettumisvyöhykettä ja Salpausselältä etelään suuntaavaa kallio-moreeniselänteen lakialuetta.

3.1.3 Luonnonolot

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



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

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

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

Kasvillisuus

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

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

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

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

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

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

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

Eläimistö

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

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

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

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisosastaan pohjavesialueelle.

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

Luonnonsuojelu

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

Muita arvokkaita luontotyyppisiä tai huomionarvoisia kasvilajeja ei alueella havaittu.

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

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

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavasta alueesta 200 metrin etäisyydellä asuu noin 1000 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

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

Taajamakuva

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

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

Asuminen

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

Palvelut

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettavan alueen työpaikat sijoittuvat Salpakankaan koulun, Kankaan koulun ja Salpakankaan päiväkodin tiloihin. Alueella on myös sosiaalisen asumisen yksiköitä ja niihin liittyviä työpaikkoja.

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

Virkistys

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

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

Liikenne

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muinaismuistokohteita.

Tekninen huolto

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

Erityistoiminnot

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Sosiaalinen ympäristö

3.1.5 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Voimassa olevat asemakaavat
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017. Uusi rakennusjärjestys on valmistelussa ja hyväksytään kevään 2025 aikana.
- Pohjakartta tarkistetaan kaavaprosessin yhteydessä.
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - o Salpakankaan asemakaava-alueen luontoselvitys, Ramboll Finland Oy, 14.11.2022
 - o Putkilokasviselvitys Hollolan Salpakankaalla ja Kukonkoivussa keväällä 2024, Luontoselvitys Metsänen, 27.8.2024
 - o Kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll

Selvitystarpeet:

