

Vähäselänojan alueen asemakaava

Kukkilan (23) kunnanosa, tilojen 98-414-1-1056 ETELÄ-TAKALA, 98-414-1-929 Kalliolan peltotie ja 98-414-1-714 KYTÖLUHTA osia koskeva asemakaava.



Suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvalla.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT	
Vireilletulo:	3.6.2023
Elinvoimavaliokunta:	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus:	XX.XX.XXXX
Hollolan valtuusto:	XX.XX.XXXX

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7 F | PL 66, 15871 Hollola | hollola.fi
Kaavan laatija | kaavasuunnittelija Jussi Jääoja | puh. 044 780 1387 | etunimi.sukunimi@hollola.fi

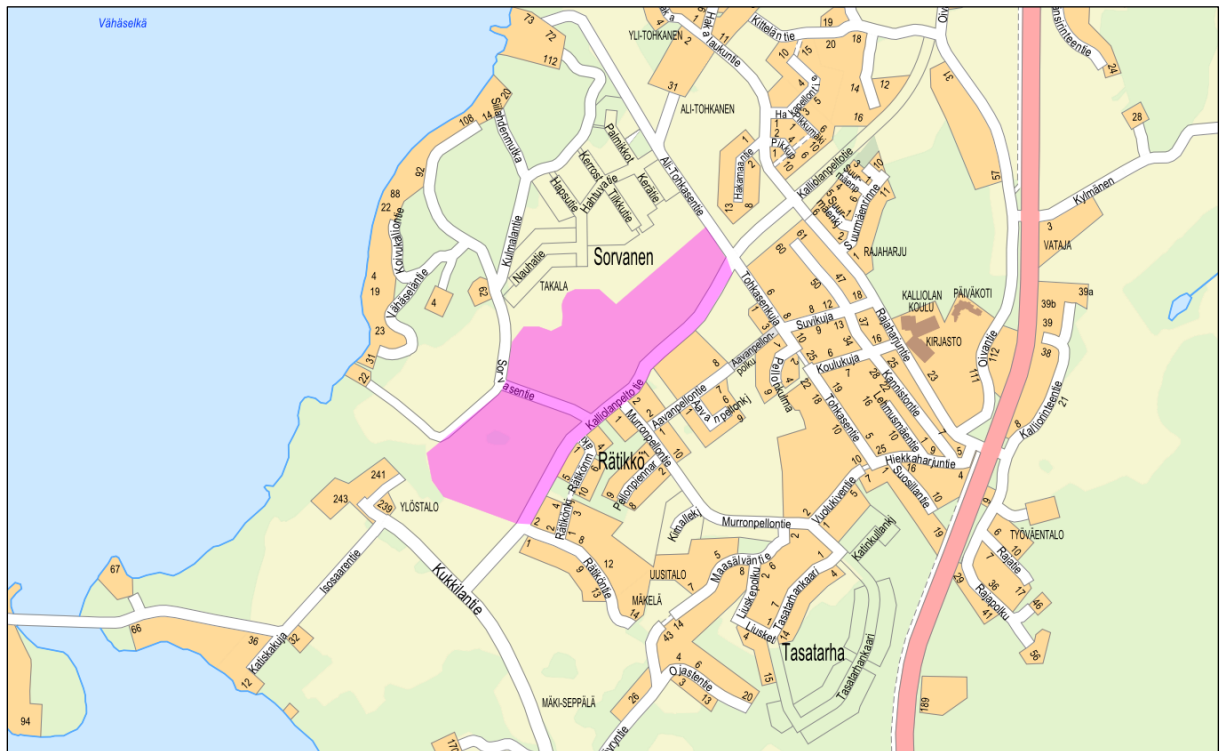
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan kylään Kalliolanpeltotien ja Vähäselänojan väliselle maatalouskäytössä olevalle Sorvasen peltoalueelle. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Hollolan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty seuraavassa kuvassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Vähäselänojan alueen asemakaava. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja yleiskaavan ja vuoden 2023 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueita täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

Hollolassa 24.9.2024

Kaavasuunnittelija Jussi Jääoja

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	8
3.1.4 Maanomistus.....	10
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo.....	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	16
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	17
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.1.1 Mitoitus.....	18
5.1.2 Yleissuunnitelma	18
5.1.3 Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	19
5.3.1 Korttelialueet	19
5.3.2 Muut alueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset.....	20
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	20
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
5.4.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	20
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen	20
5.4.5 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen	20
5.4.6 Vaikutukset talouteen.....	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	22
5.7 Nimistö.....	22
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3 Toteutuksen seuranta	23
LIITTEET	23

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2024
3. Vastineyhteen veto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta 20.9.2024
4. Vähäselänojan alueen rakennettavuus selvitys, Ramboll 17.9.2024
5. Hollolan kunnan asemakaavakohteiden 2023 meluselvitys, Ramboll 8.12.2023
6. Havainnepiirros (ehdotusvaiheessa)
7. Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2023–2025.
- Asemakaava on tullut vireille 3.6.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 5.6.–4.7.2023.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti XX.XX.–XX.XX.XXXX.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville XX.XX.–XX.XX.XXXX.
- Asemakaava hyväksyttiin

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan alueen pientalo- ja rivitalotonttitarjonnan lisääminen kysynnän ja tavoitteiden mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa alueen kunnallistekniikan ja vesihuollon toteuttamisesta sekä tonttien luovuttamisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljelykäytössä olevaa peltoaluetta. Alue rajautuu luoteessa Vähäselänojaan, koillisessa Ali-Tohkasantiehen ja kaakossa Kalliolanpeltotiehen sekä Rätikön pientaloalueeseen. Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria.

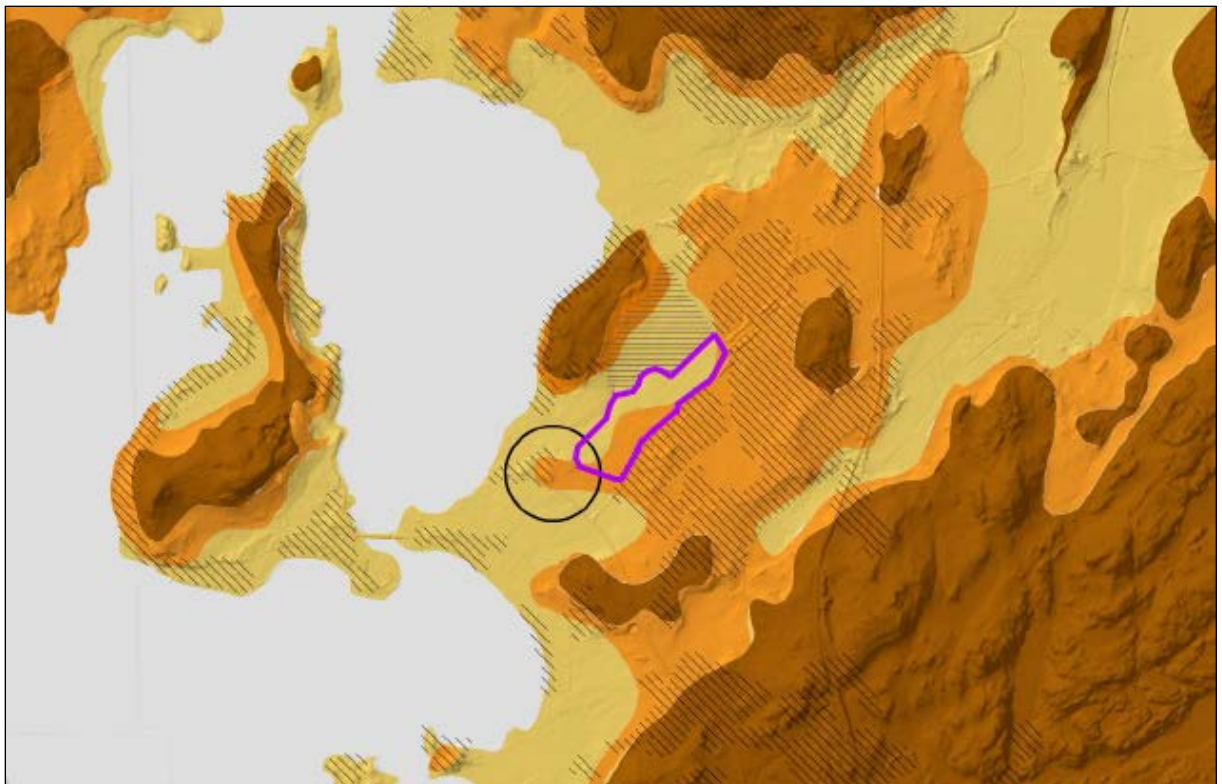
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavoitettava alue sijaitsee Salpausselkien vaihtumisvyöhykkeellä ja on maisematyypiltään Vesijärven laaksoa. Alueen maiseman pääelementit ovat savivaltaiset ranta-alueet, jotka ovat tyypillisesti tasaisia ja alavia peltomaisemia. Niitä reunustavat selännteet, joissa vuorottelevat sekametsät ja kumpuilevat viljelykset. Vesijärven vesistömaisema yhdistää alueen yhdeksi kokonaisuudeksi (Päijät-Hämeen maisemaselvitys, Aarrevaara, Uronen, Vuorinen, 2006).

