

Hälvälän koulun alueen asemakaava Luonnosvaihe 14.9.2024

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



Hälvälän koulu.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

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

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1).

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Hälvälän koulun alueen asemakaava.

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

Hollolassa 14.9.2024

Kaavasunnittelija Jussi Jääoja

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus	1
Hälvälän koulun alueen 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 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	6
3.1.4 Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireilletulo.....	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	11
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	14
4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus	14
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen	14
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet	15
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	16
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1 Kaavan rakenne.....	17
5.1.1 Mitoitus.....	17
5.1.2 Palvelut	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3 Aluevaraukset	17
5.3.1 Korttelialueet	17
5.3.2 Muut alueet	18
5.4 Kaavan vaikutukset.....	18
5.4.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	18
5.4.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin	18
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.4 Muut vaikutukset	18
5.5 Ympäristön häiriötekijät	18
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.7 Nimistö.....	19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	19
6.3 Toteutuksen seuranta	19
LIITTEET	19

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.9.2024
3. Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
4. Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Ramboll 2023
5. Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Maanala 2023
6. Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuus selvitys, Ramboll 2024
7. Hälvälän koulun alueen rakennusinventointi 2024
8. Hälvälän koulun alueen arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
9. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys (ehdotusvaiheessa)
10. Havainnekuvat (ehdotusvaiheessa)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

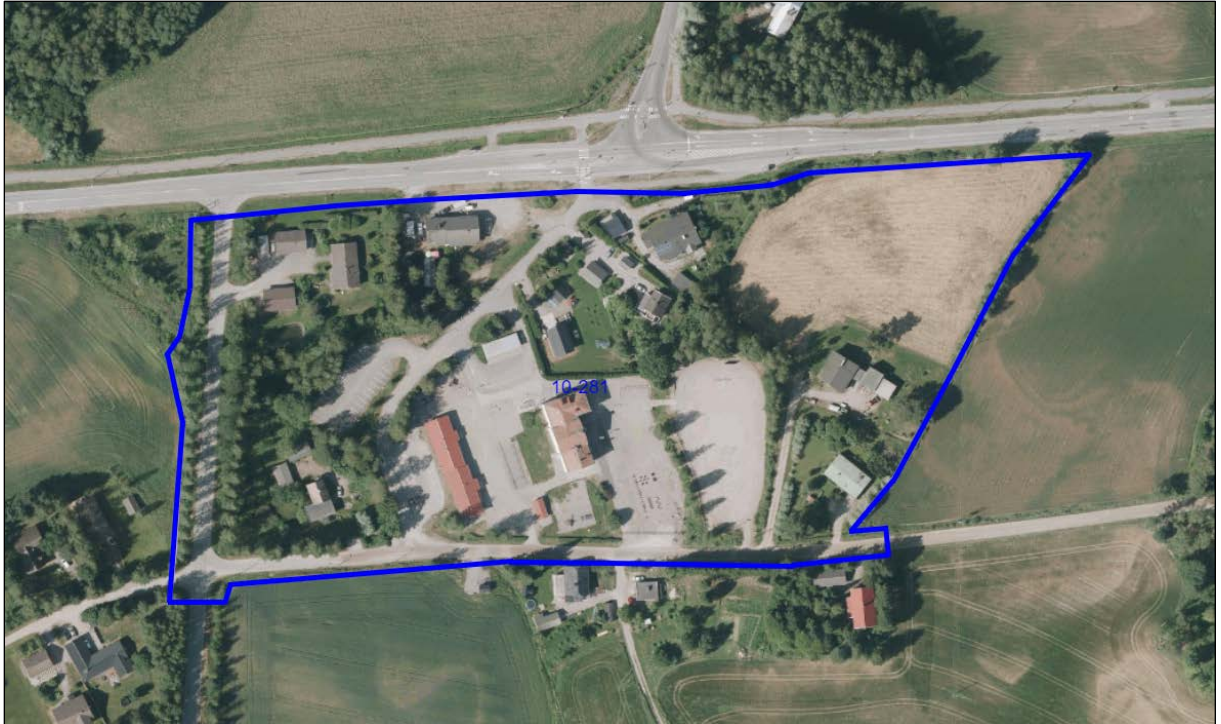
Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta alueelle. Hollolan kunta vastaa tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta. Yksityisessä omistuksessa olevien kiinteistöjen osalta kaava laaditaan nykytilanne toteavana, mutta kulkuyhteyksiä voidaan joutua tarkistamaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



Suunnittelualueen rajausta ortoilmakuvalla.

