

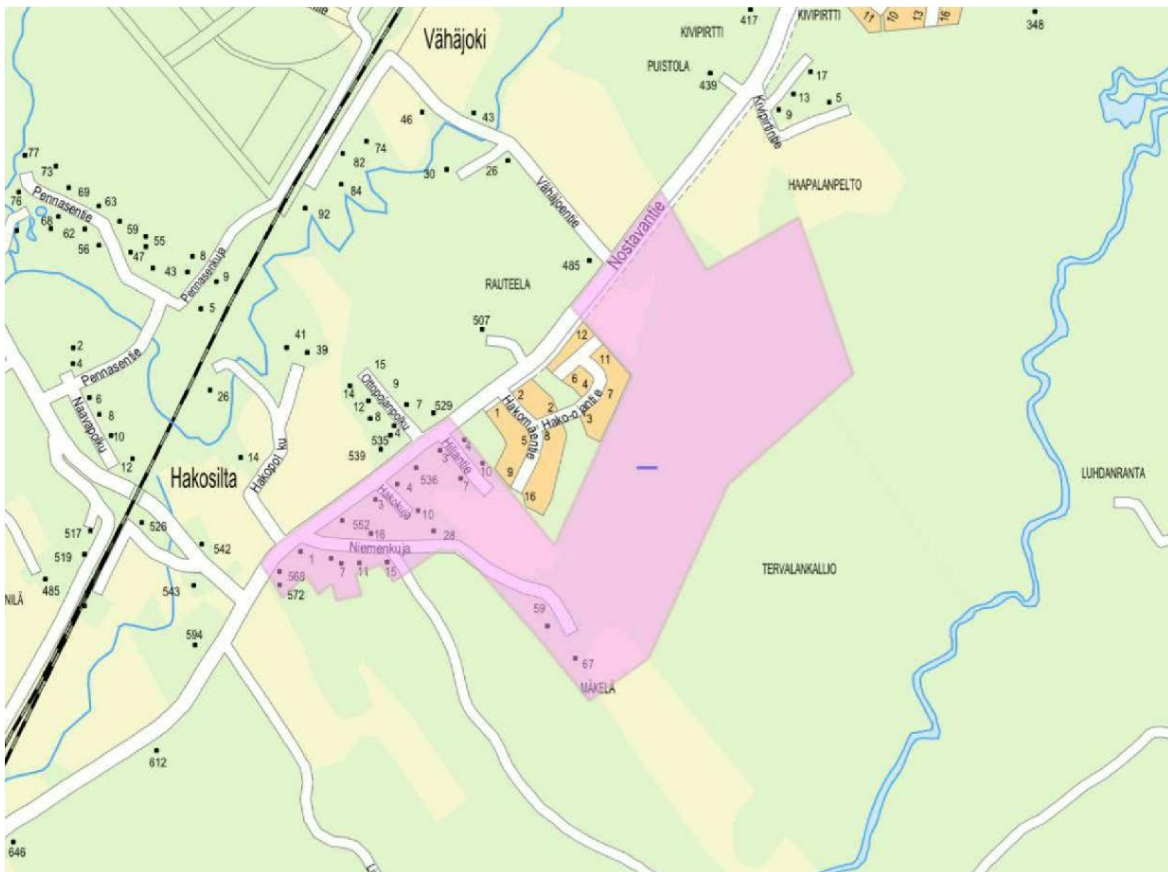
Asemakaavan selostus

098 13-271

Kyyhkylä I, asemakaava

LUONNOS

Nostavan (13) kunnanosa, Jarvalan kylän tiloja 1:70, 1:71, 1:85, 1:89, 1:101, 1:105, 4:15, 4:16, 4:17, 4:18, 4:29, 4:30, 4:42, 4:43, 4:44, 4:47, 4:49, 4:50, 4:51, 4:56, 4:57, 4:64, 4:68, 4:77, 4:80, 4:86, 4:87, 4:88, 4:89, 6:15 ja 12:0 koskeva asemakaava.



Kaava-alue opaskartalla.

KÄSITTELYPÄIVÄMÄÄRÄT

Vireilletulo:	14.10.2023
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 | Sini Utriainen kaavasuunnittelija | p. 044 7801353 | etunimi.sukunimi@hollola.fi

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Katso kansilehti (sivu 1)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nostavan kylässä, Nostavantien eteläpuolella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kyyhkylä I, asemakaava. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Tavoitteena on pientaloasutuksen laajentaminen olemassa olevan Hakosillan asemakaavoitetun pientaloalueen ympärille. Alue on ensimmäinen osa suurempaa Kyyhkylän alueen kokonaisuutta, joka on tarkoitus kaavoittaa osissa.

Hollolassa 8.8.2024

Kaavasuunnittelija Sini Utriainen

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Asemakaavan selostus.....	1
Kyyhkylä I, asemakaava LUONNOS	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus.....	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.2.2 Maakuntakaava.....	12
3.2.3 Kaupunkiseutusuunnitelma ja Päijät-Hämeen rakennemalli	13
3.2.4 Yleiskaava	14
3.2.5 Asemakaava	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1 Osalliset	18
4.3.2 Vireilletulo.....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	20
4.3.6 Luonnosvaiheen palaute	20
4.3.7 Ehdotusvaiheen palaute	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	21
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset	21
4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet	21
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1 Kaavan rakenne.....	23
5.1.1 Mitoitus.....	23
5.1.2 Palvelut	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.3.2 Muut alueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset.....	24
5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	24
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön	24
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen	24
5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyteen ja viihtyisyyteen	24
5.4.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	24
5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.7 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin	24

5.4.8	Vaikutukset maisemaan.....	24
5.4.9	Muut vaikutukset	24
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	25
5.7	Nimistö.....	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
6.3	Toteutuksen seuranta	26
LIITTEET		26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
2. Havainnepiirros (ehdotusvaiheessa)
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Rakennusinventointi
5. Luontoselvitys
6. Meluselvitys
7. Rakennettavuusselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025
- Asemakaava vireilletulo 14.10.2023.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 00.00. - 00.00.0000.
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 00.00.- 00.00.0000.
- hyväksyminen..

2.2 Asemakaava

Lisätään pientaloasutusta Nostavan kylälle. Laadittava asemakaava on kaava-alueen 1. asemakaava.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Hollolan kunta vastaa kunnallistekniikan toteuttamisesta ja tonttien luovuttamisesta kunnan tonttien osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Nostavantien varrella, Hakosillan pientaloalueen ympärillä. Alueella on pääasiassa metsää sekä olemassa olevia asuinkiinteistöjä. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 40 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alueella on eri-ikäistä pientaloasutusta sekä metsää ja pienempiä pelto- ja niittyalueita. Maisema on kumpuilevaa. Melko suoralinjainen Nostavantie kevyen liikenteen väylä kulkee alueen reunassa. Alue ympäröi 2000-luvulla rakentunutta pientaloaluetta.

Luonnonolot

Selvitysalue sijoittuu metsäkasvillisuusvyöhykkeiden jaossa eteläboreaaliseen vyöhykkeelle ja siellä alueella Lounaismaa ja Pohjanmaan rannikko (2a). Suokasvillisuusvyöhykkeiden alueella suunnitteluala kuuluu kilpikiteiden eli konsentristen kermikeiteiden vyöhykkeelle ja alajossa Etelä-Suomen kilpikiteiden vyöhykkeelle.

Yleisimmät selvitysalueen metsien kasvupaikkatyyppit ovat käenkaali-mustikkatyyppin lehtomainen kangas ja mustikkatyyppin tuore kangas.