Kaavoitettavalla alueella on hyvin nähtävissä maisematyyppien elementit. Alueella on pitkiä avoimia näkymiä lounais-koillisuuntaisesti sekä lyhyempiä näkymiä Sorvasen mäkialueen ja Rätikön asuinalueen välillä. Kalliolanpeltotie ja Rätikön asuinalue muodostavat maisemaan selkeäpiirteisen maiseman reunaelementin.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Vesivehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustaen monipuolista maatalousmaisemaa. Mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus on viljelymaisemalle tyypillistä.

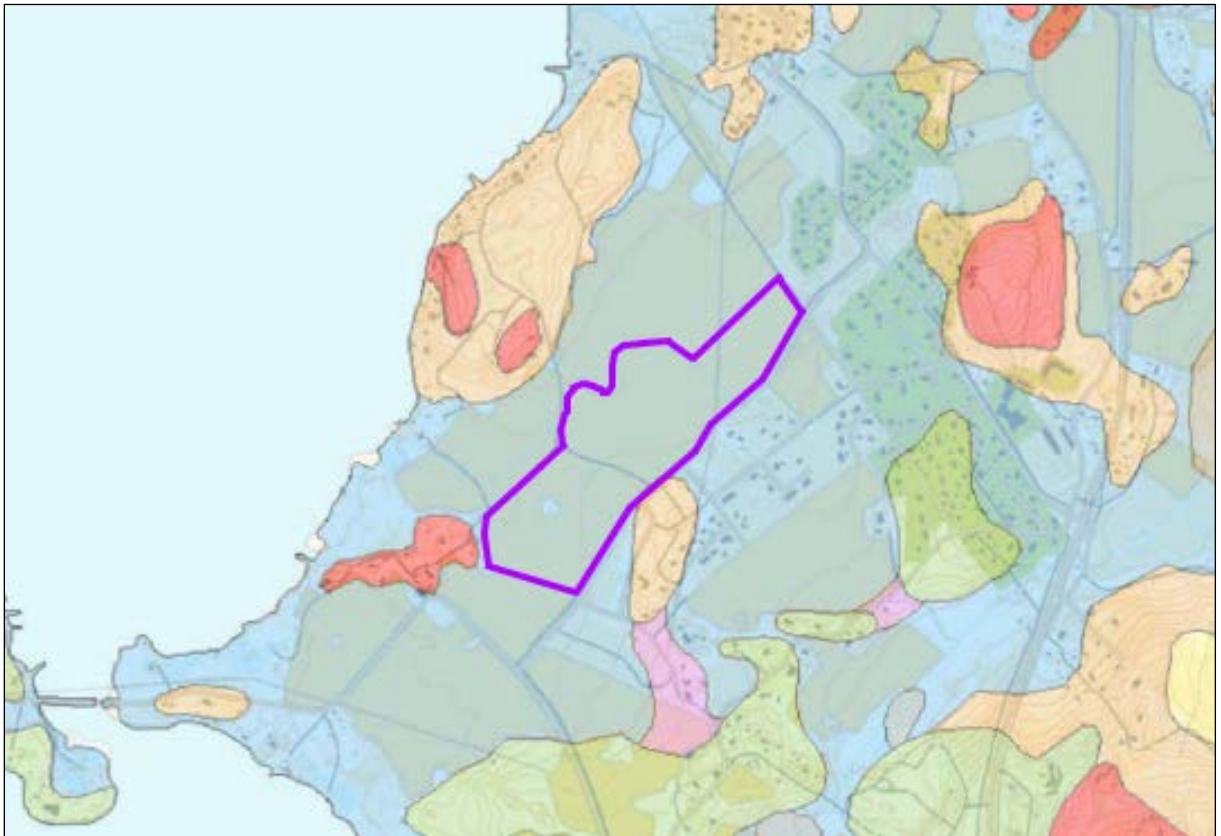


Alueen maisemarakenne korkokuvauksella. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty violetilla viivalla.

Suunnittelualueelle kuljetaan etelästä Kukkilantien ja koillisesta Rajaharjuntien kautta. Tulevaisuudessa Kukkilan ja Kalliolan välille on tavoitteena avata tieyhteys kaava-alueeseen rajautuvan Kalliolanpeltotien kautta. Suunnittelualue on nykyisin avointa viljelysmaaisemaa, jonka luoteispuolella virtaa alueen pintavedet kokoava Vähäselänoja. Avoimella peltoaukealla on yksi metsäsaareke, jonka puusto on täysikasvuista. Avoimia näkymiä rajaavat idässä Rätikön ja pohjoisessa Ali-Tohkasen asuinalueet sekä luoteessa tulevaisuudessa rakentuva Sorvasen asuinalue ja Sorvasen noin 15–20 metriä korkeammalle kohoava mäki-alue. Lounaassa sijaitsee Ylöstalon maatalon talouskeskus siihen kuuluvine talousrakennuksineen ja pihapiireineen.

Luonnonolot

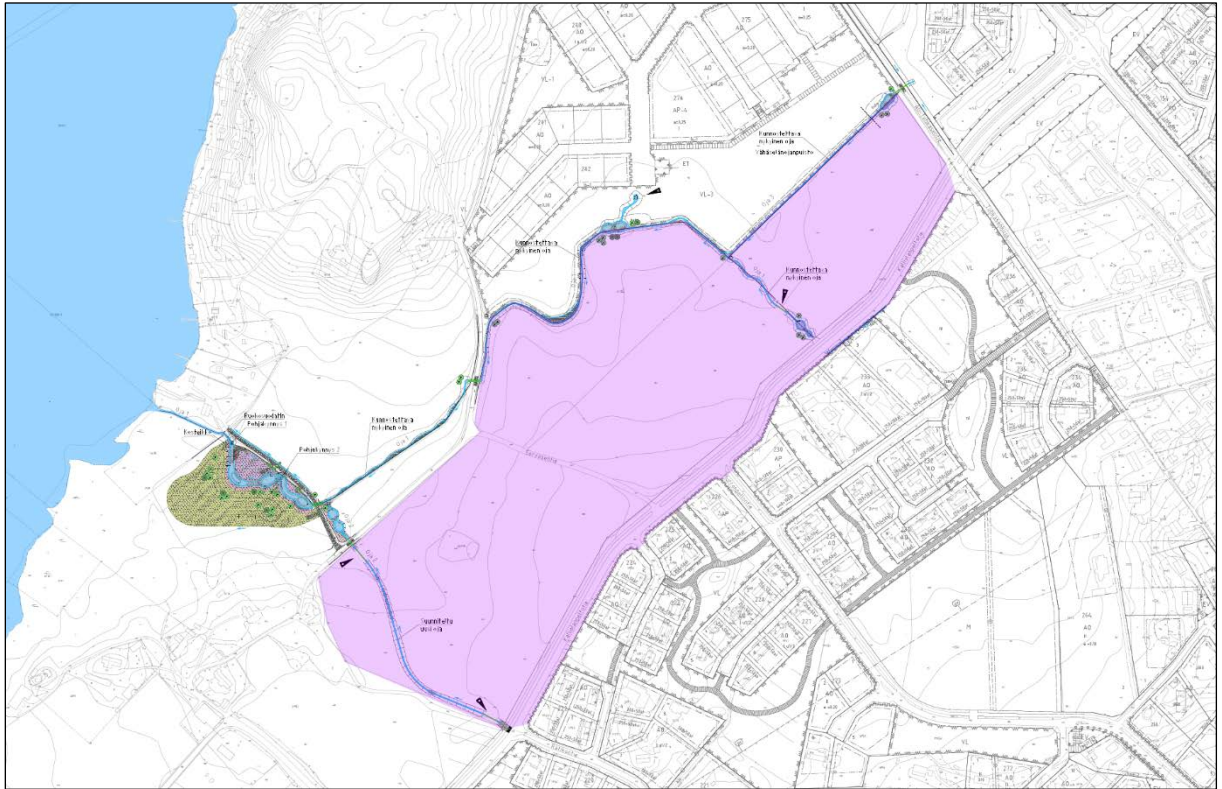
Suunnittelualue sijaitsee koillisesta Vesijärveen laskevalla laaksoalueella. Kaavoitettavalla alueella maasto laskee loivasti kohti Vesijärveä ja Vähäselänojaa, ja maanpinnan korkeusasema vaihtelee 84–89 metrin korkeudella merenpinnan yläpuolella, eli suunnittelualue on pääosin 3–7 metriä Vesijärven pintaa (+81,4 m) korkeammalla.