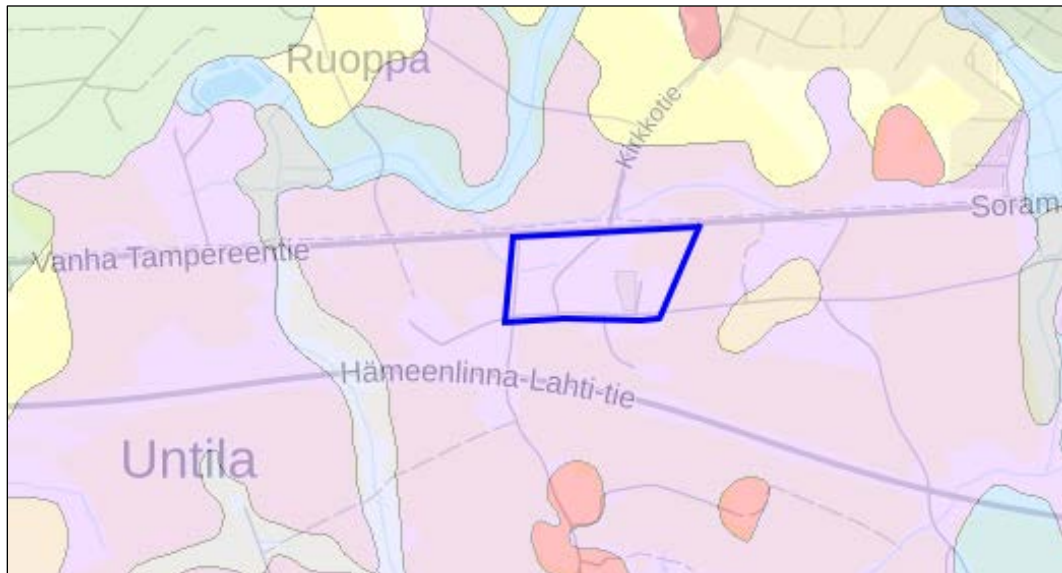
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualue on koillisosan peltoa lukuun ottamatta Hälvälän koulun ympäröivää pientaloasutusta. Alueelle kulku tapahtuu Vanhalta Tampereentieltä pohjoisesta Jarvalantien ja Aikkalantien kautta. Suora kulkuyhteys Vanhalta Tampereentieltä on katkaistu ja muutettu kevyen liikenteen reitiksi. Suunnittelualueen ympärillä on avointa peltomaisemaa, ja se jää Vanhan Tampereentien ja valtatie 12 väliin. Suunnittelualue kuuluu Vesalan, Nokkolan, Untilan ja Utulan maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Alueen etelärajalla kulkeva Aikkalantie on historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie).

Luonnonolot ja vesistöt

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



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

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

Alueella 5.7.2023 ja 8.11.2023 suoritettujen maastokatselmuksien yhteydessä kartoitettiin lisäselvitystarpeita. Katselmuksissa alueen todettiin olevan lähes kokonaan rakennettua ympäristöä eikä esimerkiksi lepakoille soveltuvia maakellareita, ulkorakennuksia tai avoimia ullakotiloja havaittu. Alueella olevat rakennukset on esitetty liitteenä olevassa rakennusinventoinnista (liite 7). Katselmuksen perusteella todettiin, ettei erilliselle luontoselvitykselle ole tarvetta.

Luonnonsuojelu

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

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

Asuminen

Alueella on pientaloasutusta ja lähiympäristössä on muutamia maatalon talouskeskuksia.

Palvelut

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Lähialueen elinkeinotoiminta painottuu maatalouteen. Suunnittelualueella toimii muutama yksityisyrittäjä.