Alueen metsät ovat pääosin kuusivaltaisia, paikoin lehtipuuvallaisia nuoria tai varttuneita kasvatusmetsiä. Sekapuuna kasvaa paikoin myös mäntyä, etenkin selvitysalueen keski- ja länsiosissa. Lehtipuista alueella kasvaa etenkin koivua ja haapaa, mutta myös mm. pihlajaa, raitaa ja harmaaleppää. Metsissä on niukasti lahpuuta. Alueen koillisosan metsä on muutama vuosi sitten avohakattu.

Selvitysalueella ei havaittu valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaisia tai silmälläpidettäviä eikä lakisääteisesti suojeltavia kasvilajeja. Laji.fi-tietokannan mukaan selvitysalueella ei ole uhanalaisten, silmälläpidettävien, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteisiin IV tai II kuuluvien kasvilajien esiintymispaikkoja. Alueella parissa kohtaa kasvaa kulleroa, joka on määritetty elinvoimaiseksi, eikä ole selvitysalueella alueellisesti uhanalainen, joten sitä ei tarvitse erikseen huomioida kaavassa.

Alueella kasvaa paikoin komealupiinia, joka on haitallinen vieraslaji. Rakennettaessa ja maita siirrellessä tulee huolehtia, että ei siirretä samalla komealupiinia uusille alueille. Tämä kannattaa huomioida suunnittelussa.

Selvitysalueella ei havaittu luonnonsuojelulain 29 §:n luontotyyppikohteita. Alueen kaakkoisosassa on luonnontilaisen kaltainen noro. Noron varrella on lähde ja tihkupinta, jotka ovat uhanalaisuudeltaan koko maassa vaarantuneita, ja Etelä-Suomessa erittäin uhanalaisia luontotyyppiltään. Noroa, lähdeä tai tihkupintaa ei saa suunnitelmassa vaarantaa, ellei siihen saada viranomaiselta poikkeuslupaa. Käytännössä poikkeuslupa tarvittaneen ainakin, jos kohteiden alueella tehdään maanmuokkaustöitä.

Suunnittelualaella tai 1 km säteellä siitä ei ole kansainvälisesti (IBA) tai Suomen (FINIBA) tärkeitä lintualueita. Maakunnallisesti (MAALI) tärkeitä lintualueista lähin, Luhdanjoki sijaitsee noin 300 metriä selvitysalueen koillispuolella. Selvitysalueella tai yhden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei ole suojelunarvoisia petolintujen pesäpaikkoja. Selvityksessä havaittiin yhteensä 32 lintulajia. Alueen

pihapiireissä havaittiin viherpeippo, joka on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu. Alueen kaavoituksella ei arvioida olevan merkittävästi heikentävää vaikutusta lajiin. Muista huomionarvoisista lajeista maastokäynneillä havaittiin harakka, palokärki, pensaskerttu, punavarpunen, taivaanvuohi ja telkkä. Lähtötietojen ja selvityksen maastohavaintojen perusteella selvitysalueella ei arvioida olevan linnustollisesti arvokkaita alueita.

Selvitysalueella ei juuri ole liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikaksi hyvin soveltuvia alueita. Selvitysalueen keski- ja eteläosassa on kuitenkin järeää kuusimetsää, jossa on seassa hiukan lehtipuustoa, ja alue saattaisi soveltua liito-oravalle. Kuitenkin aiempien selvitysten mukaan lähimmät havainnot on tehty 1,3 kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolelta. Selvitysalueen läpi ei kulje tärkeitä liito-oravan kulkuyhteyksiä.

Suunnittelualueella ei ole viitasammakon lisääntymis- tai levähdyspaikaksi soveltuvia kohteita.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) eläimistä selvitysalueella voisi lajien elinympäristövaatimusten perusteella olla lähinnä joidenkin lepakkolajien (ainakin pohjanlepakko ja viiksi-/isoviiksisiippa) lisääntymis- tai levähdyspaikka. Selvitysalueella ei ole lepakoiden talvehtimis- tai lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia louhikoita tai luolia. Suunnittelualueen rakennukset saattavat soveltua lepakoiden lisääntymis-, levähdys tai talvehtimispaikoiksi. Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin ainakaan, jos olemassa olevia rakennuksia ei pureta. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee maatalousrakennus, joka on selvästi potentiaalinen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka. Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta lepakoiden lisäksi muiden luontodirektiivin liitteen IV(a) lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoihin riippumatta suunnitelman tarkemmasta sisällöstä. Näiden lajien osalta ei ole tarpeen tehdä erillisselvityksiä.

Porvoonjoen varrella, reilun 500 metrin päässä alueesta sijaitsee kaksi yksityismaiden luonnonsuojelualueita; Luhdanniityn luonnonsuojelualue ja Hölmönmäen luonnonsuojelualue.

Viiden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei sijaitse Natura-alueita. Yhden kilometrin etäisyydelle alueesta ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita geologisia muodostumia eikä luokiteltuja pohjavesialueita.

Lähin luonnonsuojeluohjelma-alue, soidensuojelun täydennysohjelmaan kuuluva Porvoonjoen Nostavan luhdet, sijaitsee suunnittelualueen itä- ja koillispuolella lähimmillään noin 250 metriä suunnittelualueen ulkopuolella. Yhden kilometrin säteellä selvitysalueesta ei sijaitse muita luonnonsuojeluohjelma-alueita.

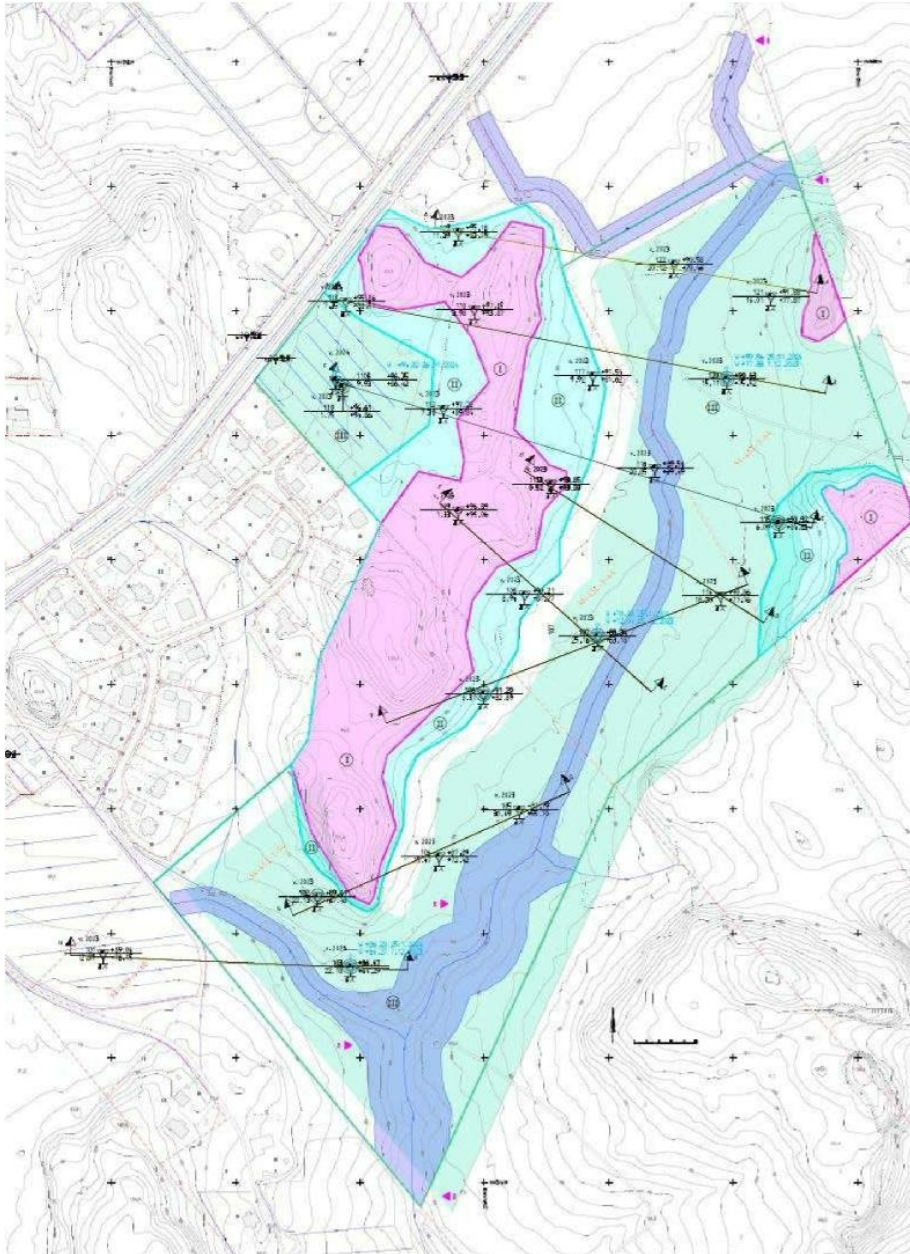
Selvitysalueen kautta ei kulje merkittäviä ekologisia yhteyksiä eikä siniyhteyksiä. Alueelle ei ole aiempien selvitysten mukaan ekologisten yhteyksien yhteystarpeita, eikä alue ole luonnon ydinaluetta.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueelle on laadittu tämän kaavan yhteydessä rakennettavuusselvitys. Rakennettavuusselvitys ei ulotu yksityisessä omistuksessa olevalle alueelle kaava-alueen länsiosaan.