Alueen maaperäkarta. Kartassa sinisellä esitetty maaperä on savea. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty violetilla viivalla.

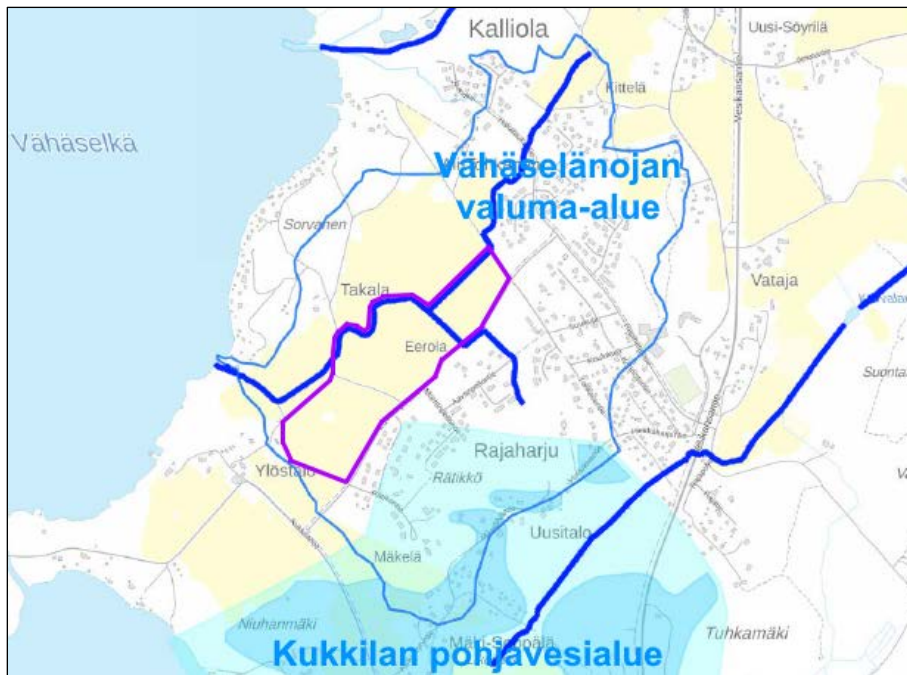
Suunnittelualueen maaperä on savea ja harjuvyöhykkeen reunalla siellä esiintyy paineellista pohjavettä. Ylimpänä maakerroksena on noin 1,5 metrin paksuinen kuivakuorikerros, jonka alapuolella on noin 4–12 metrin paksuinen savi- ja silttikerros. Maaperän rakennettavuus ja paineellinen pohjavesi on huomioitava kunnallistekniikkaa, vesihuoltoa, rakennuksia ja päällystettyjä pintoja rakennettaessa. Suunnittelualueelta on tehty rakennettavuus selvitys vuonna 2021. Rakennettavuus selvitystä on täydennetty suunnittelun edetessä.

Suunnittelualue on pienialaista lehtomaista ja lehtipuuvältaista metsäsaarekelta lukuun ottamatta viljeltyä peltoa. Vähäselänojan varrella on muutamia puita ja pensaita. Vähäselänojan uoma on kesällä 2024 kunnostettu erillisen luonnonmukaisen hulevesisuunnitelman (Ramboll 30.6.2023) mukaisesti ja sinne on sijoitettu hulevesialtaita, tulvatasanteita ja kivettyjä koskimaisia osuuksia. Savikkoisen maaperän vuoksi alueella on siitä huolimatta kiinnitettävä erityistä huomiota tulvavesien johtamiseen ja viivytykseen.



Sorvasen hulevesisuunnitelma (Ramboll 2023). Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty violetilla alueella.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat Kukkilan pohjavesialue (0409809) noin 100 metrin etäisyydellä etelässä, sekä Isosaaren pohjavesialue (0409808) noin kilometrin etäisyydellä lännessä. Suunnittelualue kuuluu Vähäselänjojan valuma-alueeseen, joka on esitetty seuraavassa kuvassa. Vähäselänjoja laskee Vesijärven Vähäselkään. Vesijärven ekologinen tila on luokiteltu tyydyttäväksi vuonna 2013.



Vähäselänjojan valuma-alue. Valuma-alueen raja on esitetty vaaleansinisellä viivalla ja Vähäselänjojan oma paksulla tummansinisellä viivalla. Kukkilan pohjavesialue on esitetty sinisellä täytöllä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on esitetty violetilla viivalla.

Kukkilan alueelle vuonna laaditussa viherverkkoselvityksessä (Ramboll 2018) on kartoitettu alueen ekologiset yhteydet. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu ekologisia yhteyksiä tai kehitettäviä ekologia yhteyksiä.

Suunnittelualueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Peltoalueelta on linnustokartoituksissa tehty havaintoja kuovista (silmillä pidettävä laji NT, Suomen kansainvälinen vastuulaji EVA-laji) ja pajusirkusta (vaarantunut VU).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on rakentamatonta viljelykäytössä olevaa peltoa eikä suunnittelualueella ole asutusta. Lähiympäristössä noin kilometrin säteellä kaavoitettavasta alueesta asuu noin 800 henkilöä. Rätikön, Murronepellon ja Tohkasen asuinalueilla asuu lapsiperheitä, Rajaharjun alueella väestö on keskimäärin iäkkäämpää.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kukkilan alue on väljää pientaloaluetta, jossa perinteiset ilman kaavaa muodostuneet väljät ja vapaamuotoiset asutusalueet ovat muodostuneet maisemallisesti peltojen reunamille ja metsäsaarekkeisiin. Uudemmat asemakaavoituksen kautta syntyneet alueet edustavat tiiviimpää ja tehokkaampaa pientaloasutusta. Asuinalueita ympäröivät pellot ja metsäiset mäki-alueet.

Asuminen

Kukkilan alueella on pääosin omakotiasumista.

Palvelut

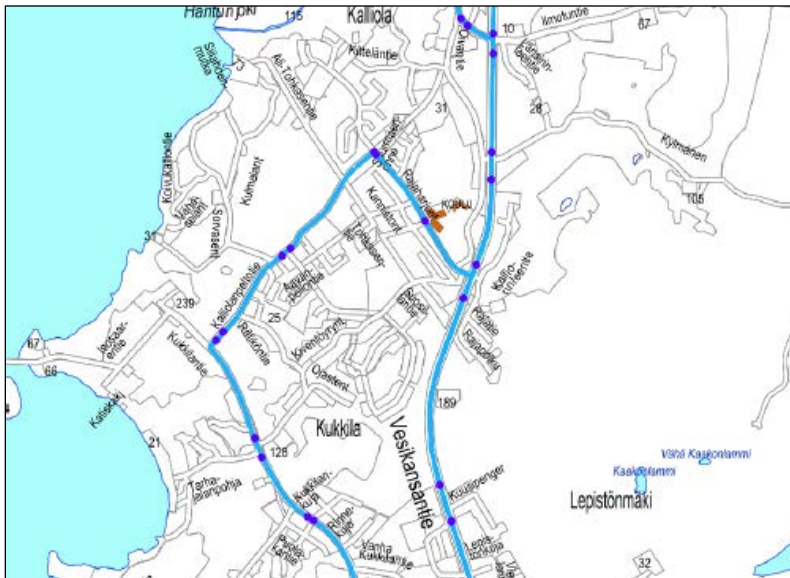
Kalliolan koulu, päiväkotitoiminta, kirjasto ja terveystieteiden palvelut sijaitsevat kaavoitettavan alueen läheisyydessä. Matkaa palveluihin on noin kilometri. Elintarvikekioski sijaitsee noin kilometrin päässä ja lähin kauppa noin neljän kilometrin päässä Hollolan kunnan ja Lahden kaupungin rajalla.

Virkistys

Suunnittelualue sijoittuu Kukkilan olemassa olevien virkistysyhteyksien yhteyteen. Vesijärvi mahdollistaa virkistäytymisen niin kesä- kuin talvikausina.

Liikenne

Alue sijoittuu Kukkilan olemassa olevaan katuverkkoon. Suunnittelualue rajautuu idässä Kalliolanpeltotiehen, joka on suunniteltu rakennettavan Kukkilan, Kalliolan ja Paimelan väliseksi yhdystieksi. Nykyisin kulku alueelle tapahtuu etelästä Kukkilantien kautta ja koillisesta Rajaharjuntien kautta. Alueen linja-autoreitit ja nykyiset pysäkit on esitetty seuraavassa kuvassa.