Virkistys

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

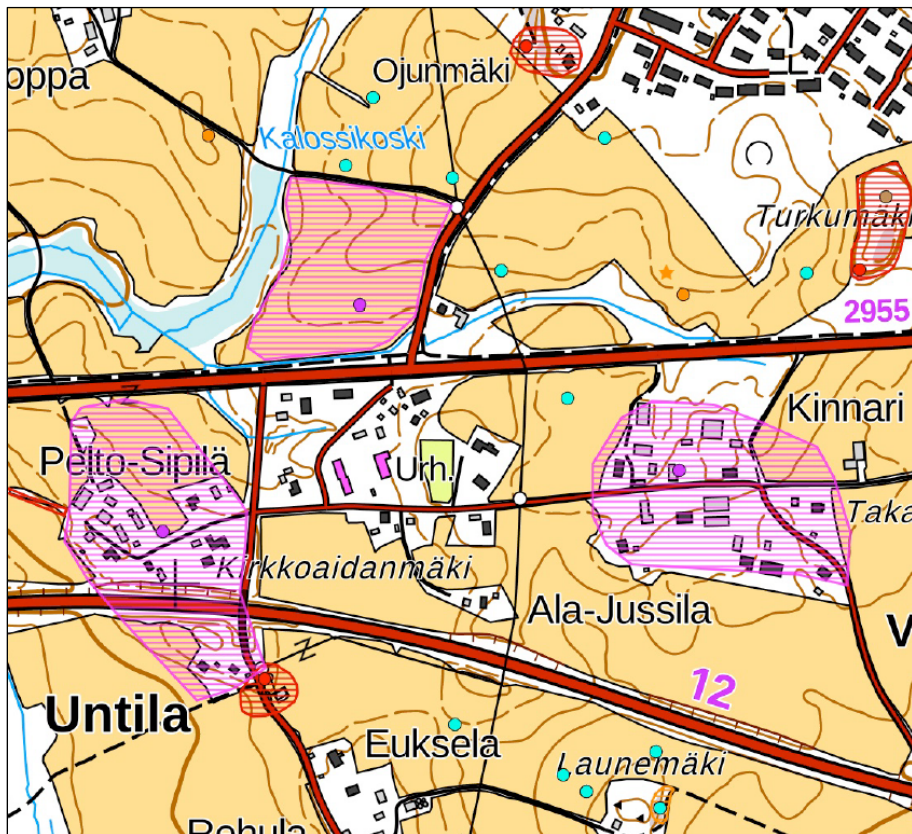
Liikenne

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

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

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



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

Tekninen huolto

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

Suunnittelualueen itäosassa kulkee 20 kV:n voimajohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vanhan Tampereentien läheisyydessä on maantien melualue, joka ulottuu noin 50 metrin etäisyydelle tiestä, mikä on huomioitava uusia asuinrakennuksia ja niiden oleskelutiloja suunniteltaessa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain Hollolan kunnan ja osittain yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, lainvoimainen 14.5.2019
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020, lainvoimainen 19.8.2023
- Hollolan kunnan rakennusjärjestys, hyväksytty 7.11.2016 kunnanvaltuustossa, tullut voimaan 1.1.2017
- Pohjakartta, tarkistettu keväällä 2024
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit
 - Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
 - Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuutosalue, Ramboll 2023
 - Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Hälvälän koulun alueen asemakaavamuutosalue, Maanala 2023
 - Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuus selvitys, Ramboll 2024
 - Hälvälän koulun rakennusinventointi 2024
 - Hälvälän koulun arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
- Tiedossa olevat selvitystarpeet
 - kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- kaava-alueen ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kaava-alueella ja lähialueella toimivat yritykset
- 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 ympäristöviranomainen
- sivistyksen ja hyvinvoinnin palvelualue
- Hollolan vesihuoltolaitos
- Hollolan Tilapalvelu Oy
- Lahti Aqua Oy
- DNA Oy / Etelä-Suomi
- Lahti Energia Sähköverkko Oy

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 20.10.2023.

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

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

Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos ja asemakaavan muutosluonnos asetettiin 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 XX.XX.XXXX.

Lausuntopyynnöt.

