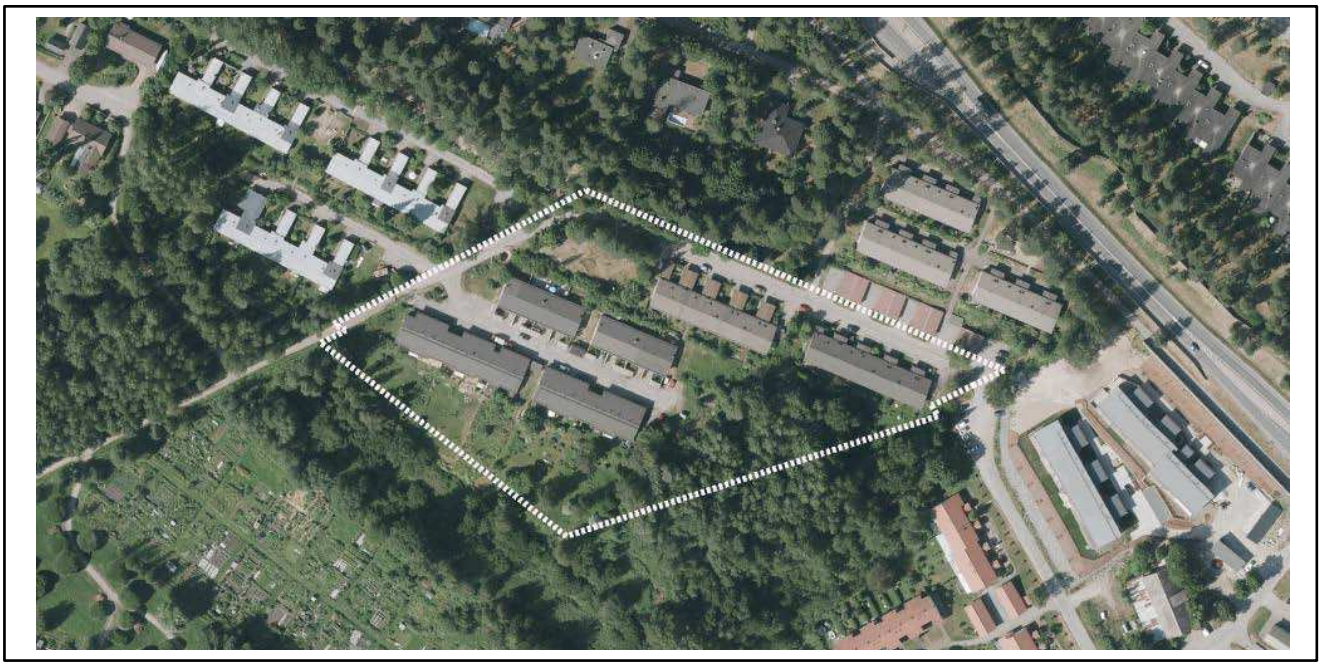
Hollola

Asemakaavan selostus 098 12-291

Keinokartanontien asemakaavan muutos

Yli-Kartanon (12) kunnanosan korttelia 141, osaa korttelin 140 tontista 4 sekä puiston, lähivirkistysalueen ja kevyen liikenteen katualueen osia koskeva asemakaavan muutos.



Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT	
Vireilletulo:	**26.8.2026**
Elinvoimavaliokunta:	**XX.XX.XXXX**
Kunnanhallitus:	**XX.XX.XXXX**
Hollolan valtuusto:	**XX.XX.XXXX**

Hollolan kunta | Tiilijärventie 7F | PL 66, 15871 Hollola | **hollola.fi**
Kaavan laatija | Henna Kurosawa kaavoitusarkkitehti | p. 044 7801358 | **etunimi.sukunimi@hollola.fi**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ala-Okeroistentien itäpuolella käsittäen 80-luvulla rakennetun rivitalokorttelin piha-alueineen osoitteissa Keinokartanontie 10-16. Suunnittelualueeseen kuuluu myös Keinokartanontien länsiosa, joka on osa Kirmolantien ja Ala-Okeroistentien välistä kevyen liikenteen reittiä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa katualueen kaavamerkintä vastaamaan alueen toteutunutta käyttöä ja kehittämistarpeita.