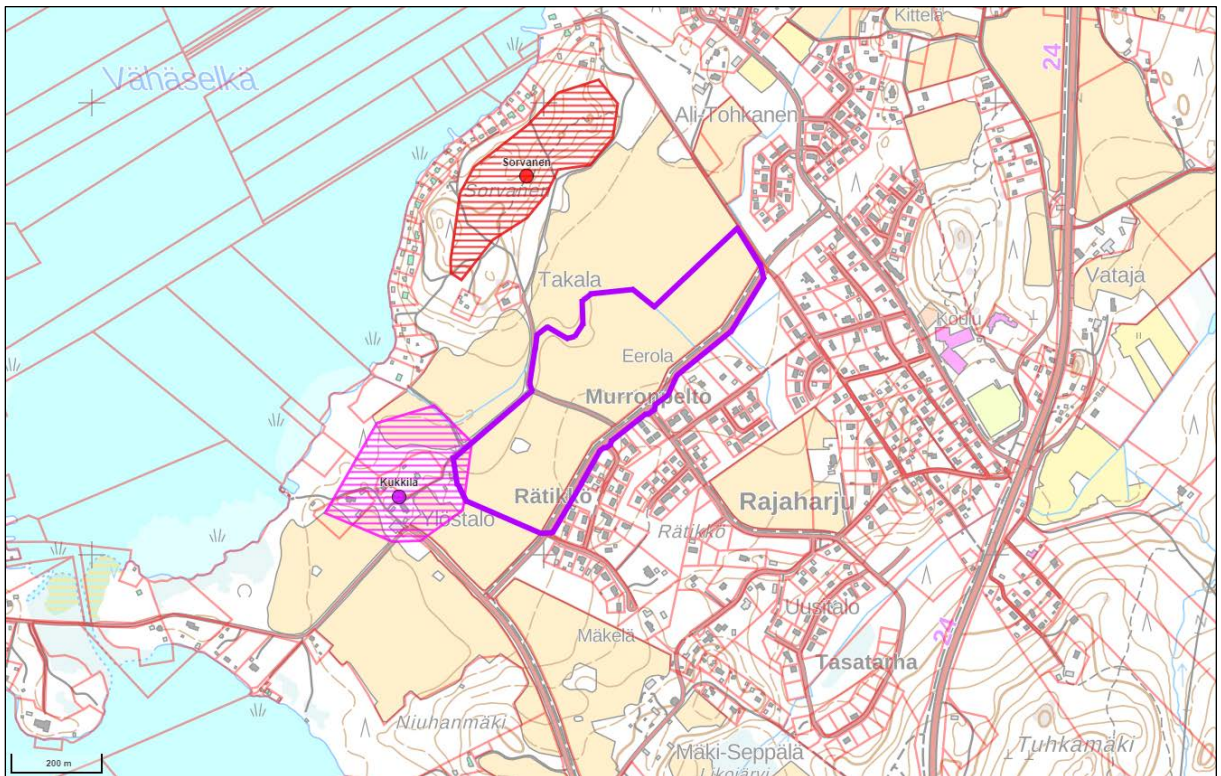


Alueen linja-autoreitit ja nykyiset pysäkit.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueen lounaispuolella ja osin suunnittelualueella sijaitsee Kukkilan mahdollinen muinaisjäännös, historiallinen asuinpaikka tai kyläpaikka (1000024019). Kylä mainitaan ensimmäistä kertaa vuonna 1390 ja varhaisin maakirjamerkintä siitä on vuodelta 1539, jolloin kylässä oli 4 tilaa. Tilat vähenivät vuoteen 1571 mennessä kahteen. Kohde on paikannettu Kuninkaan kartaston perusteella Vesijärven itärannalle Isosaaren edustalle. Paikka on edelleen osin rakennettu, mutta vanha kylätontti ulottuu luultavasti myös nykyistä tilaa ympäröiville pelloille. Kohteen raja-antava on suuntaa antava.

Suunnittelualueen luoteispuolella on Sorvasen kiinteä muinaisjäännös.



Muinaisjäännökset. Punaisella on esitetty muinaisjäännökset ja vaaleanpunaisella mahdolliset muinaisjäännökset. Suunnittelualueen likimääräinen raja-antava on esitetty violetilla viivalla.

Tekninen huolto

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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa. Peltoalueet on vuokrattu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, lainvoimainen 14.5.2019
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Hollolan kunnan rakennusjärjestys, hyväksytty 7.11.2016 kunnanvaltuustossa, tullut voimaan 1.1.2017
- Pohjakartta (tarkistettu kesällä 2023)
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
 - Maankäytön selvitys, Sorvasen ja Kalliolan alueen kaavarunko, Ramboll 2018
 - Sorvasen alueen luontoselvitys, Ramboll 2018
 - Kaavarungon palveluverkon lähtökohdat, Sorvasen ja Kalliolan alue, Ramboll 2018
 - Kalliolan–Kukkilan viherverkkoselvitys, Ramboll 2019
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - Sorvasen lisäalueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2021
 - Vähäselänojan alueen rakennettavuusselvitys, Ramboll 2024
 - Sorvasen alueen hulevesirakenteiden rakennussuunnitelma, Ramboll 2023
 - Hollolan kunnan asemakaavakohteiden 2023 meluselvitys, Ramboll 2023
 - Kunnallistekniikan ja vesihuollon rakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll 2024
 - Vähäselänojan arkeologinen inventointi, Maanala 2024 (tekeillä)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kukkilan alueelle lisää pientalotontteja strategisen yleiskaavan ja vuosien 2023–2025 kaavoitusohjelman tavoitteiden mukaisesti, sekä vastata alueen tonttikysyntään. Kohdealue sijoittuu nykyistä asuinalueella täydentävälle strategisen yleiskaavan mukaiselle kyläasutusalueelle ja on liitettävissä alueella olevaan kunnallistekniikkaan ja aiemmin asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava oli mukana kaavoituskatsauksessa 2023 ja kaavoitusohjelmassa 2023–2025. Asemakaava on tullut vireille 3.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.6.–4.7.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kaava-alueella ja lähialueella toimivat yritykset
- Hämeen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan ELY-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen liitto
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo (rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologia)
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomaisen
- sivistyksen ja hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kuulutuksella 3.6.2023 ja siitä ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 5.6.2023 sekä kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin 1.6.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 3.6.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 5.6.–4.7.2023.

Luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille lähetettiin XX.XX.XXXX.

Lausuntopyyynnöt.

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

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

Ehdotusvaihe

Elinvoimavaliokunta päätti asettaa 23:n kunnanosan asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille XX.XX.XXXX.

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

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

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan XX.XX.XXXX.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