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 10: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.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.9.2023.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

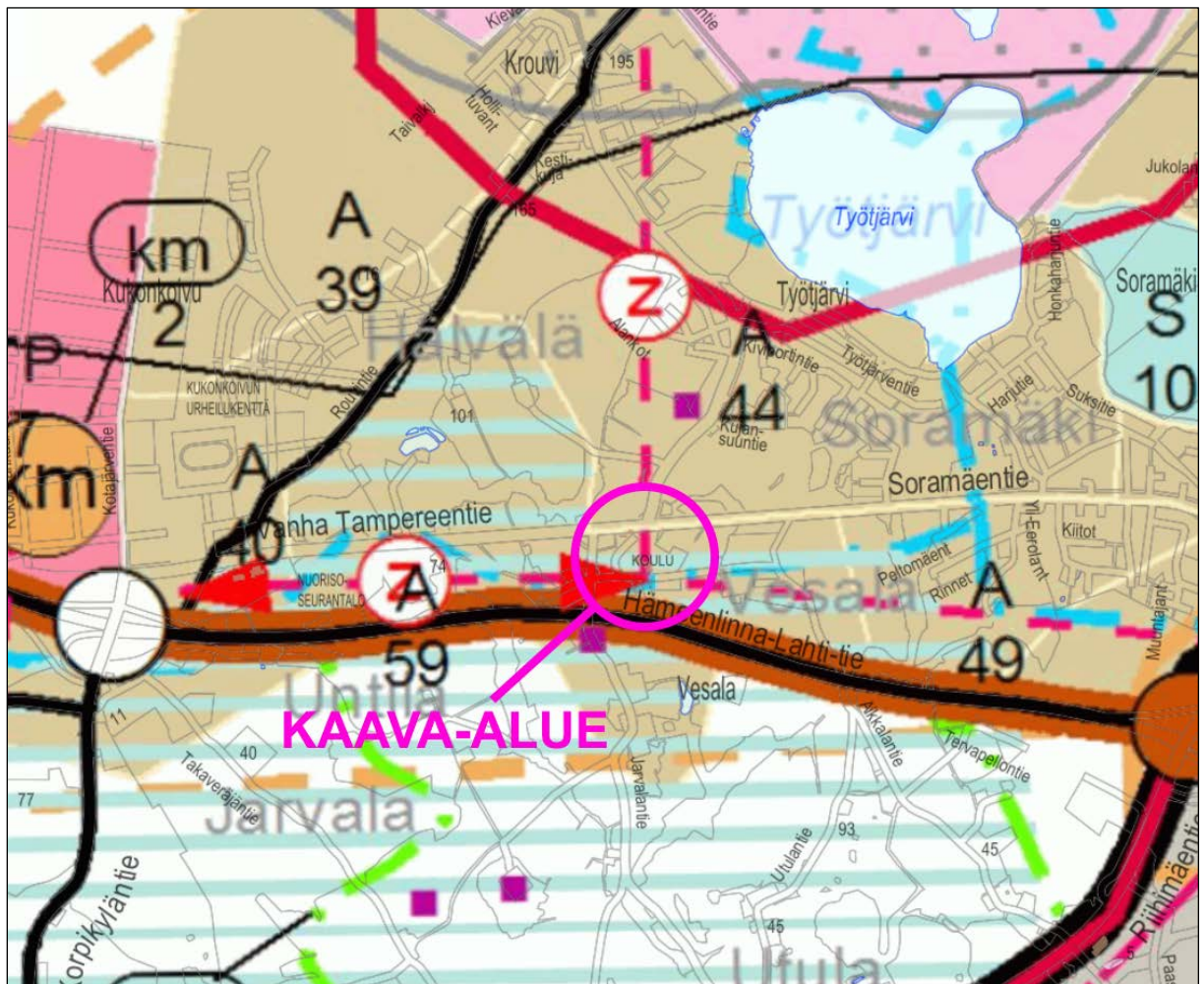
Hälvälän koulun toiminnan päättyessä keväällä 2023 rakennukselle etsitään uutta käyttöä. Asemakaavalla voidaan osoittaa uusi väljästi määritelty käyttötarkoitus lähinnä ympäristöhaiiriottomaan yritystoimintaan sekä sellaista lisärakennusoikeutta, joka tukisi uuden käyttötarkoituksen löytymistä.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

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

Suunnittelualueen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Päijät-Hämeen maakuntakaavasta 2014.