Alueen maasto on kumpuilevaa. Selvitysalueen maaperä on alavilta alueilta savea, mäkialueilla kalliomaata. Maastokäynnin perusteella kallio ei kuitenkaan juuri ole näkyvissä. Suunnittelualueen koillisosan itäreunalle ulottuu hiukan hiekkamoreenia.

Alueella on paikoin paineellista pohjavettä, joka tulee huomioida paalutusta suunniteltaessa. Tutkimusalueen maaperä on routivaa. Radon tulee huomioida rakenteita suunniteltaessa.



Selvitysalue jakautuu kolmeen rakennettavuusluokkaan: I-alue on merkitty vaaleanpunaisella, II-alue vaaleansinisellä ja III-alue vihreällä. Sininen alue on uoman suoja-alue.

Raskailla, monikerroksisilla ja painumaherkillä rakennuksilla tarkoitetaan kerrostaloja, kaksikerroksisia omakoti- ja rivitaloja, tiiliverhoituja rakennuksia, sekä betoni- ja kivirakennuksia. Kevyesti kuormitetuilla rakennuksilla tarkoitetaan yksikerroksisia puurakenteisia omakoti- ja rivitaloja, sekä talousrakennuksia.

Alue I

Alueelle kaikki rakennukset ja rakenteet voidaan alustavasti perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Alueella tulee varautua louhintaan.

Alue II

Alueella raskaat, monikerroksiset ja painumaherkät rakennukset tulee perustaa alustavasti tukipaalujen varaan. Savikerroksen paksuuden ollessa < 5 m voidaan käyttää myös massanvaihtoa. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat tehdään kantavina Kevyesti kuormitetut rakennukset; koko, muoto ja rakennusmateriaali huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maavaraisesti tai kevennettyinä antura- tai laattaperustuksiin.

Alue III

Alueella raskaat, monikerroksiset ja painumaherkät rakennukset tulee perustaa alustavasti tukipaalujen varaan. Lähtökohtaisesti paalutettavien rakennusten alapohjat tehdään kantavina. Kevyesti kuormitetut rakennukset; koko, muoto ja rakennusmateriaali huomioiden, voidaan mahdollisesti perustaa maavaraisesti tai kevennettyinä antura- tai laattaperustuksin.

Putkijohdot ja kadut voidaan alustavasti perustaa alueelle I maan- tai kallionvaraisesti. Alueella tulee varautua louhintaan. Alueella II putkijohdot ja kadut voidaan alustavasti tehdä kevennettyinä tai esikuormitettuna rakenteina ja alueella III pilaristabiloinnin varaan tai kevennettyinä rakenteina.

Alueelle missä pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa (alueet II ja III) ei voi rakentaa kellareita, ilman merkittäviä vesitiiviistä rakentamisesta ja/tai kuivatuksesta ja kaivantojen tukemisesta aiheutuvia lisäkustannuksia. Alueella I kellarirakentaminen on alustavasti mahdollista.

Vesistöt ja vesitalous

Selvitysalueen läpi kulkee muutamia uomia, jotka ovat pääosin kaivettuja tai suoristettuja ojia. Pieniä kaivettuja ojia on myös teiden varsilla. Alueella muodostuvat hulevedet johtavat suurimmalta osin suoraan Porvoonjokeen. Pieni osa alueen länsireunassa (nykytilanteessa osin rakennettua aluetta) johtaa Vähäjoen kautta Porvoonjokeen. Alueen kaakkoisosassa on luonnontilaisen kaltainen noro, tihkupinta ja lähde. Selvitysalueen itäosassa avohakatulla ja nuorta lehtipuuvältaista kasvatusmetsää kasvavalla mäkien välisellä alueella maasto ojan ympäristössä on paikoin melko kosteaa. Kyseessä on valuma-alueiden välinen vedenjakaja-alue, josta uomat laskevat sekä suunnittelualueen koilliskulmasta itään että suunnittelualueen keskiosan ja eteläreunan kautta etelään. Ilmeisesti kaava-alueen itäpuolen mäki-alueelta purkautuu alueelle pinta- ja pohjavesiäkin. Alueella on kasvillisuudesta vapaita kuoppia, jotka kaudesta ja säästä riippuen ovat veden valtaamia tai kuivia.

Nykyiselle uomalle on jätettävä riittävä suoja-alue, vähintään 30 metriä uoman kummallekin puolelle alueen eteläosassa. Suoja-alueen leveys voi uoman ylävirrassa olla hieman kapeampi, mutta uoman päälle ei suositella toteutettavaksi sellaista rakentamista, mikä edellyttäisi uoman huomattavaa siirtoa tai putkittamista.

Alueella on toteutettava hulevesien viivytysrakenteita, esim. matalia luonnonmukaisia painanteita, ennen hulevesien johtamista purkuvesistöön. Rakentamisen aikana kiintoaineksen kulkeutuminen nykyisiin uomiin täytyy estää.

Suunnittelualueen alajuoksulla olevan Patomäenkosken vuoden 2004 tulvasato (N2000) +70,42 m. Suunnittelualueen maanpinta vaihtelee välillä +85...+100 m, jolloin Porvoonjoen tulvakorkeudet eivät vaikuta alueeseen.

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Alueella on paikoin paineellista pohjavettä, joka tulee huomioida paalutusta suunniteltaessa.

Alueelle tehdään hulevesiselvitys, joka huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Maa- ja metsätalous

Alueella on metsää, jossa on tehty avohakkuita. Niemenkujan päässä on vanha maatila, jossa pidetään tällä hetkellä lampaita.

Luonnonsuojelu

Porvoonjoen varrella, reilun 500 metrin päässä alueesta sijaitsee kaksi yksityismaiden luonnonsuojelualueita; Luhdanniityn luonnonsuojelualue ja Hölmönmäen luonnonsuojelualue. Suunnittelualueella on noro, lähde ja tihkupinta, joita ei saa vaarantaa. (Ks. yllä luonnonolot.)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella, Niemenkujalla ja sen läheisyydessä on asukkaita. Kaava-alue ympäröi Hakosillan aluetta, jossa on asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Asutuilla alueilla on tavanomaista taajaman omakotitaloasutusta sekä muutamia erillisiä suurempia asuinkiinteistöjä. Nostavan kylässä on muutamia asutuskeskittyä ja tähän kohtaan on muodostunut yksi niistä. Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, joten lisääntyvä asutus voi hyödyntää alueen verkostoja.