Arkeologinen inventointi kesällä 2025

3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen keskeisestä sisällöstä

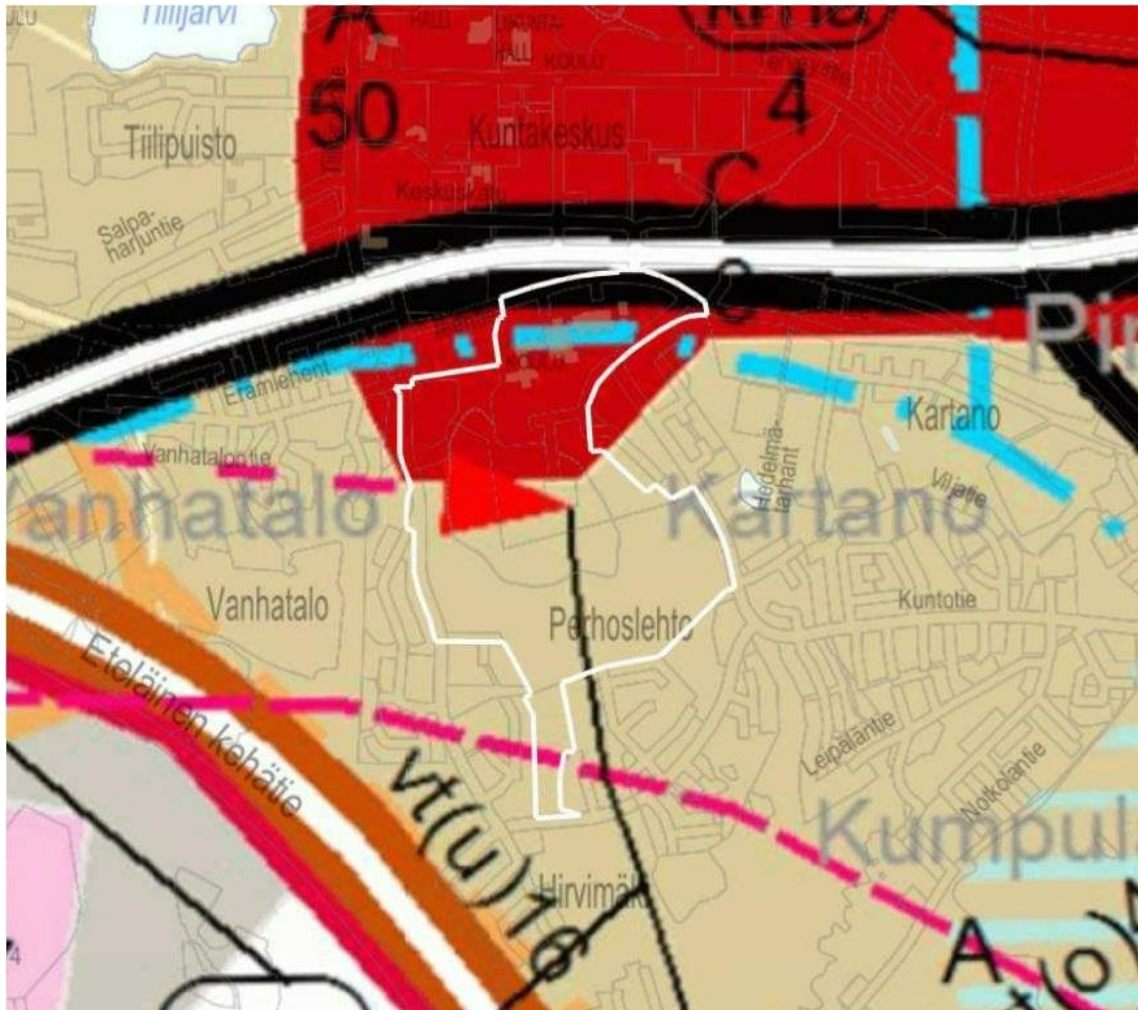
Maakuntakaava 2014

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

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

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

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



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

Yleiskaavat:

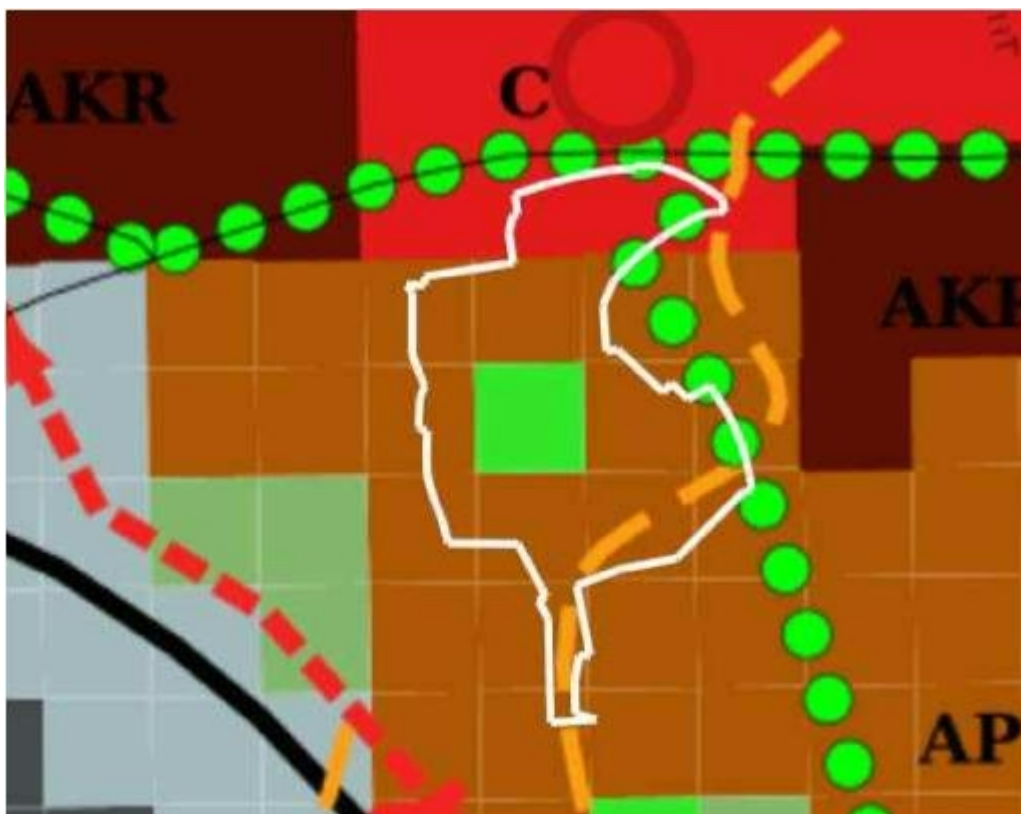
Alueella on voimassa strateginen yleiskaava 2020