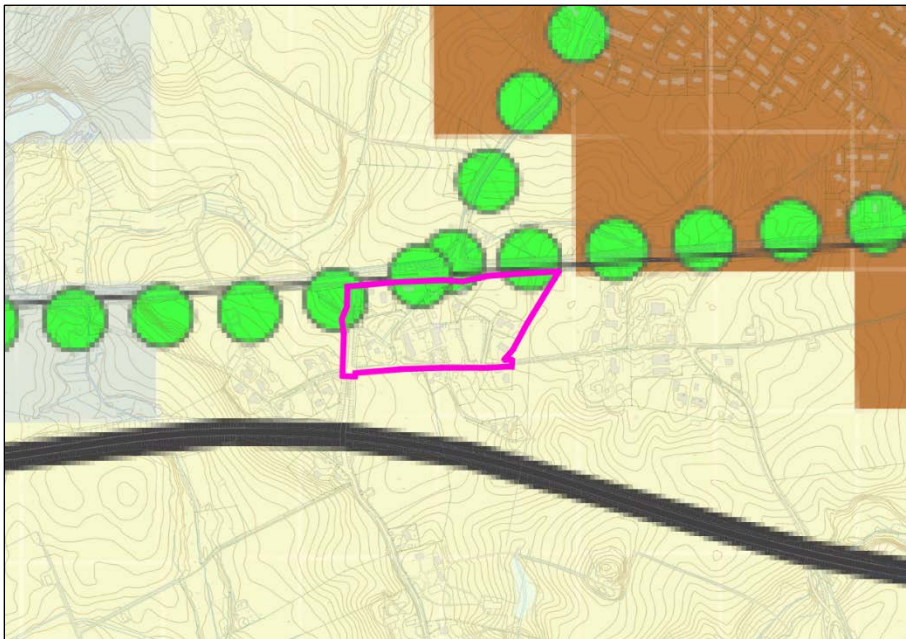
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 1.12.2023 käynnistää Päijät-Hämeen maakuntakaava 2060:n laatimisen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 14.2.–15.3.2024.

Yleiskaavat

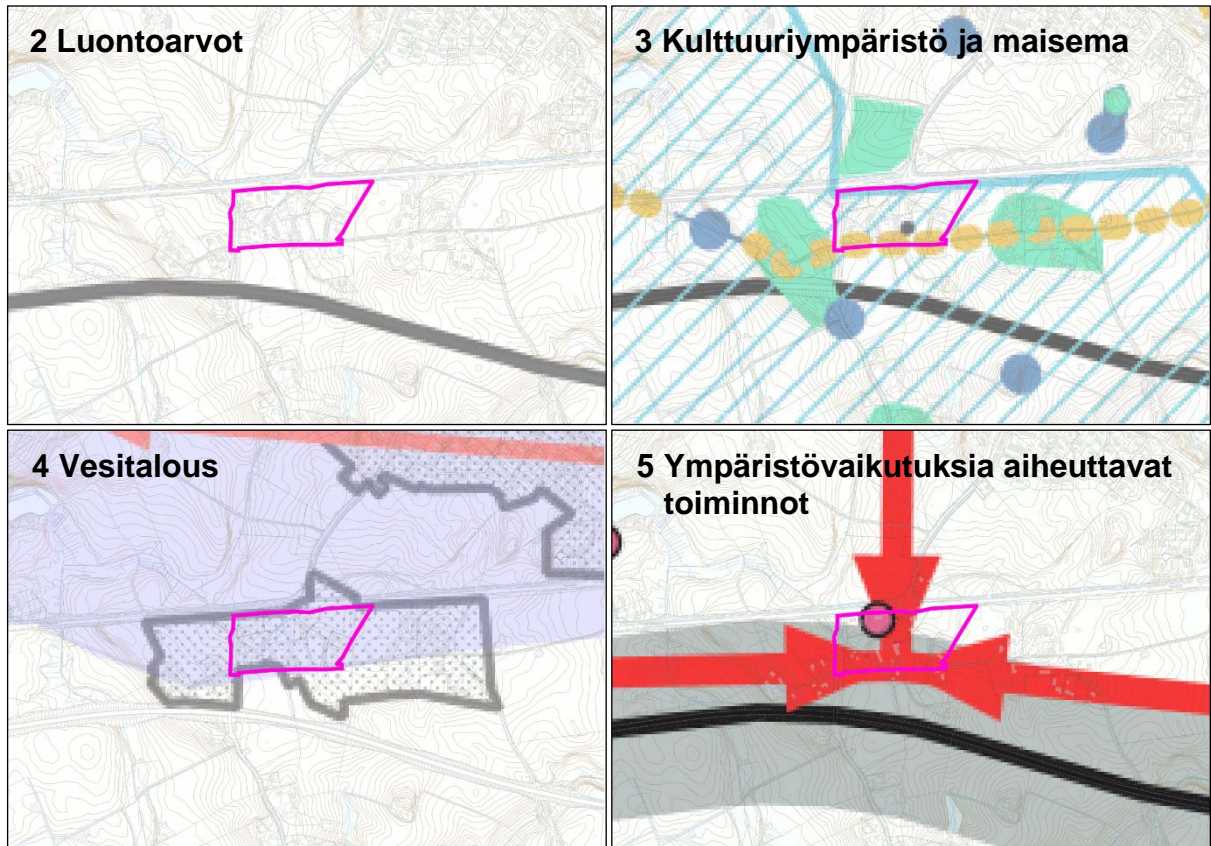
Suunnittelualueella on voimassa Hollolan koko kunnan strateginen yleiskaava 2020, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2021, ja saanut lainvoiman valitusmenettelyn jälkeen 19.8.2023. Kaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Hyväksymispäätöksen yhteydessä hyväksyttiin periaate, että strateginen yleiskaava 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 kuuluvaksi laajaan maisemallisesti ja tuotannollisesti merkittävään maatalousvyöhykkeeseen (MT). Lisäksi alue rajautuu yhdystiehen (yt) ja pyöräilyn laatukäytävänä kehitettävään ohjeelliseen pääyhteyteen. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 3 (kulttuuriympäristö ja maisema) suunnittelualueelle on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokas alue, historiallinen tielinja (Ylinen Viipurin tie) sekä mahdollinen rakennusperintökohde. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 4 (vesitalous) suunnittelualueelle on osoitettu vesihuollon toiminta-alue sekä vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Strategisen yleiskaavan teemakartassa 5 (ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot) suunnittelualueelle on osoitettu voimalinjan yhteystarve, liikennemääriin perustuva ohjeellinen päiväajan 55 dB:n melualue sekä pilaantunut tai mahdollisesti pilaantunut maa-alue.