Taajamakuva

Melko suoralinjaisen Nostavantien varrella on asuinkeskittymä, jonka ympärillä on pelto- ja metsäalueita. Maisema on kumpuilevaa. Asutus sijoittuu tasaisemmille alueille. Nostavantieltä erkaneva Niemenkujan hiekkatie mutkittelee asutuksen ja peltöjen välissä samalla kun asutus harventuu.

Asuminen

Alueella on asutusta noin parinkymmenen omakotitalon verran. Alue ympäröi Hakosillan alue, jossa tontteja on suunnilleen saman verran.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Nostavan koulu ja päiväkotit sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä. Lähin ruokakauppa sijaitsee Lahden puolella noin kuuden kilometrin päässä. Hollolan kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat noin 10 kilometrin päässä. Herralan junaseisake on kuuden kilometrin päässä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Niemenkujan alkupäässä on autojen ja raskaan kaluston huolto- ja korjausyritys. Kaava-alueen naapurissa Nostavantien varrella on Hakosilta-Nostavan vapaapalokunta. Niemenkujan päässä on maataloustoimintaa.

Virkistys

Alueen metsiä käytetään jonkin verran virkistyskäyttöön. Sinne on muodostunut polkuja ja siellä on vanhoja metsäautotien pohjia. Alueen keskivaihetta reunustaa asemakaavoitetun Hakosillan alueen lähivirkistysalueet. Merkittävät lähimmät virkistysreitit kulkevat Porvoonjoen varrella, joka on alueesta kaakkoon keskimäärin puolen kilometrin päässä.

Liikenne

Alueella kulkee yhdystie 14037 Nostavantie, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 1705 kertaa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 4 %. Ennustetilanteessa v. 2050 vuorokausiliikenne on 2200 kertaa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 4 %. Nostavantien nopeakäyttö on meluselvitysaineiston mukaan 60 km/h (liikennemerkkein 50 km/h). Nostavantien vieressä on pyörätie. Nostavantiellä kulkee joukkoliikenne. Kaava-alueen länsikulmassa on joukkoliikenteen pysäkkipari. Alueella on Niemenkuja, joka on yksityistie (nopeusrajoitus 30 km/h). Lisäksi Hakokuja ja Hiljantie ovat lyhyempiä yksityistieitä, jotka lähtevät Nostavantieltä ja palvelevat alueen asuinkiinteistöjä. Alueella kulkee myös yksityistieitä ja metsäautoteitä, jotka jatkuvat Porvoonjoen suuntaan kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alueesta lähimmillään noin 250-600 metrin päässä kulkee junarata. Raiteilla kulkee sähkömoottorijunia, pendolino- ja IC-junia sekä tavarajunia, nopeusrajoitusten

ollessa 100-200 km/h. Raideliikenne-ennusteen 2035 mukaan junia kulkee vuorokaudessa 121 kpl painottuen päiväaikaan. Meluselvityksen lähtötietoja käytetään kaavan liikennesuunnittelussa. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan liittymien näkemäalueet, pyritään vähentämään liittymiä Nostavantielle, sekä tekemään pienempiä ratkaisuja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Erillistä liikenneselvitystä ei tehdä tämän kaavan yhteydessä.

Melu

Kaava-alueelle on laadittu liikennemeluselvitys. Vuoden 2050 liikennetilanteessa päiväajan ohjearvot alittuvat selvästi koko suunnittelualueella lukuun ottamatta aivan Nostavantien vartta. Nostavantien päiväaikainen 55 dB meluvyöhyke yltää enimmillään noin 50 m päähän tien reunasta. Olemassa olevien asuinrakennusten kaakkoispuolelle jää kuitenkin riittävästi melulta suojattua pihaa.

Yöajan ohjearvot uusille alueille alittuvat suurella osaa suunnittelualueesta. Nostavantien varren nykyiset asuinrakennukset voidaan katsoa kuuluvan olemassa olevaan yöajan 50 dB meluvyöhykkeeseen, mutta näistä useat rakennusten piha-alueet jäävät alle uusien asuinalueiden 45 dB meluvyöhykkeestä. Mikäli olemassa olevan asutuksen kohdalla asuinrakentamista tiivistetään, voidaan ne tulkita olemassa olevan asutuksen ohjearvoilla. Alueilla, joissa ei tällä hetkellä ole asutusta, tulee yöajan melutilanteessa tulkita 45 dB ohjearvoa. Asemakaava-alueen pohjoisosissa voidaan tarvittaessa harkita rakenteellista melusuojausta joko seinien tai vallien muodossa, tai tutkia kytkettyjen rakennusten mahdollisuutta, jossa oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sijoitetaan rakennusten aikaansaamaan melukatveeseen.

Junaliikenteen osalta mallinnettiin huonoin skenaario, jossa junat kulkevat nopeusrajoituksen mukaista maksiminopeutta. Mikäli Nostavan junaseisake toteutetaan, junien nopeudet laskevat mallinnetusta tilanteesta, jolloin melutilanne paranee asemakaavan alueella. Pelkän ajoneuvoliikenteen aiheuttama yöajan melutaso on selkeästi pienempi, kuin raide- ja ajoneuvoliikenteen yhteismelu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelle on tehty arkeologinen inventointi v. 2023. Alueelta ei ole aiemmin tehty löydöksiä. Esihistoriallisen ajan asutuksen kannalta tutkimusalue ei ole potentiaalista, eikä alueen tutkimuksessa löytynyt mitään esihistoriaan viittaavaa. Historiallisen ajan kannalta vanhojen peltolohkojen ympäristössä olleet korkeammat kohdat olivat sen sijaan potentiaalisia alueita ja sieltä löytyi yksi uusi kohde Hako-ojantien ja Nostavantien väliseltä alueelta; Hollola, Rauteela. Kyseessä on mäenrumpareen itäreunalle tehdyn kellarikuopan jäännökset. Muilta osin koko Kyyhkylän kaava-alue oli löydötön arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta.

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue Porvoonjoen kulttuurimaisema-alue eli Luhdanjoen varsi sijaitsee noin 200 metrin päässä kaava-alueelta.

Suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Alueella ei sijaitse suojeltuja rakennuksia. Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty rakennusinventointi. Rakennuskanta on pääosin 1940-1970 vuosikymmenillä rakentunutta omakotitaloasutusta. Alueella on yksittäisiä taloja jokaiselta vuosikymmeneltä 1980-2020 lukujen välillä. Rakennuskannan inventointi on tämän kaava-aineiston liitteenä.

Tekninen huolto

Alue on tällä hetkellä jo osittain vesi- ja viemäriverkostossa.

Erityistoiminnat

Alueen naapurissa sijaitsee vapaapalokunta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen läheisyydessä kulkee junarata, josta aiheutuu yhdessä Nostavantien kanssa melua (ks. kohta liikenne). Alueen kaakkoispuolella on maa-ainesten ottoa. Niemenkujan päässä on olemassa oleva maatila, jossa on lammastoimintaa. Alueen itäpuolella noin kilometrin päässä on kalliokiviaineksen ottamisalue, jossa louhitaan kalliota ja murskataan kiviainesta, mutta toiminnasta aiheutuva melu ei ulotu kaava-alueelle saakka.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella ja sen ympärillä on olemassa olevaa asutusta sekä vieressä sijaitsee vapaapalokunta.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueella on sekä kunnan omistamaa maata, että yksityisen omistamaa maata. Nostavantien tiealue on valtion omistuksessa.