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

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

Alueen täydennysrakentamisessa tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

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



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

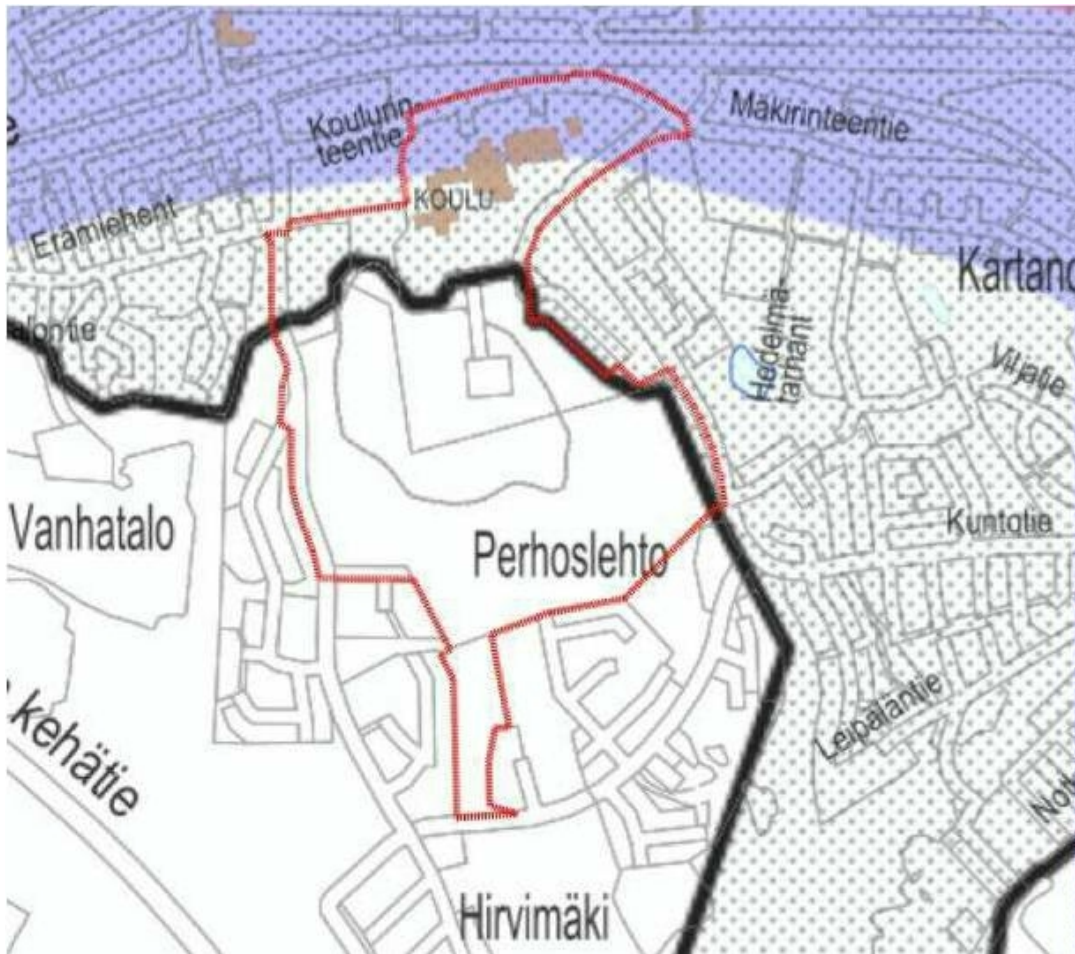
Kaavoitettavan alueen keskellä on virkistykseen varattu alue (vihreä alue kartalla). Alue on ulkoilua ja virkistystä varten varattu alue, joka toimii myös ekologisen verkoston osana. voi sijoittua virkistysreittejä ja liikuntapaikkoja. Alueella on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus (MRL 43.1 §).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