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

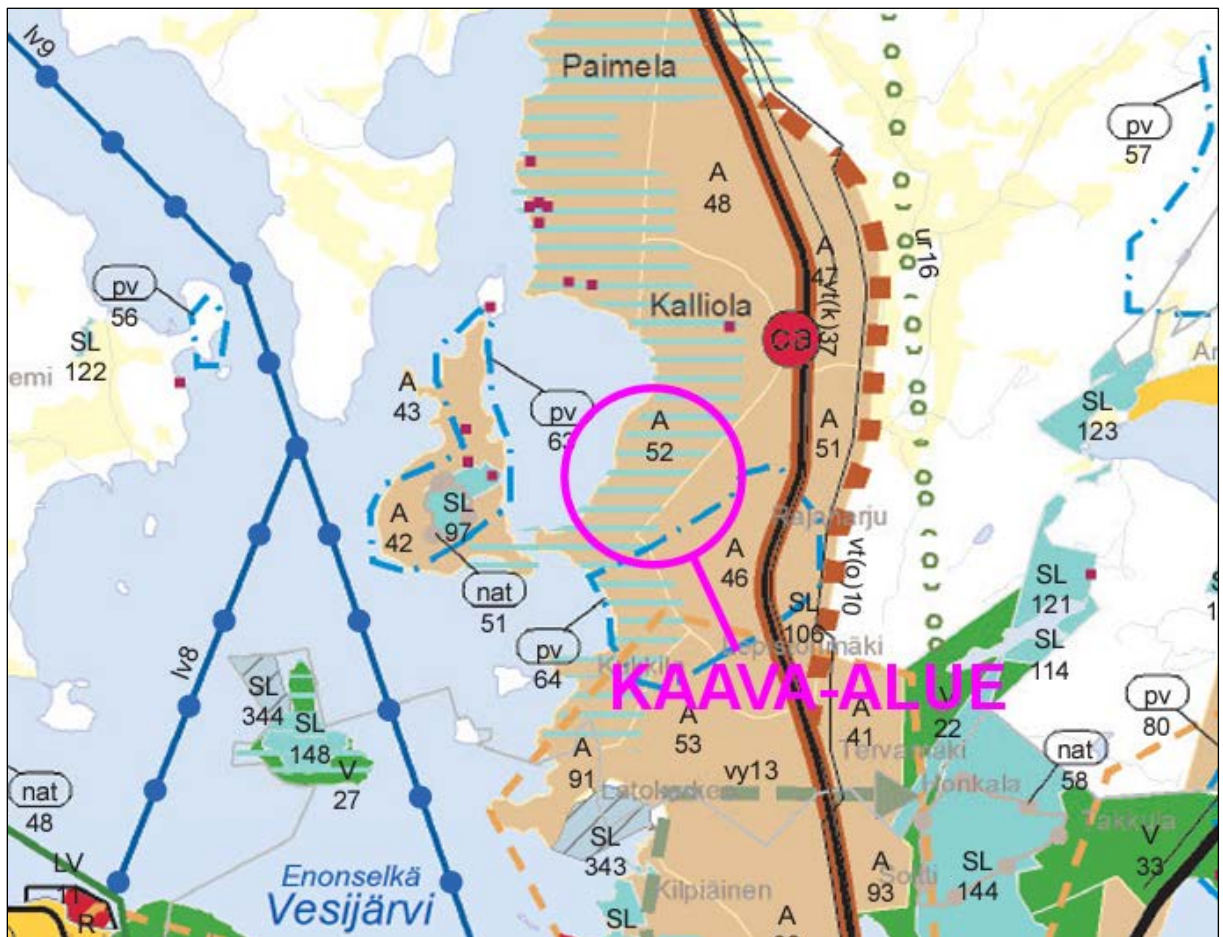
Kunnan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle noin 80 uutta omakotitonttia.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Suunnittelualueella on voimassa Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue sijoittuu maakuntakaavan Kukkila–Kalliolan taajamatoimintojen alueen länsiosaan (A 52), joka on osin toteutunut pientaloalue. Alueella on maakunnallisia maisema-arvoja ja eteläosassa pohjavesialuetta. Alue kuuluu Vesi-vehmaan kulttuurimaisemaan, joka on II Salpausselän ja Vesijärven laakson maisematyyppiä edustava monipuolinen maatalousmaisema. Viljelysmaisemalle on ominaista mäenkumpareiden ja laaksojen luoma vaihtelevuus.

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060:n laatimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

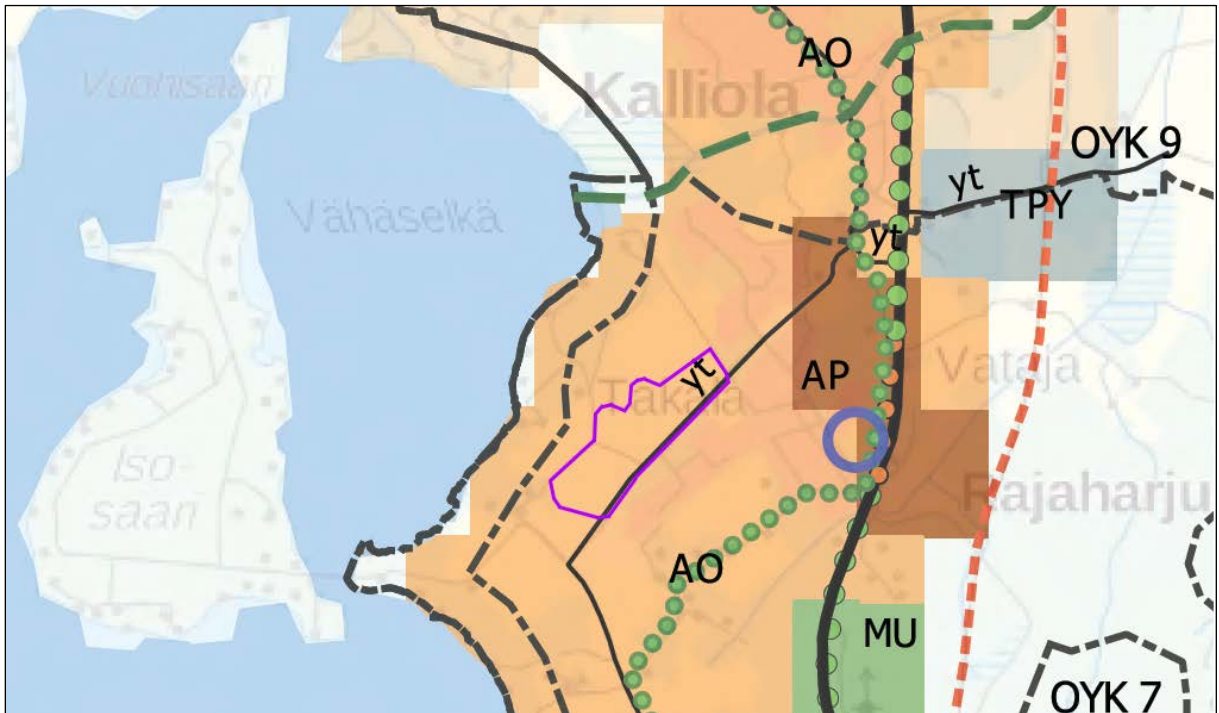
Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava päivitetään valtuustokausittain.

Strategisen yleiskaavan tavoitteena on linjata kunnan yhdyskuntarakenteen kehittämisen suunta ja maankäytön tarkoituksenmukainen kehittäminen, sekä edistää taloudellista, toimivaa ja viihtyisää yhdyskuntarakennetta, joka mahdollistaa mahdollisimman sujuvan arjen kunnan asukkaille. Strateginen yleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena ja voimassa olevat osayleiskaavat ovat voimassa strategisen yleiskaavan rinnalla, ellei toisin mainita.

Strategisen yleiskaavan pääkartassa suunnittelualue on osoitettu pientaloasutuksen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaisesti pientaloasutuksen alue on väljänä pientaloalueena kehitettävä asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Lisäksi suunnittelualue rajautuu yhdystiehen (yt).

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan pääkartassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.

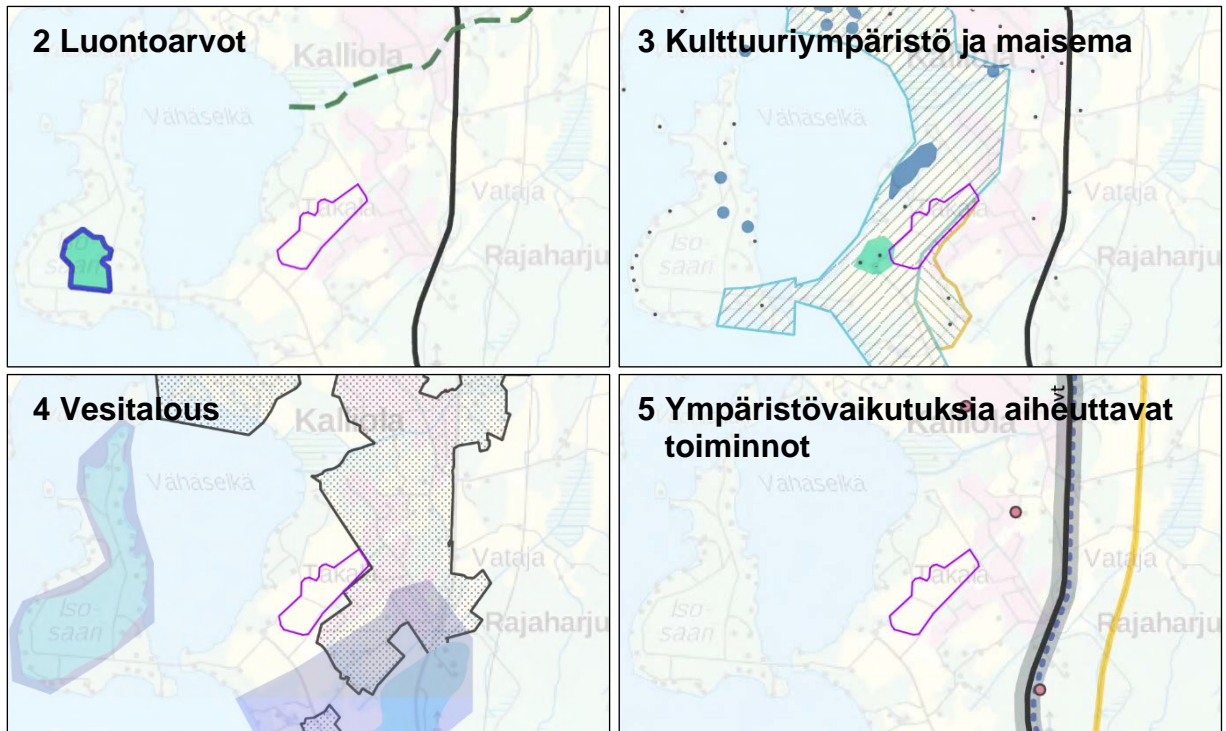
Asemakaavoituksessa ja muussa yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee noudattaa pääkartan lisäksi yleiskaavakarttojen 2–5 merkintöjä ja määräyksiä. Lisäksi Kukkilan ja Kalliolan alueella tulee tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkistaa voimaan jääneen Vesijärven rantaosayleiskaavan ranta-alueen rajautuminen ja suunnitella aluetta yhdyskuntarakenteen kannalta kokonaisuutena tarkoituksenmukaisella suunnittelualueen rajauksella.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Kaavamääräyksen mukaisesti aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuudessaan säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön tai maisema-alueen ominaisuuteen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävään aluekokonaisuuden

arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Päijät-Hämeen alueellisen vastuumuseon kanssa. Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu muinaismuistoalue, muu arkeologinen kulttuuriperintöalue, mahdollinen paikallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöalue sekä mahdollisia rakennusperintökohteita.

Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueen läheisyyteen on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Suunnittelualueen sijainti strategisen yleiskaavan teemakartoissa 2–5 on esitetty seuraavissa kuvissa.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelussa pyritään huomioimaan alueen tavoitteet yhdyskuntarakenteen täydentämiseksi ja pientalotonttien lisäämiseksi, ja toisaalta maakunnallisten maisema-arvojen ja kulttuuriympäristön huomioimiseksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Alueen virkistysmahdollisuuksien ja kulkuyhteyksien säilyminen ja kehittäminen, liikenneturvallisuuden parantaminen, sekä joukkoliikenteen tarjonnan lisääminen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Muut tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

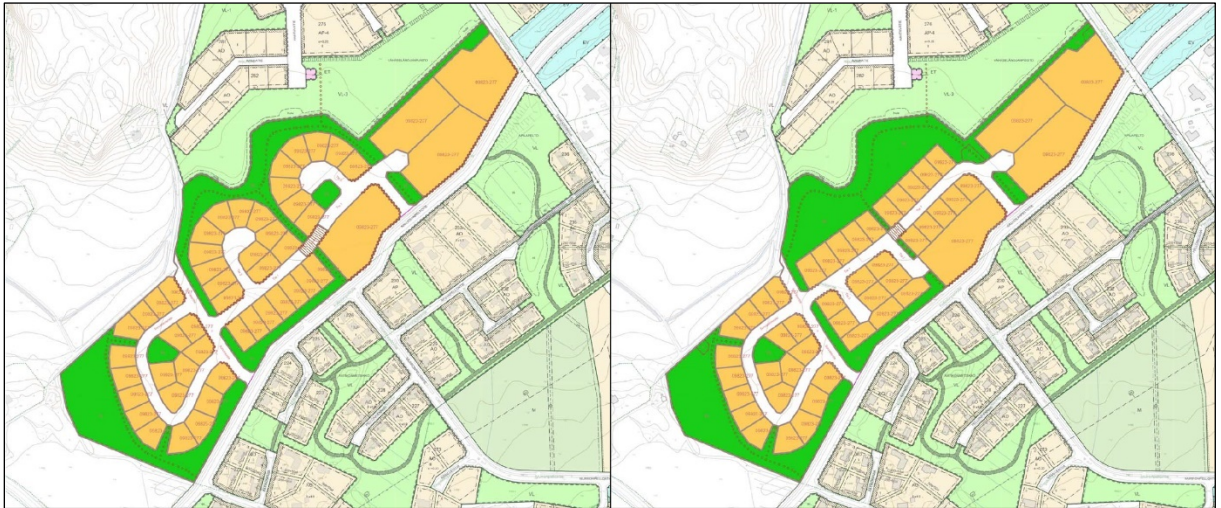
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta laadittiin kaksi alustavaa kaavaluonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa kaavaratkaisu noudattelee samaa periaatetta, jossa kulku alueelle tapahtuu Kalliolanpeltotieltä kahdesta kohtaa, joista eteläisempi on olemassa olevan Sorvasentien uusi linjaus. Kummassakin vaihtoehdossa alueen etelä- ja pohjoisosat ovat samanlaiset, mutta vaihtoehdossa 1 keskiosat on tehokkaammin rakennettu, ja vaihtoehdossa 2 keskiosassa huomioidaan paremmin Vähäselänojan lähiympäristön avoimet näkymät sekä alueen vesihuollon järjestäminen. Vaihtoehdossa 1 on 46 omakotitonttia ja 4 rivitalotonttia, kun vaihtoehdossa 2 on 43 omakotitonttia ja 4 rivitalotonttia. Vaihtoehdossa 1 omakotitonttien keskikoko on lisäksi hieman suurempi kuin vaihtoehdossa 2.

Molemmista vaihtoehtoista laadittiin alustavat kunnallistekniikan tarkastelut. Vaihtoehto 2 on vesihuollon ja hulevesien järjestämisen kannalta helpommin toteutettavissa eikä todennäköisesti vaadi tonttikohdaisia pumppaamoita. Vaihtoehto 2 huomioi myös paremmin maisemallisesti arvokkaan lounais-koillissuuntaisen näkymän, ja rakentamisen kannalta haastavimmat Vähäselänojan alavimmat kohdat.

Vertailut vaihtoehdot on esitetty seuraavassa kuvassa.



Alustavat kaavaluonnosvaihtoehdot. Vasemmalla on esitetty vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto 2.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kummatkin vaihtoehdot tukeutuvat olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja toteuttavat strategisen yleiskaavan tavoitteita pientaloasutuksen alueesta ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä.

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Vaihtoehto 1 ulottuu hieman lähemmäs Vähäselänojan vartta, mutta luonnon ja ympäristön kannalta ero on pieni. Kummassakin vaihtoehdossa rakentaminen tapahtuu kokonaisuudessaan viljelykäytössä olevalle pellolle.

Vaikutukset maisemaan

Kaava-alue on maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, mikä on huomioitu strategisen yleiskaavan määräyksissä. Strategisessa yleiskaavassa alue on varattu myös pientaloasutukseen ja yhdyskuntarakenteen laajenemiseen. Kaavavaihtoehtoissa tämä on ratkaistu siten, että maiseman kannalta tärkein lounais-koillissuuntainen näkymä jätetään avoimeksi, ja avoin näkymä muodostuu

myös kaava-alueen eteläpuolelle. Vaihtoehdossa 2 avoin alue on kooltaan suurempi. Vaihtoehdossa 1 rakennetun ja avoimen alueen rajausta noudatetaan paremmin maaston ja Vähäselänojan luonnollisia muotoja.

Vaikutukset liikenteeseen

Liikenteellisesti kaavavaihtoehdot ovat hyvin samankaltaiset eikä vaikutuksissa liikenteeseen ole oleellisia eroja. Lisääntynyt asukasmäärä kasvattaa hieman Kalliolanpeltotien liikennettä, mutta alueen toteutuminen yhdessä Sorvasen alueen kanssa edistää mahdollisuuksia parantaa alueen joukkoliikennettä.

Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Alueen kaavoitus tuo alueelle lisää asukkaita. Alueen rakentumisella on olemassa olevalle asutukselle sekä kielteisiä että myönteisiä vaikutuksia. Toisaalta uusi asuinalue sulkee avoimia näkymiä ja lisää alueen liikennettä, mutta toisaalta myös parantaa alueen kehittymismahdollisuuksia ja lisää ulkoilureittejä. Vaihtoehdoilla ei ole mainittavaa eroa suhteessa vaikutuksiin.

Vaikutukset talouteen

Vaihtoehdossa 1 on hieman enemmän omakotitontteja ja niiden keskimääräinen koko on hieman suurempi. Toisaalta vaihtoehdossa 1 on hieman suuremmat kustannukset kunnallistekniikan järjestämisestä ja tontinomistajille aiheutuu enemmän kuluja lähimpänä Vähäselänojaa olevilla tonteilla. Kokonaistaloudellisesti vaihtoehdoilla ei ole suurta eroa.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kaavaluonnosta lähdettiin työstämään vaihtoehdon 2 pohjalta, koska se huomioi paremmin arvokkaan maisema-alueen ja on kunnallistekniikan ja vesihuollon osalta helpommin toteutettavissa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon (5.6.–4.7.2023) aikana saatiin kolme lausuntoa ja viisi mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on esitetty selostuksen liitteenä (liite 3) olevassa yhteenvedossa. Saatu palaute on huomioitu kaavaluonnosta laadittaessa.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vähäselänojan alueen asemakaavan vireilletulosta kuulutettiin 3.6.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.6.–4.7.2023 väliseksi ajaksi MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 30.9.–29.10.2024 välisen ajan MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti, jotta osallisilla on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa.