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



Ote Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 pääkartasta.



Otteet Hollolan strategisen yleiskaavan 2020 teemakartoista.

Asemakaava

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

Muut tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus

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

Maakunta- ja yleiskaavan tavoitteet on otettu huomioon kaavaratkaisua laadittaessa. Hollolan kunnan strategisessa yleiskaavassa alue sijoittuu tuotannollisesti merkittävään maatalousvyöhykkeeseen (MT). Strateginen yleiskaava on laadittu yleispiirteisenä ruutuesityksenä, jonka sisältö tarkentuu asemakaavassa. Kaavaratkaisu täydentää olemassa olevaa pientaloasutusta sekä huomioi rakennushistorialliset ja kulttuuriympäristöarvot. Suunnittelualueen koillisosan pientaloalueelle on osoitettu viisi uutta pientalotonttia avoimelle peltoalueelle, mutta rakennettava alue on melko pienialainen ja sulautuu maisemaan pinnanmuotojensa ansiosta sekä olevaan asutukseen ja maantiehen rajautuen.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

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

Vaikutukset talouteen

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

Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen

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

Vaikutukset liikenteeseen

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

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

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

Lahden Museoiden lausunto:

Lahden Museoiden lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen lähellä tunnetaan useita muinaisjäännöskohteita ja että suunnittelualueella tehdyt selvitykset ovat vanhentuneita. Museo edellyttää, että kaavatyöhön sisällytettävänä selvityksenä tiedot suunnittelualueen muinaisjäännöksistä saatetaan ajan tasalle ja huomioidaan osana kaavatyötä. Tarve arkeologiselle inventoinnille on myös huomioitu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

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

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

Vastine Lahden Museoiden lausuntoon:

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

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

Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausunto:

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

Vastine Lahti Energia Sähköverkko Oy:n lausuntoon:

Puistomuuntamo ja siihen liittyvät kaapelit on osoitettu tarpeellisin kaavamääräyksiin kaavakartassa.

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

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



Juho Päiväsalon muistomerkki kaava-alueella.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kunnanhallitus päätti kunnanosan koskevan asemakaavan laatimisesta, ilmoittaa kaavan vireilletulosta sekä asettaa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville MRL 62 ja 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

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

Elinvoimavaliokunta asettaa Kukonkoivun (10) Hälvälän koulun alueen asemakaavaehdotuksen 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 6 rakennettua (AO) ja 6 rakentamatonta (AO-1) omakotitonttia, yksi palveluasumisen mahdollistava rivitalotontti (AR-1), yksi asuin-, liike- tai toimistorakentamisen mahdollistava tontti (AL) sekä kaksi palvelu-, liike-, toimisto- tai asuinrakentamisen mahdollistavaa tonttia (P-1).