Maanomistuskartta. Kunnan omistamat maat ovat vihreällä ja vuokraamat vaaleansinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Päijät-Hämeen maakuntakaava, lainvoimainen 14.5.2019.
- Hollolan strateginen yleiskaava 2020
- Rakennusjärjestys on hyväksytty 7.11.2016 valtuustossa ja se on tullut voimaan 1.1.2017.
- Pohjakartta
- Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat (voimassa tai suunnitteilla)
- Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
- Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit

- Hakosillan kaavarunkoselvitys (Ramboll 2012)
- Nostavan maankäyttöselvitys (Ramboll 2021)
- Kyyhkylän asemakaavan luontoselvitys (Sweco 2021)
- Asemakaavakohteiden arkeologinen inventointi 2023 (Maanala 2023)
- Kyyhkylä I asemakaava-alue, meluselvitys (Ramboll 2021)
- Rakennettavuusselvitys (Ramboll 2024)

Tekeillä olevat selvitykset:

- Hule- ja pohjavesiselvitys (ehdotusvaiheeseen)

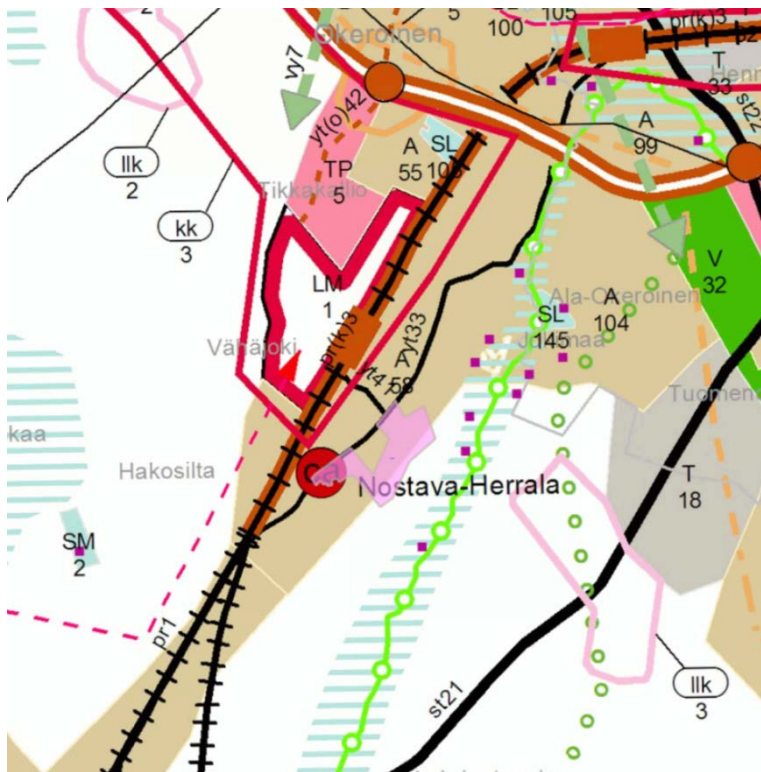
3.2.2 Maakuntakaava

Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014

Alue on osoitettu Nostavan taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on osittain toteutunut taajamatoimintojen alue tulevaisuuden raideliikenteen asemaan tukeutuen. Alueella on keskustatoimintojen alakeskus-kohdemerkintä (ca); kaksoisalakeskus, jossa julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittuminen ratkaistaan kunnan tarkemmalla suunnittelulla. Alueen reunassa kulkee yhdystie 14037 Nostava – Herrala (yt33).

Alueen läheisyydessä on päärata Herrala-Lahti; nopeille junille mitoitettu rata Herralasta Lahteen. Lisäraiteen rakentamisvaraus. Alueen läheisyydessä on kehittämisen kohdealue; TEN-T Skandinavia - Välimeri ydinverkkokäytävän ja valtatie 12 risteysalue kehitettävissä liikennejärjestelyin logistiikan ja muun elinkeinotoiminnan sekä asumisen alueena. Alueen läheisyydessä on uusi raideliikennepaikka; Nostavan uusi asema sekä maaliikenteen aluevaraus Nostavan logistiikkakeskukselle. Alueen läheisyydessä on voimajohdon yhteystarve 110 kV Nostava. Alueen läheisyyteen on osoitettu melontareitti ja kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta arvokas alue Porvoonjoen eli Luhdanjoen varrelle.

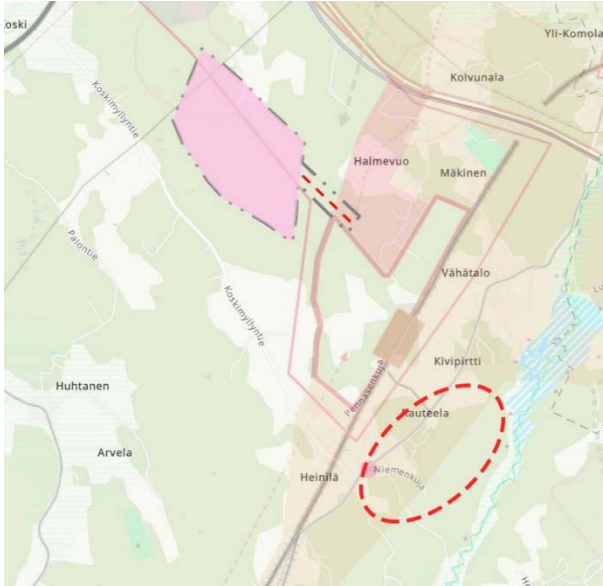
Päijät-Hämeen maakuntavaltuusto on 1.12.2023 päättänyt käynnistää Päijät-Hämeen 2060 maakuntakaavan laadinnan.



Ote maakuntakaavasta 2014, jossa suunnittelualue vaaleanpunaisella.

Päijät-Hämeen vaihemaakuntakaava

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty Päijät-Hämeen maakuntavaltuustossa 28.1.2021, ja tullut voimaan 8.6.2023. Vaihemaakuntakaava ei ulotu tälle kaava-alueelle. Tältä kaavamuuotosalueelta jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava-alueelle on matkaa hieman yli 2 kilometriä.



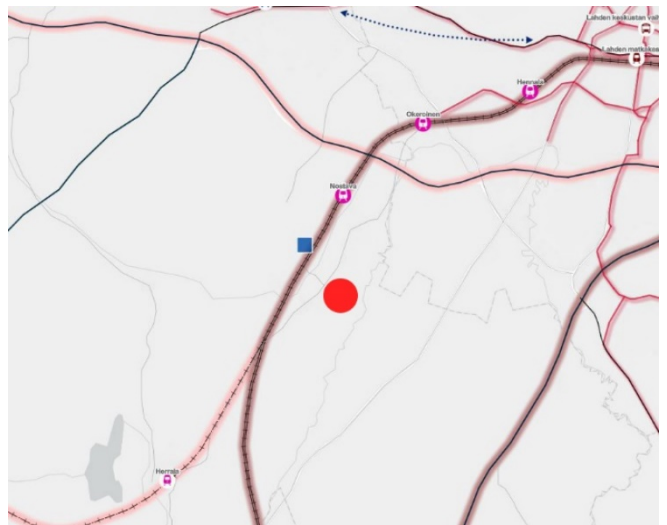
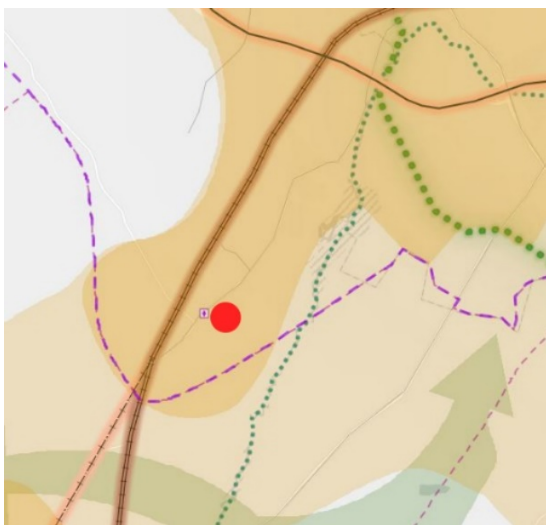
Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa vaaleanpunainen alue on jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava. Kyyhkylä I:n kaava-alue punaisella katkoviivalla.