Hollolassa 10.11.2026

kaavoitusarkkitehti Henna Kurosawa

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 liiteasiakirjoista 4
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Luonnonolot 5
3.1.4 Rakennettu ympäristö 6
3.1.5 Maanomistus 7
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen keskeisestä sisällöstä 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 11
4.3.1 Osalliset 11
4.3.2 Vireilletulo 11
4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen 11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 12
4.4 Asemakaavan tavoitteet 12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset 13
4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus 13
4.5.2 Vaikutusten selvittäminen 13
4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet 14
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 14
4.5.5 Luonnosvaiheen palaute 14
4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute 14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 14
5.1 Kaavan rakenne 14
5.1.1 Mitoitus 14
5.1.2 Palvelut 14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 14
5.3 Aluevaraukset 15
5.3.1 Korttelialueet 15
5.3.2 Muut alueet 15
5.4 Kaavan vaikutukset 15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 15
5.4.3 Muut vaikutukset 15
5.5 Ympäristön häiriötekijät 15
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 15
5.7 Nimistö 16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 16
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2025 ja 2026
- Asemakaava vireilletulo 26.8.2026
- Kaavaluonnos oli nähtävillä AKL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.-00.00.0000.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa toteutunut rivitalokortteli osoitetaan kaavassa rivitalojen korttelialueena. Rakennusoikeus ja rakennusalat noudattelevat voimassa olevan kaavan merkintöjä. Korttialueelle on varattu rasite hulevesien johtamiselle. Kaavassa osa Keinokartanontietä osoitetaan pihakaduksi. Katualuetta levennetään korttelin 140 ja 141 välillä, jotta kadun kuivatusrakenteet saadaan toteutetuksi katualueella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on pitkälti toteutunut, alueen katuverkon parantaminen on mahdollista asemakaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Hollolan Kartanon alueella osana vakiintunutta rivitalovaltaista asuinympäristöä. Alueeseen kuuluu asuinkortteleita, Keinokartanontie sekä ympäröiviä virkistys- ja viheralueita.



3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän etelä–lounaaseen viettävälle rinnealueelle. Luonnonympäristö koostuu pääosin rakennetun asuinympäristön lomaan jäävistä viheralueista ja metsäisistä alueista. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee rehevää lehtomaista metsää, ja lähiympäristössä on laajempia virkistys- ja viheraluekokonaisuuksia.

3.1.3 Luonnonolot

Suunnittelualue sijoittuu Salpausselän alueelle loivasti etelä–lounaaseen viettävälle rinteelle. Suunnittelualueen koillispuolella maasto on selvästi suunnittelualuetta jyrkempi ja korkeuserot kasvavat. Aluetta on aiemman rakentamisen yhteydessä tasattu, minkä seurauksena alkuperäisiä maanpinnan muotoja on paikoin muokattu. Maaston yleispiirteenä säilyy kuitenkin kohti etelä–lounasta laskeva rinne.

Suunnittelualueen korkein kohta 124,9 metriä merenpinnan yläpuolella (mmpy) sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan Keinokartanontielle ja maaston alin kohta 115 m mpy kaakkoisosan lähivirkistysalueella.

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan suunnittelualueen pohjoisosassa on hiekkaa, suurin osa alueesta on karkeaa hietaa. Suunnittelualueen eteläosassa on kaistale saraturvetta.

Suunnittelualueen kaakkoisosassa oleva metsäalue on rehevää lehtomaista metsää.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue sijoittuu pohjavesialueelle ja kapealta osin pohjoisessa pohjaveden muodostumisalueelle.

Suunnittelualueella ja sen lähistössä syntyvät hulevedet laskevat lounaaseen. Keinokartanontiellä on hulevesiverkostoa, minkä avulla katualueen hulevedet ohjataan rivitalokorttelin läpi maastoon virkistysalueelle.

Luonnonsuojelu

Kaavoitettavan alueen läheisyydessä kaksi luonnonsuojelualuetta. Yksityinen luonnonsuojelualue Aapelinlehdon luonnonsuojelualue on noin 200 metriä kaavoitettavasta alueesta länteen ja Hedelmätarhan tervaleppäkorpi noin 650 metrin länteen.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavalla alueella asuu noin 70 asukasta ja kaava-alueen lähiympäristössä noin 200 asukasta, alueen väestö on eri-ikäistä.