Alueelle sijoittuu myös pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävä ohjeellinen pääyhteys Kuntakeskus-Nostava (vihreä palloviiva). Liikkumista, virkistystä ja matkailua palvelevat keskeiset tai kehitettävät pyöräily-yhteydet tai yhteystarpeet. Yhteyksiä kehitetään turvallisina ja viihtyisinä pyöräilyä edistävinä yhteyksinä. Yleiskaava ei määrittele reitin teknistä laatua tai tarkkaa sijaintia tai laatua.



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

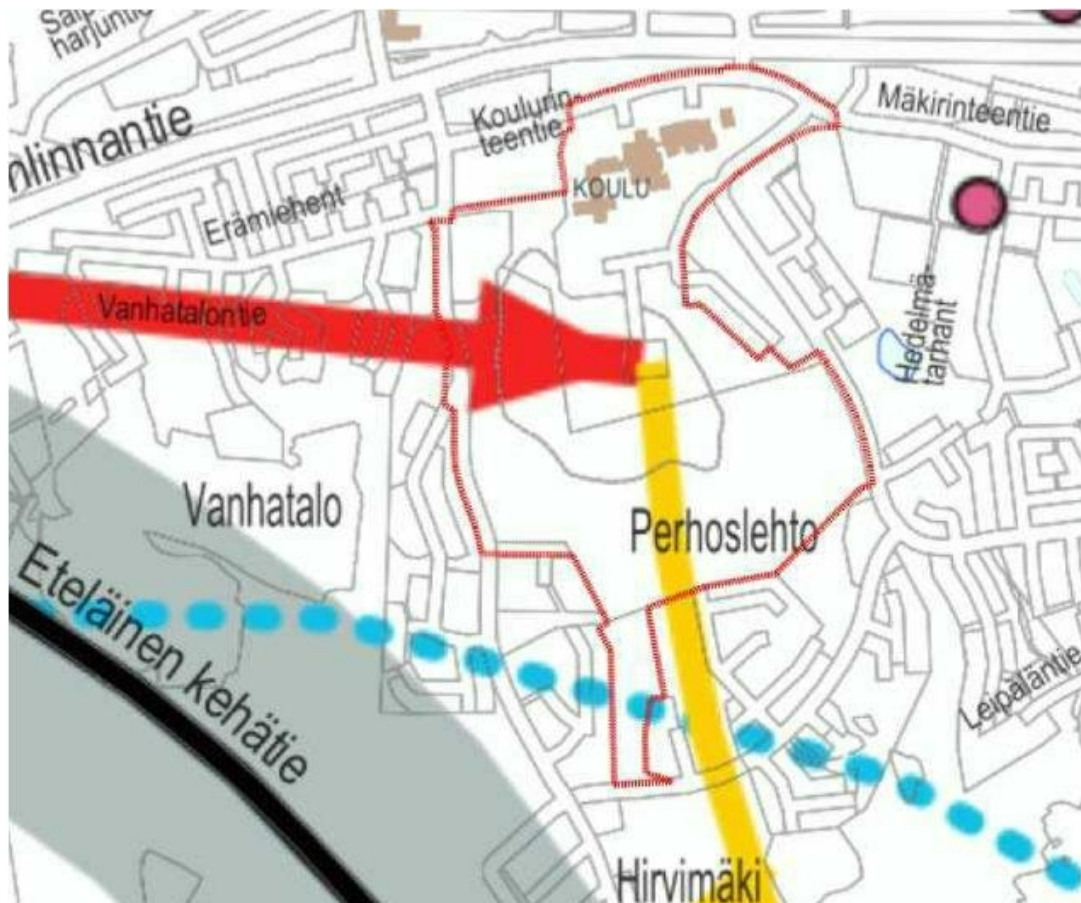
Kaavoitettavan alueen etelä- itäosissa on ohjeellinen ekologinen ja virkistysyhteys (oranssi katkoviiva). Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden riittävyys, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa ekologisten yhteyksien ja virkistysyhteyksien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



Ote strategisen yleiskaavan 2020 vesitaloutta kuvaavasta kartasta.