Elinvoimavaliokunta asettaa Kukkilan (23) Vähäselänojan alueen asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot.

Elinvoimavaliokunta esittää kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kunnanhallituksen/valtuuston hyväksyttäväksi.

Kunnanhallitus esittää asemakaavan Hollolan valtuuston hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyy kunnanosan koskevan asemakaavan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alueelle muodostuu asemakaavalla 41 omakotitonttia (AO), 3 pientalotonttia (AP) ja 4 rivitalotonttia (AR). Omakotitonttien keskimääräinen pinta-ala on 1 221 m², pientalotonttien 1 303 m² ja rivitalotonttien 7 278 m². Omakotitonttien tehokkuusluku on e=0.20 sekä pientalo- ja rivitalotonttien e=0.25. Omakotitonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 10 009 k-m², pientalotonttien 977 k-m² ja rivitalotonttien 7 278 k-m². Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 18 264 k-m².

Kaava mahdollistaa alueelle yhteensä noin 100 uutta asuntoa ja arviolta noin 250 uutta asukasta.

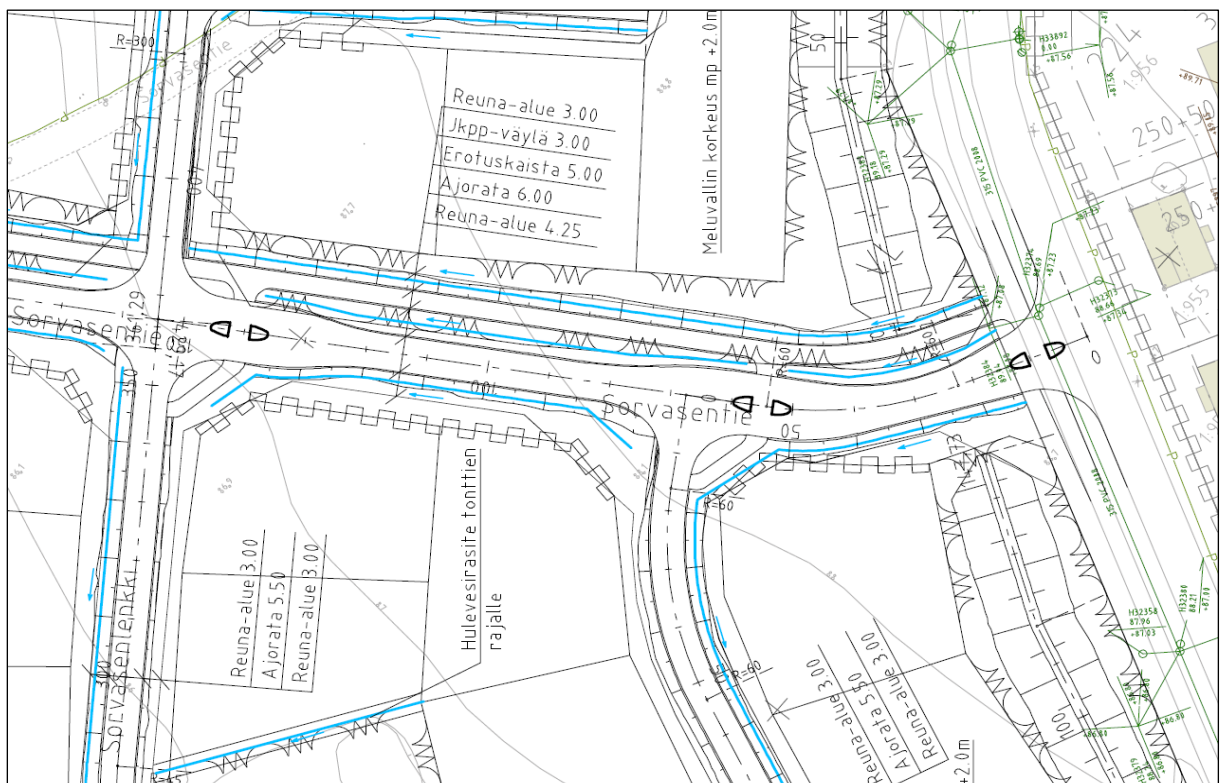
Kaavassa on varattu asumiseen yhteensä noin 8,3 hehtaaria, virkistysalueiksi yhteensä noin 5,0 hehtaaria ja katualueiksi yhteensä noin 4,1 hehtaaria, josta noin 1,7 hehtaaria on Kalliolanpeltotien aluetta.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 17,5 hehtaaria.

5.1.2 Yleissuunnitelma

Kaavan yleissuunnittelua, kunnallistekniikan ja vesihuollon suunnitelmia, tehtiin kaavasuunnittelun rinnalla. Yleissuunnittelulla varmistettiin aluevarausten sopiva mitoitus ja toteuttamiskelpoisuus maaperän rakennettavuuden ja paineellisen pohjaveden vuoksi. Yleissuunnitelma ja pohjatutkimukset sekä niiden vaikutus rakentamiseen ja kaavamääräyksiin tarkentuvat kaavaehdotus- ja rakennus-suunnitelmavaiheessa. Alueelta vuonna 2024 laadittu rakennettavuusselvitys on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4).

Seuraavassa kuvassa on esitetty ote yleissuunnitelmasta.



Ote kunnallistekniikan ja vesihuollon yleissuunnitelmasta.

5.1.3 Palvelut

Kaavoitettava alue tukeutuu Kukkilan ja Kalliolan sekä kauempana Lahden olemassa oleviin palveluihin.

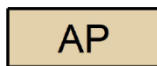
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä on annettu lähivirkistysalueiden luonteeseen liittyviä määräyksiä. Avointa maisemaa pyritään säilyttämään Vähäselänojan varressa, metsäinen ja luonnontilainen metsäsaareke on huomioitu kaavamääräyksiin ja Kalliolanpeltotien varteen on mahdollista sijoittaa puhtaita ylijäämämaita maisemoimalla ne osaksi ympäristöä.

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.3 Aluevaraukset

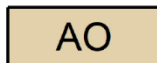
5.3.1 Korttelialueet



Asuinpienalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alueen rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja- tai vastakkainen pulpettikatto.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
Korttelialueen rakennukset tulee rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Alueen rakentamisessa tulee välttää syvärunkoisia rakennusmassoja. Kattomuotona tulee olla loiva harja- tai vastakkainen pulpettikatto.



Erillispientalojen korttelialue.
Kattomuotona tulee olla loiva harja- tai vastakkainen pulpettikatto.

5.3.2 Muut alueet



Lähivirkistysalue.



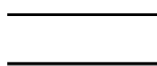
Lähivirkistysalue.
Alueelle voidaan sijoittaa puhtaita ylijäämämaita maisemoimalla ne osaksi ympäristöä.



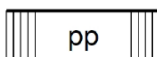
Lähivirkistysalue, joka on säilytettävä metsäisenä ja luonnontilaisena.



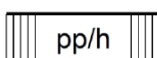
Lähivirkistysalue, joka on säilytettävä avoimena niittynä tai peltona.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla kaavoitetaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen noin 250 asukkaan pientalovaltainen asuinalue. Kaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pyrkimystä toimivaan aluerakentamiseen sekä olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämiseen. Asemakaavaratkaisulla tehostetaan viereisille alueille jo rakennetun infrastruktuurin käyttöä. Kaavan toteutumisen myötä väestöpohjan lisääntyminen tukee nykyisten lähipalvelujen säilymistä sekä parantaa alueen palvelujen ja joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia. Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta mahdollisesti paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, viljeltyä peltoa tai tiealuetta. Peltoalueen keskellä oleva metsäsaareke jätetään ennalleen. Vähäselänojan varsi jätetään rakentamisen ulkopuolelle ja säilytetään avoimena ympäristönä. Vähäselänojan uoma on kesällä 2024 kunnostettu erillisen luonnonmukaisen hulevesisuunnitelman (Ramboll 30.6.2023) mukaisesti ja sinne on sijoitettu hulevesialtaita, tulvatasanteita ja kivettyjä koskimaisia osuuksia.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä maakunnallisesti arvokkaan peltoalueen koko pienenee. Kaavassa on pyritty pienentämään maisemavaikutuksia jättämällä Vähäselänojan varteen avoimena säilyvää virkistysaluetta maiseman kannalta tärkeälle lounais-koillisuuntaiselle näkemäalueelle. Myös kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu yhtenäinen lähivirkistysalue.

Maisemaan kohdistuvaa vaikutusta pyritään pehmentämään rakennettavien alueiden reunaan istutettavalla kerroksellisella kasvillisuudella, joka toimii uutena maiseman reunavyöhykkeenä. Rakentamiskorkeudet on osoitettu siten, että reuna-alueiden rakennukset ovat 1-kerroksisia (kerrosluku I), ja alueen keskellä sallitaan korkeampi rakentaminen (kerrosluku I u 2/3).