Rakennuskanta

Alueen rakennuskanta on 1970-80-luvun tyypillistä asuinrakentamista. Kaavoitettavan alueen lähiympäristön rakennuskanta on pääosin samalta aikakaudelta, mutta alueen itäpuolella on kaksi 2020-luvulla valmistunutta rivitaloa. Kaavoitettavalla alueella on kuusi rivitaloa, joissa on yhteensä 35 asuntoa, huoneistokoko vaihtelee 78 m^2 kolmioista 125 m^2:n perheasuntoihin.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskellä, Hollolan taajamarakenteeseen tukeutuvalla pientalovaltaisella asuntoalueella. Alue rajautuu pohjoisessa ja idässä asuinkortteleihin sekä katualueisiin ja liittyy etelä- ja länsipuolella laajempiin virkistys- ja viheralueisiin. Lähiympäristö koostuu pääasiassa erillispientalojen, rivitalojen ja muiden asuinrakennusten korttelialueista sekä niitä palvelevista katu- ja virkistysalueista.

Suunnittelualue on osa valmiiksi rakennettua ja kunnallistekniikan piirissä olevaa taajama-aluetta, jossa palvelut, liikenneverkko sekä tekninen infrastruktuuri ovat pääosin olemassa.

Asuminen

Suunnittelualue muodostuu 1980-luvulla rakennetusta pienimuotoisesta rivitalokokonaisuudesta. Alueella sijaitsee useita rivitalorakennuksia, joita ympäröivät asukkaiden yhteiset ja huoneistokohtaiset piha-alueet. Rakennuskanta on säilynyt pääosin alkuperäisessä asuinkäytössä, ja alueen ilme on vakiintunut.

Asuinympäristö on luonteeltaan rauhallinen ja pienimittakaavainen. Piha-alueet sekä vähäinen liikennemäärä tukevat viihtyisää ja turvallista asumista. Alue tukeutuu lähiympäristön palveluihin ja olemassa olevaan katuverkkoon sekä täydentää ympäröivää pientalovaltaista asuinrakennetta.

Palvelut

Alue tukeutuu palveluiden osalta Salpakankaan palveluihin. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat noin

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavoitettava alue tukeutuu työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan osalta Salpakankaan teollisuusalueen ja kuntakeskuksen sekä muiden Lahden seudun työpaikka-alueisiin.

Virkistys

Kaavoitettava alue rajautuu Kartanon alueen virkistysalueisiin. Läheisyydessä on palstaviljelyalue sekä metsäisiä ja avoimia lähivirkistysalueita.

Liikenne

Kaavoitettavan alueen liikenneverkko muodostuu Keinokartanontien osuudesta, joka on kaavallisesti kevyen liikenteen väylä. Kevyen liikenteen väylä toimii kaavoitettavan alueen rivitaloyhtiöiden ja viereisten korttelialueiden tonttiliikenteen kulkureittinä sekä osana lähiympäristön kevyen liikenteen reitistöä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Lähimmät tiedossa olevat muinaisjäännökset ovat kaavoitettavan alueen kaakkoispuolella noin 600 metrin etäisyydellä.

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita tai -kohteita. Lähin rakennetun kulttuuriympäristön kohde on suunnittelualueen ulkopuolella, kaakossa sijaitseva Okeroisten orpokoti. Kohde on paikallisesti arvokas.

Tekninen huolto

Kaavoitettava alue on vesi- ja viemäriverkon piirissä.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee 1980-luvulla rakentuneella pienimuotoisella rivitaloalueella, jonka ympäristö on luonteeltaan rauhallinen ja vakiintunut. Alueen asukasrakenne on monipuolinen, ja asuinympäristö soveltuu eri ikäisille asukkaille. Rivitalojen mittakaava, piha-alueet ja vähäinen liikennemäärä tukevat turvallista ja viihtyisää asumisympäristöä.