3.2.3 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 kaavamuuotosalueella: paikalliskeskus, tiheä taajama, elinkeinoelämän ydinalue, elinkeinoelämän kehittämisvyöhyke, alempi tieverkko. Kaava-alueen läheisyydessä on seuraavia merkintöjä: Nostava- uusi henkilöjunaliikenteen asema, TEN-T - Ydinverkko, Kerava-Lahti-Kouvola lisäraide, multimodaaliterminaali, siniviheryhteys (joki).



Kaupunkiseutusuunnitelman kartat 1 ja 4. Kyyhkylä I:n kaava-alue punaisella ympyrällä.

3.2.4 Yleiskaava

Hollolan strateginen yleiskaava 2020 on hyväksytty 10.5.2021 ja tullut voimaan 21.8.2023.

Kaavassa alue on merkitty pientaloasutuksen alueeksi (AO); 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 lähivirkistysten tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa.

Alue on osittain Asutuksen/työpaikkojen sijoittamisen selvitysalueella (punainen katkoviivoitus); Merkinnällä on osoitettu potentiaaliset tulevaisuuden taajama/työpaikka-alueet, joiden toteuttamiseen ja sen ajoitukseen liittyy erityisiä reunaehtoja tai lisäselvitystarpeita. Nostava: alueen kehittämisessä ja jatkosuunnittelussa tulee turvata raideliikennepaikan ja seudullisesti merkittävän logistiikka-alueen toteuttamisedellytykset.

Alueella on pyöräilyn laatuikävinä kehitettävät ohjeelliset pääyhteydet (vihreät pompulat); Herrala-Nostava sekä yhdystiet (yt).

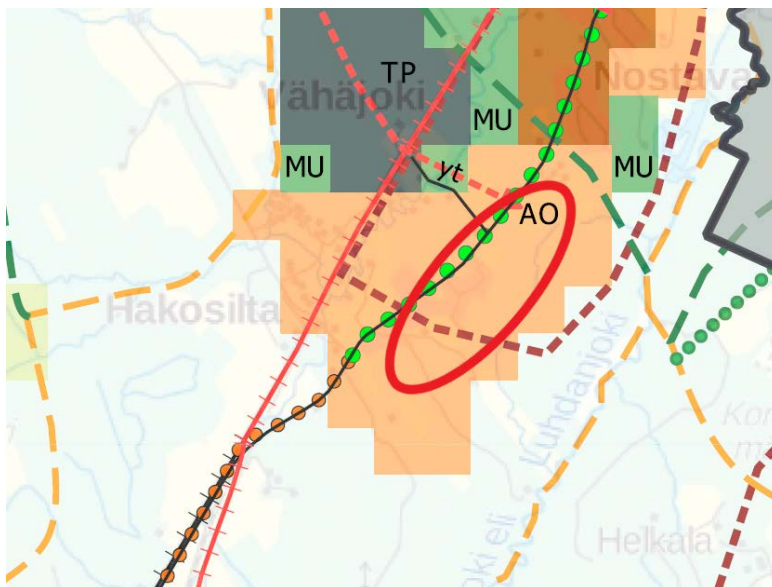
Alueen läheisyydessä on kehitettävä rata (punainen ratamerkintä); Hakosilta – Lahti rataosuudella tulee varautua radan kehittämiseen osana Lahden kaupunkiseudun junaliikenteen kehittämistä.

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja Strategisen yleiskaavan luontoarvot-teemakartan mukaan.

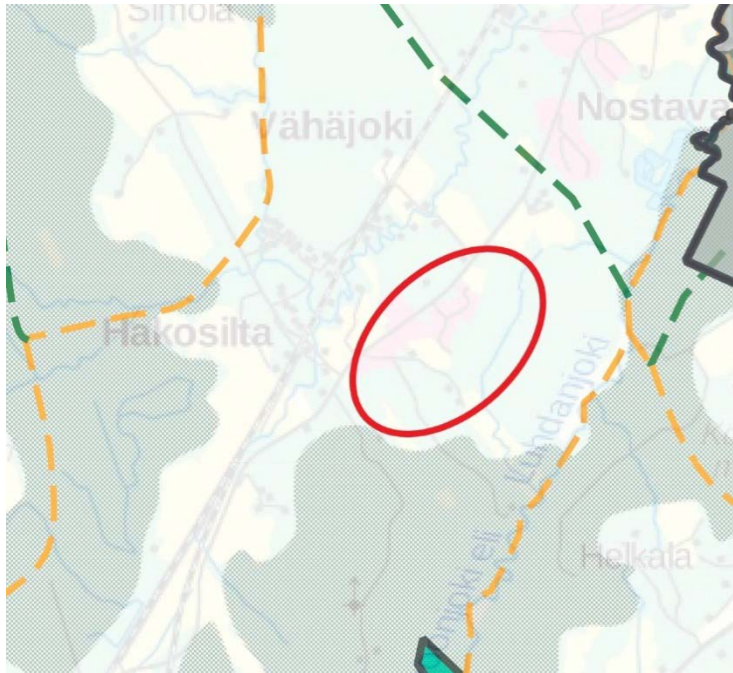
Alueen läheisyydessä Porvoonjoen eli Luhdanjoen varrella on kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta valtakunnallisesti tai maa-kunnallisesti arvokasta aluetta (sininen vinorasteri).

Alue on vesihuollon toiminta-alueella; Vesihuoltolaitoksen toiminta-alue vedenjakelun ja jätevesiviemäroinnin piirissä (musta pisterasteri). Alueen läheisyydessä kulkee vesirunkolinja (sininen viiva).

Ympäristövaikutuksia aiheuttavina toimintoina alueen läheisyydessä on kehitettävä päärata (punainen ratamerkintä) ja liikennemääriin perustuvan ohjeellisen päiväajan 55 dB:n melualue (harmaa alue). Vajaan kilometrin päässä suunnittelualueelta itään on luonnonvaralogistiikan alue (vaaleanpunainen viiva) ja maa-ainesten ottoalue (punainen katkoviiva). Kauempana radan länsipuolella on osoitettu voimalinjan yhteystarve (punainen nuoli).



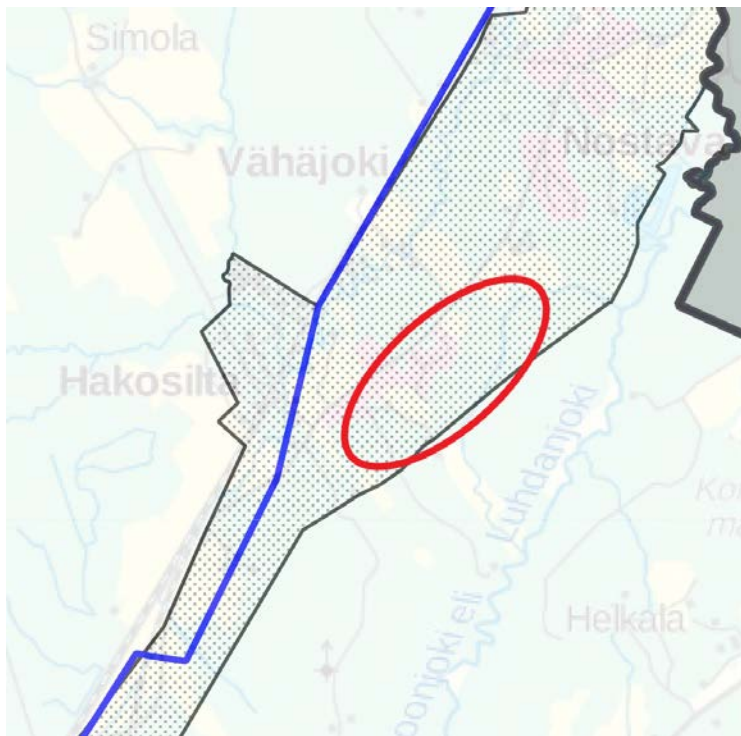
Strateginen yleiskaava 2020 pääkartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.