Kaava mahdollistaa alueelle yhteensä arviolta noin 100 asukasta.

Asemakaavalla muodostuu asumiseen tarkoitettuja alueita yhteensä noin 3,9 hehtaaria, josta noin 0,85 hehtaaria on P-1-korttelissa. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 8 610 kerrosneliometriä.

Katualueita on yhteensä noin 1,2 hehtaaria ja suojaviheralueita 0,15 hehtaaria.

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

5.1.2 Palvelut



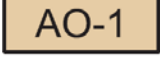


Kaavoitettava alue tukeutuu olemassa oleviin Soramäen ja kuntakeskuksen palveluihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on annettu rakennussuojeluun ja alueen ympäristöön liittyviä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa palveluasumista.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Rakennukset saa sijoittaa vähintään 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Kuitenkin kahden vierekkäisen tontin rakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa, mikäli tontin omistajat niin sopivat. Rakennuslupaviranomainen voi sallia etäisyyksistä poikkeamia.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Palvelurakennusten korttelialue. Palvelu-, liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä palveluasuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvallisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.

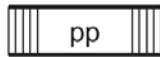
5.3.2 Muut alueet



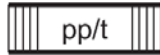
Suojaviheralue.



Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevan asutuksen osalta kaava on laadittu nykytilanne toteavana. Hälvälän koulun ympäristö pyritään säilyttämään puistomaisena koulurakennuksen suojeluarvot huomioiden ja lisärakentaminen on osoitettu siten, että koulun ympärille jää riittävästi tilaa. Uudet omakotitontit on sijoitettu täydentämään alueen pientaloasutusta.

Kaavan yhteydessä on laadittu Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys (liite 3), asemakaavakohteen meluselvitys (liite 4), rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuus selvitys (liite 6) sekä alueen rakennusinventointi (liite 7).

Hälvälän koulun suojeluarvot ja rakennushistoriaselvityksen suositukset on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava-alueen koillisosan uudella pientaloalueella on huomioitava Vanhan Tampereentien melualue rakennusten ja niiden piha-alueiden suunnittelussa. Alueen määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa kunnallistekniikan yleissuunnitelman ja hulevesiselvityksen valmistuessa. Kaava-alueelta tehdyssä rakennusinventoinnissa ei tullut ilmi Hälvälän koulurakennuksen lisäksi muita suojeltavia rakennuksia.

5.4.2 Vaikutukset kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin

Kaavan yhteydessä on laadittu asemakaavakohteen arkeologinen inventointi (liite 5) ja sitä tarkentava arkeologinen koekaivaus (liite 8). Selvitysten perusteella on voitu todeta, että suunnittelualueella ei ole sellaisia muinaismuistoja, jotka rajoittaisivat maankäyttöä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on lähes kokonaan rakennettua tai puistomaisesti hoidettua ympäristöä. Alueella suoritettujen katselmusten perusteella on todettu, ettei tarvetta tarkemmalle luontoselvitykselle ole.

5.4.4 Muut vaikutukset

Muut vaikutukset on kuvattu kohdassa 4.5.2.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Täydentyy ehdotusvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnyt ja määrykset

Täydentyt ehdotusvaiheessa.

5.7 Nimistö

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

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. Alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelmat ja hulevesiselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Täydentyt ehdotusvaiheessa.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.9.2023
- Liite 3 Hälvälän koulun rakennushistoriaselvitys, Ramboll 2023
- Liite 4 Hollolan asemakaavakohteiden meluselvitys, Ramboll 2023
- Liite 5 Hollolan asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi, Maanala 2023
- Liite 6 Hälvälän koulun rakennettavuusselvitys ja maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2024
- Liite 7 Hälvälän koulun alueen rakennusinventointi 2024
- Liite 8 Hälvälän koulun alueen arkeologinen koekaivaus, Maanala 2024
- Liite 9 Kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys (ehdotusvaiheessa)
- Liite 10 Havainnekuvat (ehdotusvaiheessa)