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

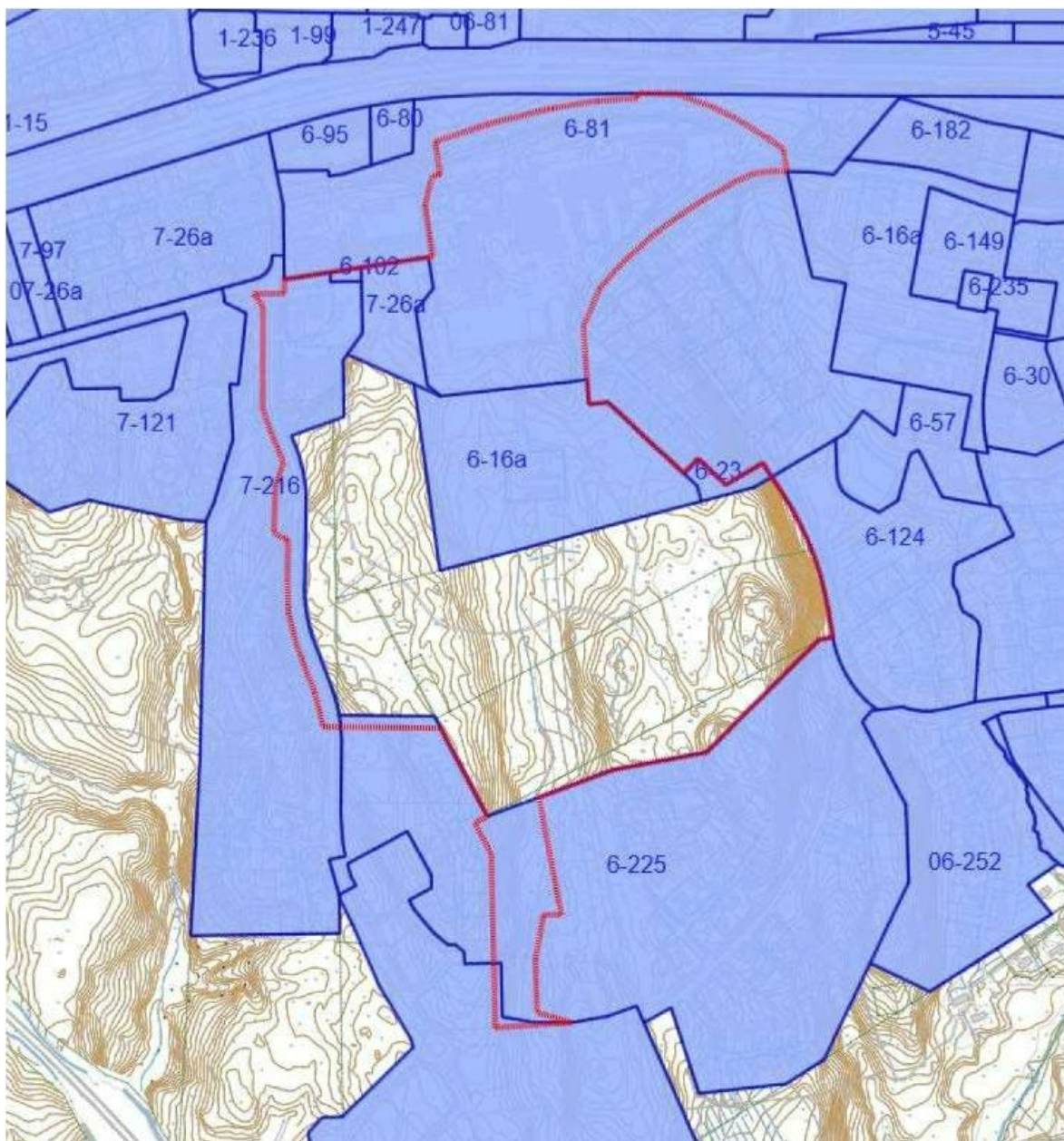
Ympäristöhäiriötä aiheuttavia toimintoja kuvaavassa kartassa, on aluetta koskien esitetty voimalinjan alue (oranssi viiva) sekä punaisella nuolella voimalinjan yhteystarve.