3.1.5 Maanomistus

Asemakaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Hollolan kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

3.2 Suunnittelutilanne

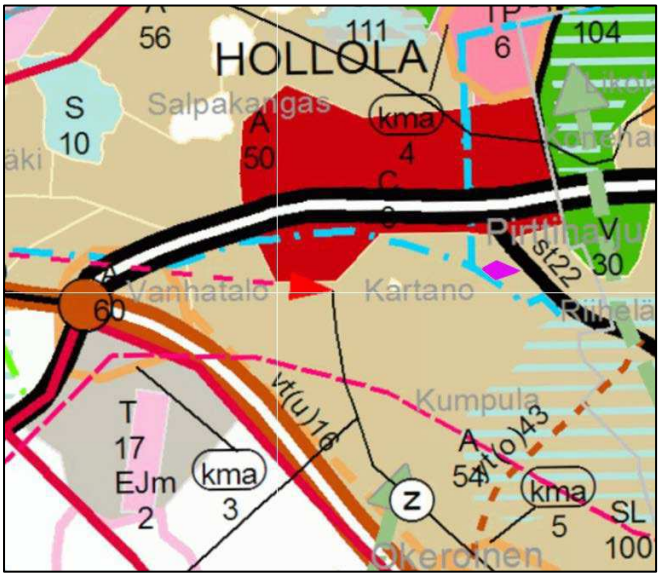
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Lahden kaupunkiseutusuunnitelma
- Voimassa oleva asemakaava
- Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 24.3.2025 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.4.2025.
- Pohjakartta tarkistetaan kaavaprosessin aikana
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit

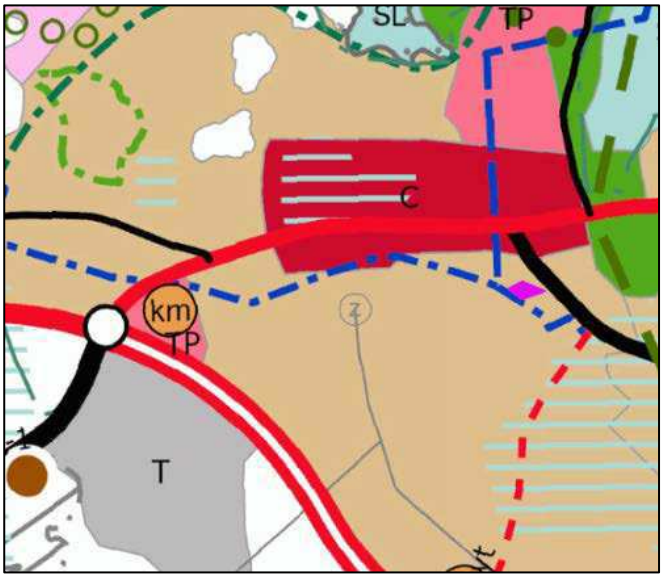
3.2.2 Kuvaukset voimassa olevien kaavojen keskeisestä sisällöstä

Maakuntakaava

Maakuntakaava 2014



Maakuntakaavaluonnos 2060



Kaava-alue kartalla

Maakuntakaavassa suunnittelualue on Kartanon-Okeroisten taajamatoimintojen aluetta (A 54) ja kuuluu maakuntakaavan Lahden, Hollolan ja Nastolan kaupunkialueeseen. Alue on pohjavesialuetta.

Maakuntakaavaluonnos 2060 oli nähtävillä 29.9.-4.11.2025. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua ja yhteensovittamista edellyttävät asumiseen, palvelu-, työpaikka-, teollisuus-, virkistys- sekä muille taajamatoiminnoille varattavat alueet liikenne- ja viheralueineen. Kaavamääräystä koskeva suunnittelumääräys: Aluetta suunnitellaan sekoittuneena alueena, jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä, toimivuutta ja kokonaiskestävyyttä kiinnittäen erityistä huomiota elinympäristön laatuun. Suunnittelussa on varmistettava virkistys- ja viheralueiden riittävyys. Kestävän liikkumisen toimintaedellytyksiä on kehitettävä palvelujen ja työpaikkojen alueellinen saavutettavuus huomioiden. Asuinalueiden omaleimaisuutta, viihtyisyyttä ja sosiaalista tasapainoisuutta tulee vahvistaa ja tukea. Ilmastonmuutoksen sopeutumiseen ja sään ääri-ilmiöiden haittojen ehkäisyyn on kiinnitettävä huomiota.

Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli

Rakennemallia ja kaupunkiseutusuunnitelmaa hyödynnetään sekä kuntien yleiskaavojen laadinnassa, että Päijät-Hämeen kokonaismaakuntakaavan uudistamisessa. Lahden kaupunkiseudulla on maankäytön, asumisen ja liikenteen seudullinen MAL-suunnitelma valtion kanssa. Kaupunkiseutusuunnitelma ei ole lainvoimainen kaava. Se on hyväksytty v. 2023. Kaupunkiseutusuunnitelmassa on seuraavia merkintöjä kaavamuutosalueella: tiheä taajama-alue, elinkeinoelämän ydinalue ja elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke.