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan arkeologinen inventointi, jossa tutkitaan myös kaava-alueen eteläreunaan sijoittuvan historiallisen kyläasukituksen alue. Esiraportin mukaan kaava-alueelta ei tehty havaintoja arkeologisesta kulttuuriperinnöstä.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteutuminen lisää Kalliolanpeltotien, Kukkilantien ja Rajaharjuntien liikennettä. Arvioitu asukasmäärän lisäys (250 uutta asukasta) kasvattaa alueen henkilöautoliikennettä noin 350–400 henkilöautomatalla vuorokaudessa. Liikennemääräarvio huomioi kaavoitettavalle alueelle suuntautuvan ja sieltä lähtevien matkojen määrän (työmatkat, harrastematkat, vierailut). Kaavan myötä lisääntyvän liikennemäärän ei arvioida aiheuttavan toimivuusongelmia olemassa olevalle katuverkolle.

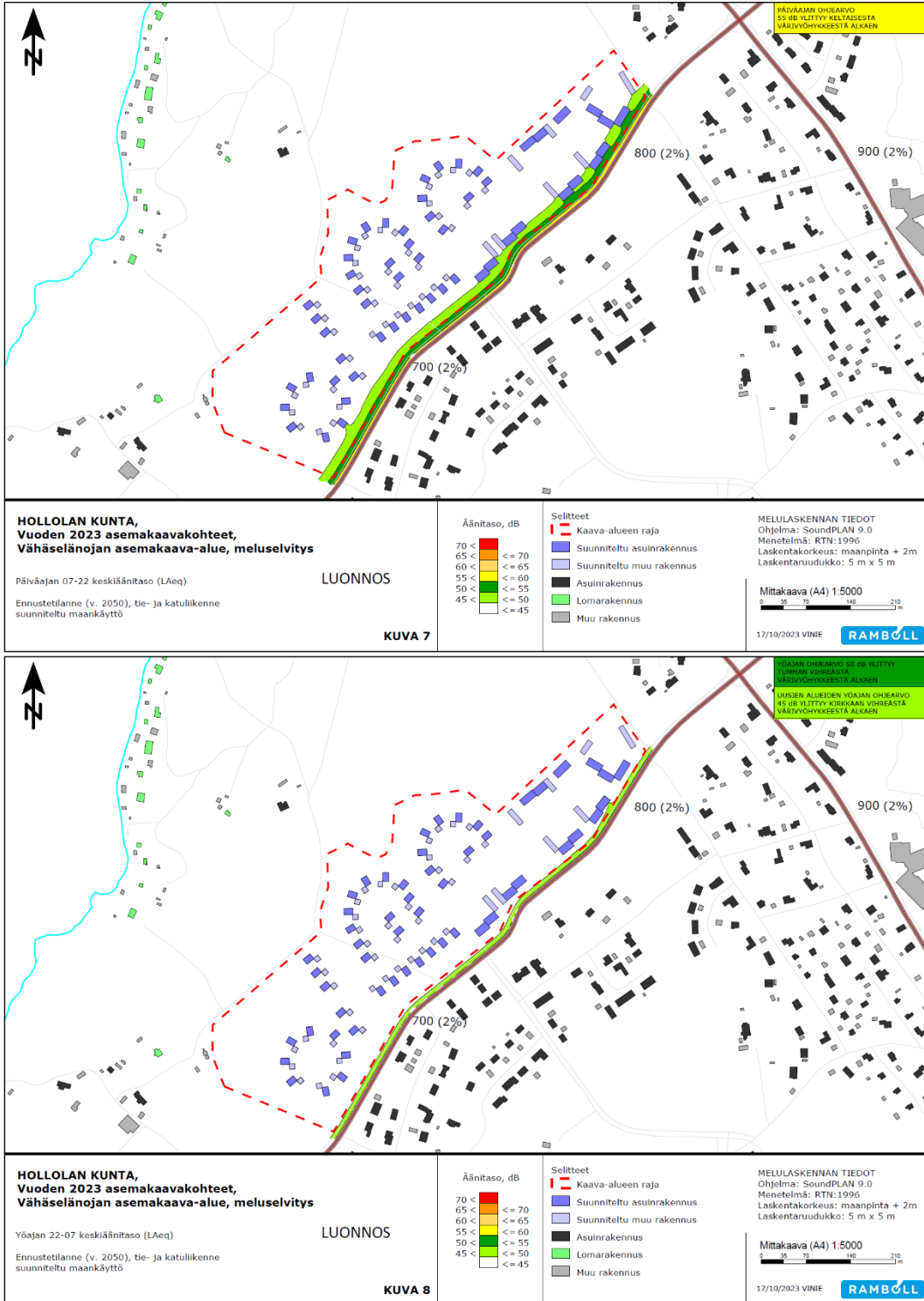
Kaavoittavalta asuinalueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet Kalliolan kouluun ja päiväkotiin, sekä hyvät pyörätieverkostot Lahden suuntaan. Kaavoitettava alue sijoittuu olevan joukkoliikennereitin viereen. Lisääntyvä asukas pohja tukee joukkoliikenteen säilymistä ja kehittämistä tulevaisuudessa.

5.4.5 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen

Kaavan toteutuessa alueelle rakennetaan lisää kevyen liikenteen reittejä, mm. kulkuyhteys Vähäselänojan ja Sorvasen uusien kaava-alueiden välille, ja kaava mahdollistaa uusien ulkoilureittien rakentamisen. Lähialueen merkittävimmät virkistysarvot säilyvät jatkossakin.

Kaavasuunnittelun yhteydessä alueelta on laadittu meluselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 5). Meluselvityksessä selvitettiin Kalliolanpeltotien meluvaikutus kaava-alueelle vuoden 2050 ennustetilanteessa nykyisellä nopeusrajoituksella (40 km/h), sekä lisäksi nopeusrajoituksella 50 km/h. Meluselvityksen mukaan melusuojuukselle ei ole tarvetta korkeammallakaan nopeusrajoituksella, kun piha-alueet rakennetaan kaavasuunnitelman mukaisesti riittävän etäälle ajoradasta (noin 30 metrin etäisyydelle), tai rakennukset sijoitetaan siten, että rakennukset suojaavat piha-alueita melulta.

Seuraavissa kuvissa on esitetty Vähäselänojan päivä- ja yöajan (mitoitettava uudella asuinalueella) melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa.



Vähäselänojan päivä- ja yöajan melutilanne vuoden 2050 ennustetilanteessa.

Liikennemeluselvityksen lisäksi meluselvityksessä arvioitiin kaava-alueen vieressä sijaitsevan kuivurin meluvaikutus. Kuivuri on jo käyttökänsä päässä ja toimii enimmäkseen varastona. Tämän vuoksi melumittausta ei päästy tekemään. Mikäli kuivuri uusitaan, lähimmät piha-alueet tulisi suojata joko lähellä suojattavaa kohdetta tai kuivurin ja asuinalueen väliin jäävällä virkistysalueella, esimerkiksi läjittämällä sinne riittävän korkeita meluvalleja.

5.4.6 Vaikutukset talouteen

Kaavalla on enimmäkseen positiivisia taloudellisia vaikutuksia. Kunnallistekniikan ja muun infrastruktuurin rakentaminen pystytään pääosin kattamaan tontinmyyntituloilla. Alueen sijoittuminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen laskee kustannuksia, vaikka maaperäolosuhteiden vuoksi rakentaminen voi olla tavanomaista kalliimpaa. Asukasmäärän kasvusta ja kiinteistöjen myynnistä saadaan jatkossa verotuloja.

Vaikutusten arviointia täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnt ja määräykset

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueen läpi kulkevan Sorvasentien nimi säilyy ennallaan, mutta tien alkuosan sijainti on linjattu uudelle paikalle. Sorvasentiestä erkaantuva lenkin tekevä katu on nimetty Sorvasenlenkiksi. Muu kadunnimistö, Pylkkätie, Vannekuja ja Laippakuja, on puukäsityöaiheista. Vähäselänojan varrella oleva lähivirkistysalue on nimetty Vähäselänojanpuistoksi Sorvasen alueen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuvat ja muut tarpeelliset toteutusta ohjaavat suunnitelmat laaditaan ehdotusvaiheessa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on mahdollista asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.9.2024
- Liite 3 Vastineyhteenvedo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadusta palautteesta 20.9.2024
- Liite 4 Vähäselänojan alueen rakennettavuus selvitys, Ramboll 17.9.2024
- Liite 5 Hollolan kunnan asemakaavakohteiden 2023 meluseelvitys, Ramboll 8.12.2023
- Liite 6 Havainnepiirros (ehdotusvaiheessa)
- Liite 7 Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)