Ote strategisen yleiskaavan 2020 kartasta Ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot.

Asemakaavat:

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



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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 27.5.2022.

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

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

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos /ak:n muutosluonnos asetettiin nähtäville 00.00.0000 varaten osallisille ja muille kunnan jäsenille mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia sekä lausua mielipiteensä asiasta nähtävänä oloaikana.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

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

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 00.00.- 00.00.0000 välisen ajan AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli tilaisuus esittää mielipide kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai suullisesti.

Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

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

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

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Tarvittaessa pidetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavoittamattomalla alueella on luontoarvoja, jotka tulee huomioida alueen suunnittelussa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Muut tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

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

Kaavaluonnosvaiheessa korttelialueen keskiosiin ja itään sijoittuvien rivitalojen todettiin olevan vielä varsin hyvässä kunnossa ja osaan rakennuksista päätettiin tehdä linjasaneeraus. Saneeraus toi rakennuksille lisää elinkaarta noin 15 vuotta. Korttelialueen länsiosaan kuuluvat kolme rivitaloa ovat jo elinkaarensa päässä eikä niihin ole tarkoituksenmukaista tehdä remonteja. Kaavaluonnosvaiheessa tutkittiin korttelin vaihteistumahdollisuuksia, mutta alueelle jäivät rakennukset sijaitsevat siten, ettei vaihteistamista koettu perustelluksi kokonaisuus huomioiden. Rivitalokortteli päätettiin rajata pois kaavoitettavasta alueesta, alueen kaavallista tarkastelua voidaan jatkaa myöhemmin, kun alueelle jäävän rakennuskannan elinikä on loppuillaan.



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

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

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



Havainnekuvassa on esitetty yksi toteuttamisvaihtoehto Hirvikalliontien itäpuolen täydennysrakentamisesta.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

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

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

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

Vaikutukset talouteen

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

Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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

Vaikutukset liikenteeseen

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

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

4.5.3 Asemakaavaratkaisun (valinta ja) perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin määräaikaan mennessä kolme mielipidettä.

Maanomistaja

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

Vastine

Alue osoitetaan virkistysalueeksi eikä kiinteistölle osoiteta rakennuspaikkoja.

Naapuri 1

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

Vastine

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

Asunto Oy Eränkävijät

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

Mielipiteessä muistutetaan, että strategisessa yleiskaavassa on määräys, jotta suunnittelussa edistetään viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Asuinalueen täydennysrakentaminen tulee rakennustavan ja lähiympäristön suunnittelun keinoin tukeutua olemassa olevaan rakenteeseen ja siinä tulee ottaa huomioon kuntakeskuksen moderni rakennusperintö. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää esteetöntä ja sujuvaa liikkumista eri toimintojen välillä.

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

Vastine

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

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

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

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.1.1 Mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheeseen

Koko kaava-alueen pinta-ala on ... ha

5.1.2 Palvelut

Täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.3 Aluevaraukset

täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.3.1 Korttelialueet

täydennetään ehdotusvaiheeseen

Asemakaavan muutoskartta liitteenä ?

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella olevan voimalinjan ja asutuksen väliin on jätetty riittävä suojaetäisyys.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

täydennetään ehdotusvaiheeseen

5.7 Nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hirvikalliontien itäpuolen aluetta voidaan alkaa toteuttamaan asemakaavan saatua lainvoiman. Koulurinteentien ja Vanhatalontien risteykseen suunnitellun uuden asuinalueen toteuttaminen edellyttää alueella olevan rakennuskannan purkamista.

6.3 Toteutuksen seuranta

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