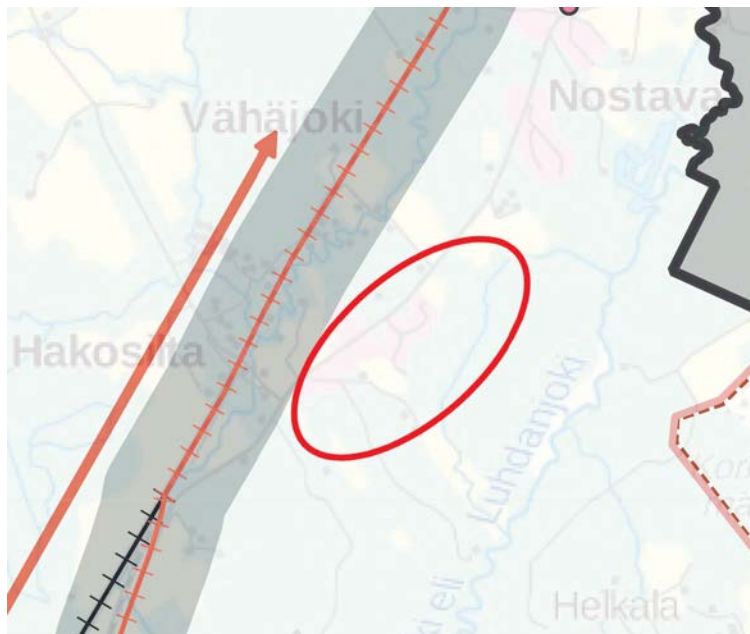
Strateginen yleiskaava 2020 luontoarvot-kartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.



Strateginen yleiskaava 2020 kulttuuriympäristö ja -maisemakartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.



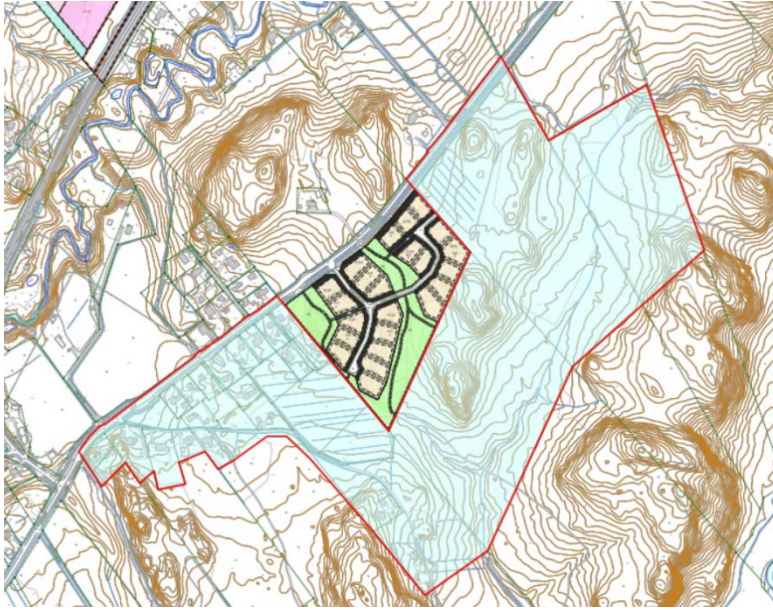
Strateginen yleiskaava 2020 vesitalous-kartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.



Strateginen yleiskaava 2020 ympäristövaikutuksia aiheuttavat toiminnot-kartta, suunnittelualue ympyröity punaisella.

3.2.5 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alue ympäröi erillispientaloalueen asemakaavaa, joka on tullut voimaan vuonna 2005.



Vireillä oleva kaava-alue on osoitettu pohjakartalle vaaleansinisellä. Keskellä voimassa oleva asemakaava-alue vireillä olevan kaava-alueen ulkopuolella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hollolan kunta haluaa lisätä pientalotonttitarjontaa Nostavan kylälle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hollolan kunta on päättänyt kaavan käynnistämisestä. Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan valmistelu aloitettiin suunnittelualueen yksityisille maanomistajille lähetetyllä kyselyllä. Sen lopputuloksena kolmen maanomistajan kanssa tehtiin kaavan käynnistämissopimukset yksittäisten omakotitalon rakennuspaikkojen kaavoittamiseksi. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023.

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
- Hämeen Ely-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
- Uudenmaan Ely-keskus, Liikenne
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ arkeologia
- Päijät-Hämeen alueellinen vastuumuseo/ rakennettu kulttuuriympäristö
- Päijät-Hämeen liitto
- Väylävirasto
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Lahti Aqua Oy
- Lahti Energia Oy
- DNA Oy/Etelä-Suomi
- Päijät-Hämeen ympäristöterveys, Hollola
- Hollolan vesihuoltolaitos, vesihuoltopäällikkö
- kunnan rakennustarkastaja
- kunnan ympäristöviranomainen
- kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Hollolan ympäristöyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023 Hollolan Sanomissa ja kunnan internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulovaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille 10.10.2023.

OAS: sta ilmoitettiin Hollolan Sanomissa ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla www.hollola.fi 14.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 16.10.-14.11.2023.

Luonnosvaihe

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

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

Lausuntopyynnöt

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

Asemakaavaluonnos pidettiin nähtävillä kaavan internet-kotisivuilla: www.hollola.fi 00.00.- 00.00.0000 välisen ajan 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 x:n (kunnanosan nro) kunnanosan asemakaavaehdotuksen (tai ak:n muutosehd:n) MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (luetellaan).

Kirjeet maanomistajille ja rajanaapureille pvm

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

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

Muistutusten ja lausuntojen pohjalta tehdään kaavamuutokseen tarvittavat tarkistukset.???

Hyväksyminen

Elinvoimavaliokunta esittää asemakaavan kunnanhallitukselle/valtuustolle hyväksyttäväksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 23.8.2023.

4.3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 3 lausuntoa ja 0 mielipidettä.

Päijät-Hämeen liitto lausuu, että tavoitteiden perusteella asemakaava toteuttaa hyvin Päijät-Hämeen maakuntakaavaa 2014 ja Lahden kaupunkiseutusuunnitelmaa (KSS). Päijät-Hämeen liitto pitää hyvänä, että Nostavan aluetta kehitetään radan itäpuolella, jossa jo nykyisellään sijaitsee asumista ja koulu. Päijät-Hämeen liitto toistaa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esittämänsä pyynnön KSS:n päivittämisestä OAS:n ja esittää, että myöhemmin laadittavassa kaavaselostuksessa kuvattaisiin myös se, miten asemakaava toteuttaa KSS:n tavoitteita. OAS:n ja selostukseen on hyvä ottaa maakuntakaavaotteeksi karttayhdistelmä, jossa näkyvät sekä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014 ja jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 8.6.2023.