Yleiskaava

Strateginen yleiskaava 2020, pääkartta



Strategisessa yleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijoittuu tiiviin taajama-asutuksen (AKR) ja pientaloasutuksen (AP) rajalle.

Tiivistä taajama-asutusta kehitetään kerrostalovaltaisena taajamarakenteen osana, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Pientalovaltaisena kehitettävä taajamarakenteen osa, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

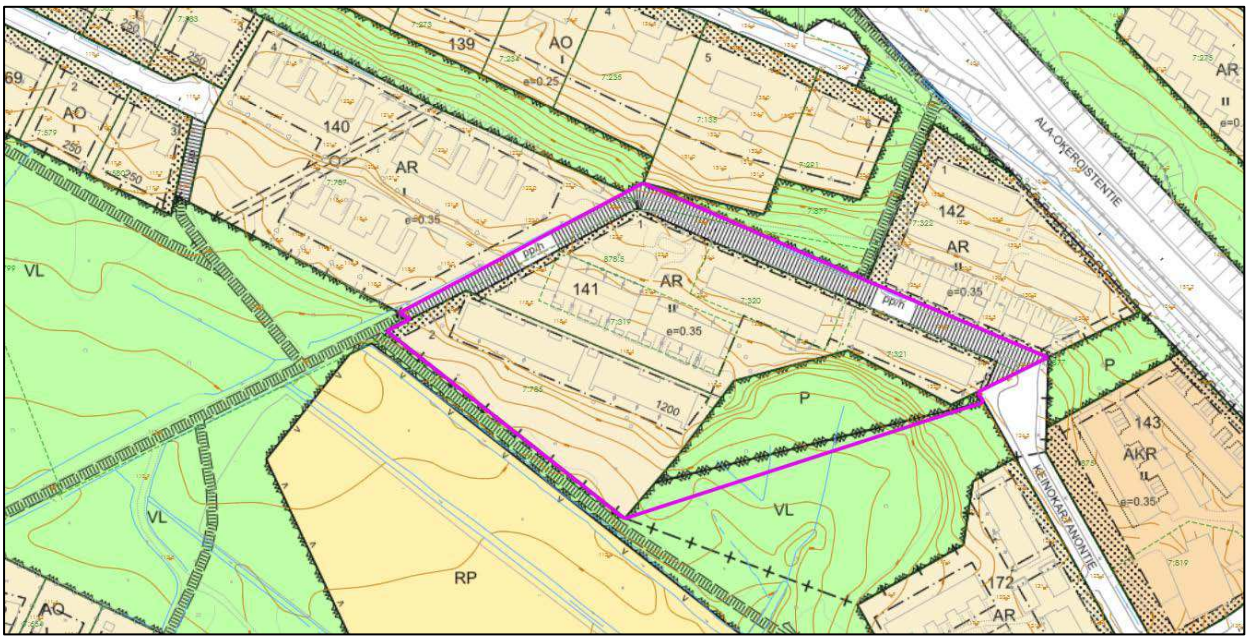
Lähin suojelualue (Aapelinlehdon luonnonsuojelualue) sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle noin 200 metrin etäisyydelle. (Strateginen yleiskaava 2020, teemakartta 2 Luontoarvot).

Lähimmät muinaisjäännökset ovat noin 500 metriä suunnittelualueesta kaakkoon. (Strateginen yleiskaava 2020, teemakartta 3 Kulttuuriympäristö ja maisema).

Suunnittelualue kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen ja sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (Strateginen yleiskaava 2020, teemakartta 4 Vesihuolto).

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa (Strateginen yleiskaava 2020, teemakartta 5 Ympäristöhäiriötä aiheuttavat toiminnot).

Asemakaava



Alueella on voimassa valtuuston 29.9.1975 hyväksymä ja 26.3.1976 lääninhallituksen vahvistama rakennuskaava (098 06-16b). Korttelin 141 tontilla 2 sekä viereisellä lähivirkistysalueella (VL) on voimassa valtuuston 24.4.1984 hyväksymä ja lääninhallituksen 27.8.1984 vahvistama rakennuskaava (098 06-62).

Voimassa olevassa kaavassa Keinokartanontien katualue on esitetty kevyen liikenteen katuna, jolla huoltoajo sallitaan. Rivitalokorttelin 141 tontilla nro 1 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.35 ja kaava sallii kaksikerroksisen rakentamisen. Tontilla 2 rakennusoikeutta on 1200 kerrosneliömetriä ja rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa katualueen kaavamerkintä vastaamaan alueen toteutunutta käyttöä ja kehittämistarpeita. Voimassa olevassa asemakaavassa katualue on osoitettu kevyen liikenteen väyläksi huoltoajoyhteydellä, mutta käytännössä katu toimii tonttiliikennettä palvelevana katuna. Kaavamuutoksella mahdollistetaan katualueen kehittäminen perusparannuksen yhteydessä pihakatumaiseksi katutilaksi, jossa voidaan järjestää myös pysäköintiä. Samalla turvataan jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeet sekä katutilan viihtyisä ja turvallinen käyttö kaikille käyttäjäryhmille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on mukana valtuuston hyväksymässä kaavoitusohjelmassa 2025-2026.

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 rakennusvalvonta
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys
- Lahden kaupunginmuseo/ Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- LE-Sähköverkko Oy
- Lahti Energia/kaukolämpö
- Päijät-Hämeen liitto
- Lupa- ja valvontavirasto

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on mukana kaavoituskatsauksessa 2025 ja kaavoitusohjelmassa 2025-2026 ja kaavan vireille tulosta kuulutettiin 26.8.2026 ESS Viikko -lehdessä ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Suunnitteluvaiheet ja osallistuminen

Vireilletulovaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 00.00.0000 AKL 63 §:n mukaisesti sekä ilmoitettiin kaavoituksen vireilletulosta niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 20.8.2026.

OAS: sta ilmoitettiin ESS Viikko -lehdessä ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 26.8.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 27.8.-25.9.2026.

Luonnosvaihe

Asemakaavan 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 ESS Viikko -lehdessä 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 ESS Viikko -lehdessä 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 tarvittaessa tarkistukset.

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

Hollolan valtuusto hyväksyi asemakaavan pvm

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa katualueen kaavallinen käyttötarkoitus vastaamaan alueen toteutunutta käyttöä. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu kevyen liikenteen kaduksi, jolla sallitaan huoltoajo, mutta käytännössä katu palvelee pääasiassa siihen rajautuvien kiinteistöjen ajo- ja tonttiliikennettä.

Kaavamuutoksella tarkistetaan katualueen käyttötarkoitusta siten, että se vastaa paremmin nykyistä liikennejärjestelyä säilyttäen samalla alueen merkityksen jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Tavoitteena on mahdollistaa kadun kehittäminen ja ylläpito sen todellisen käytön mukaisesti. Kaavaratkaisussa pyritään turvaamaan liikenneympäristön turvallisuus, viihtyisyys ja eri kulkumuotojen yhteensovittaminen. Tavoitteena on osoittaa katualue pihakatualueena, joka huomioi sekä tonttiliikenteen tarpeet että kevyen liikenteen aseman osana alueen verkostoa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

(mitoitus, aluerajaukset, lähiympäristön ominaisuudet)

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tavoitteet ympäristön laadun vaatimuksista.

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Kaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa kortteli 141 osoitetaan pitkälti samanlaisena, kuin se voimassa olevassa asemakaavassa on. Korttelialueen rajoja on tarkistettu korttelin 140 itäosassa riittävän katualueen mahdollistamiseksi.

Rakennusoikeuden esittämistapa säilytetään ennallaan. Korttelin tontilla 1 rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna, mikä mahdollistaa rakennusoikeuden joustavan määräytymisen alueen toteutuneen kiinteistöjaon mukaisesti. Tontilla 2 rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä. Kaavamuutoksella ei muuteta kummankaan tontin rakennusoikeuden määrää.

Asemakaavaluonnoksessa katualue on osoitettu pihakaduksi, joka vastaa katualueen kehittämistarvetta.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen ovat vähäisiä. Asemakaavan muutoksella saatetaan asemakaava vastaamaan alueen toteutunutta käyttöä. Kaavamuutos ei muuta alueen rakennuskantaa, yhdyskuntarakennetta tai ympäristön kaupunkikuvaa. Kaavamuutos selkeyttää alueen maankäyttöä ja liikennejärjestelyjen kaavallista perustaa, mahdollistaen katutilan kehittämisen tarpeita vastaavalla tavalla. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia liikennemääriin.

Asemakaavamuutos mahdollistaa tulevaisuudessa katutilan jäsentelyn tavalla, jolla mm. parannetaan kevyen liikenteen turvallisuutta ja huomioidaan rakennuspaikkojen pysäköntitarve katualueella.

Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen, viihtyisyyteen

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia elinoloihin, terveellisyyteen tai viihtyisyyteen. Kaavamuutoksella ei lisätä asumista eikä muuteta alueen käyttötarkoitusta, vaan kaava saatetaan vastaamaan jo toteutunutta tilannetta. Asuinympäristön ominaispiirteet, kuten rauhallisuus, turvallisuus ja viihtyisyys, säilyvät ennallaan.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun perusteet

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kerrotaan ratkaisun valintaan johtaneet perusteet.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide.

Lahden museot/ Päijät-Hämeen vastuullinen aluemuseo lausuu, ettei kaavahankkeelle ole esteitä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, ettei suunnittelualueelle sijoitu kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueita tai -kohteita. Lähin rakennetun ympäristön kohde on suunnittelualueen ulkopuolella, kaakossa sijaitseva Okeroisten orpokoti. Kohde on paikallisesti arvokas (VIRKU-inventointi). Museon näkemyksen mukaan asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kohteen kulttuuriympäristöarvoihin.

Kaavaselostuksessa tulee lyhyesti kuvailla suunnittelualueen rakennuskanta. Museolla ei ole asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan muuta huomautettavaa.

Vastine: Huomioidaan saatu palaute luonnosvaiheessa.

4.5.5 Luonnosvaiheen palaute

4.5.6 Ehdotusvaiheen palaute

(Suunnittelun vaiheet OAS- menettelyineen sekä yhteenveto eri vaiheessa esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä ja kannanotoista, kannanotot kokonaan tai lyhennelmät, selvitys, miten vaikutusselvityksen tulokset ja mielipiteet on otettu huomioon. Keneltä pyydetty lausuntoja. Vastineet.)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Arvioidaan kehitys väestömäärästä, asuntojen lukumäärästä, työpaikkojen määrästä sekä asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto

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

5.1.2 Palvelut

Selvitys kaava-alueen tarvitsemien julkisten- ja kaupallisten palvelujen määrästä, mitoitusperusteista ja laadusta sekä sijoittumisesta alueelle tai sen ulkopuolelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeiset tavoitteet ja ominaisuudet sekä miten kaava ohjaa ympäristön muutosta ja luo edellytyksiä ympäristön kehittämiselle ja minkälaisia muutoksia asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa ympäristössä (luonnon- ja rakennetussa -)

5.3 Aluevaraukset

(kuvataan ja perustellaan alueelle kaavoitetut toiminnot ja aluevaraukset)

5.3.1 Korttelialueet

(Esitetään kortteleiden käytön periaatteet kuten rakennusten sijoittelu, pihat, leikki- ja oleskelupaikat, istutukset, huolto ja autopaikat. Kerrotaan perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille kuten rakennusten muodolle, koolle, tyypeille ja rakentamistavalle.)

Asemakaavan muutoskartta liitteenä ?

5.3.2 Muut alueet

(Esitetään aluevarausten käytön periaatteet ja aluevarauksiin liittyvien kaavamääräysten perustelut.)

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Selostetaan uuden rakentamisen ja maankäytön liittyminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön sekä taajamakuvaan.
(Ks. kohta 3.1.3.)

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Selostetaan rakentamisen ja maankäytön liittyminen luonnonympäristöön ja maisemaan, luonnon ominaisuuksien ja piirteiden huomioiminen. (ks. 3.1.2)

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset liitetään selostukseen sekä kerrotaan niiden mahdollisista erityispiirteistä (lisätään ehdotusvaiheessa)

5.7 Nimistö

Kaava-alueen katu on nimeltään Keinokartanontie. Alueen nimistö ei muutu asemakaavamuutoksen myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ennen alueen toteutusta laaditaan katusuunnitelmat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Katualueen toteutuksesta vastaan kuntatekniikka. Kadun perusparantamine on mahdollista, kun alueen asemakaava on saanut lainvoiman. Alueen toteuttamiseksi katualueelle tullaan tekemään katualueen haltuunotto.

LIITTEET

Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