Kaavoittajan vastine: Täydennetään oasia ja kaavaselostusta kuvatulla tavalla.

Kymenlaakson Sähköverkko Oy lausuu, että alueella on maakaapeleita ja ilmajohtoja. Alueen laajentuessa alueelle tarvitaan uusia puistomuuntamoja, jotka on paras suunnitella kokonaisuutena. Lausutaan tarkemmin luonnosvaiheessa.

Kaavoittajan vastine: Odotetaan Kymenlaakson Sähköverkko Oy:n esitystä puistomuuntamoiden sijoittumisesta kaavaluonnoksen pohjalta.

Lahti Energia Oy lausuu, että Lahti Energialla ja Lahti Energia Sähköverkolla ei ole lausuttavaa. Alue ei ole Lahti Energian sähköverkon alueella, lämpöpalveluja ei ole alueelle tarjolla.

Kaavoittajan vastine: Kirjataan tiedoksi.

4.3.6 Luonnosvaiheen palaute

Kaavaluonnoksesta saatiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

4.3.7 Ehdotusvaiheen palaute

Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x muistutusta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Alueelle tavoitellaan pientaloasutusta. Kaava-alue on ensimmäinen osa laajempaa Kyyhylän alueeksi kaavoitettavaa aluetta. Nostavantien ja Niemenkujan ympäristössä tarkastellaan nykyisiä ajoliittymiä. Samalla saadaan alue asemakaavoituksen piiriin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Kolmelle yksityisen maanomistajan kiinteistölle tavoitellaan yksittäisiä rakennuspaikkoja. Alueella sijaitseva maatila halutaan säilyttää maatalouden harjoittamiseen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Huomioidaan alueella sijaitseva luonnontilaisen kaltaisen noron suoja-alue.

Muut tavoitteet

4.5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

4.5.1 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavaluonnos

Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä olemassa olevilla rakennuspaikoilla vastaa olemassa olevan kiinteistön rakennusoikeutta. Nykyiselle asuinalueelle on osoitettu kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Uusi asuinalue ulottuu Hakosillan asemakaavoitetun alueen itä- ja eteläpuolelle. Sinne on osoitettu yhteensä 68 erillispientalotonttia, 2 asuinpientalotontti (AP), 2 rivitalotonttia (AR) sekä 2 asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tonttia (AL).

Nostavantie muuttuu kaduksi kaava-alueen kohdalta. Hiljantie muuttuu kaduksi ja säilyy nykyisessä paikassaan. Niemenkujan alkupää muuttuu kaduksi. Niemenkujan loppupää säilyy yksityistienä, ollen alueen sisäinen ajoyhteys maatalan talouskeskukselle sekä yhdelle olemassa olevalle

erillispientalotontille. Kaavan länsiosassa kahdelle erillispientalotontille osoitetaan Nostavantieltä ajoyhteys maa- ja metsätalousalueen läpi nykyisessä paikassaan.

Alueelle jää lähivirkistysalueita asemakaavoitetun alueen ja uuden asuinalueen väliin sekä kaava-alueen eteläosaan. Lähivirkistysalueelle kokoojakadun varteen on osoitettu paikka leikki- ja oleskelualueelle.

Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Kaava-alueen eteläosa jää lähivirkistysalueeksi siellä sijaitsevien luontoarvojen vuoksi (noro, tihkupinta, lähde). Myös nykyisten asuinalueiden ja uuden alueen väliin jää virkistysalueita.

Rakennettavuusselvityksessä on arvioitu ojanvarren rakennettavuutta arvokkaan noron kannalta, ja rakentaminen on pyritty sijoittamaan siten, että sillä ei ole vaikutusta vesiluontoarvoihin. Liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta kaavaratkaisussa on pyritty vähentämään ajoliittymien määrää Nostavantielle. Niemenkujan liittymistä Nostavantielle on mahdollista suoristaa. Nykyistä asuinaluetta on tiivistetty kolmen rakennuspaikan verran.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kohde on ollut kaavoituskatsauksessa 2022 ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025. Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 14.10.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 16.10.-14.11.2023 MRL 63 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisesti niin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

00.00.0000 asemakaavaluonnos nähtäville MRL 62 §:n sekä MRA 30 §:n mukaisen tilaisuuden varaamiseksi osallisille mielipiteen esittämiseen kirjallisesti tai suullisesti kaavaa laadittaessa

Elinvoimavaliokunta asettaa kunnanosan (nro) (kaavan nimi) 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

Olemassa olevat rakennuspaikat on osoitettu nykyisen rakennuskannan käyttötarkoituksen mukaisesti. Rakennusoikeuden määrä olemassa olevilla rakennuspaikoilla vastaa olemassa olevan kiinteistön rakennusoikeutta, joka vastaa tehokkuutta $e=0.1$. Nykyiselle asuinalueelle on osoitettu kolme uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Uusi asuinalue ulottuu Hakosillan asemakaavoitetun alueen itä- ja eteläpuolelle. Sinne on osoitettu yhteensä 68 erillispientalotonttia, 2 asuinpientalotontti (AP), 2 rivitalotonttia (AR) sekä 2 asuin- ja liike- ja toimistorakentamisen tonttia (AL). Tämä mahdollistaa noin 260 uuden asukkaan tuleminen alueelle. Erillispientalojen tonttikoot ovat keskimäärin 1100 m²:n suuruisia. Kerrosluku koko alueella vaihtelee I ½ -II välillä. Rakennusoikeus on uusilla erillispientaloilla tonttikohdaisesti 250 k-m² yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Asuinpientalotonttien rakennusoikeus vaihtelee tonttitehokkuuden ollessa $e=0.2$. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tonttien tehokkuus on $e=0.25$.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 40,16 ha

5.1.2 Palvelut

Alueelle on osoitettu kaksi asuin-, liike- ja toimistorakentamisen tonttia Nostavantien varrelle, jossa rakennusoikeuden määrä on yhteensä hieman yli 1000 k-m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle saadaan asuintontteja ja samalla alueita jää virkistyskäyttöön. Arvokas noro säilyy. Liikenneturvallisuus parantuu Nostavantien ja Niemenkujan ympäristössä.

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.)

5.3.2 Muut alueet

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

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asuinalueet laajentuvat, joka tuo elinvoimaa Nostavan kylälle; kyläkoulun ja päiväkodin käyttö säilyvät elinvoimaisina uusien asukkaiden myötä. Kaava mahdollistaa liiketiloja, jotka mahdollisesti toteutuessaan palvelevat koko Nostavan asukkaita.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja rakennettuun kulttuuriympäristöön

Asuinalueet laajenevat. Tontit ovat kooltaan hieman pienempiä kuin nykyisen Hakosillan alueen tontit, mutta vastaavat nykypäivän Hollolan taajama-alueen tonttikokoa. Rakentamistyyppi ja -tapa säilyvät melko samankaltaisena olemassa olevaan rakennuskantaan verrattuna. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavalla ei ole vaikutuksia.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen nykyiset tiet muuttuvat kaduiksi, lukuun ottamatta Niemenkujan loppuosaa, joka jatkuu yksityisenä ajoyhteytenä maatilalle ja yhdelle asuinkiinteistölle, sekä ajoyhteyttä kahdelle kiinteistölle alueen länsiosassa. Liikenneturvallisuus parantuu Niemenkujan liittymän suoristamisen myötä sekä Hakokujan liittymässä Niemenkujalle. Lisääntyvä asukasmäärä mahdollistaa joukkoliikenteen hyödyntämisen, jonka pysäkit ovat hyvin hyödynnettävissä. Kevyelle liikenteen reitit mahdollistavat kulkemisen vanhojen ja uusien alueiden välillä.

5.4.4 Vaikutukset elinoloihin, terveellisyyteen ja viihtyisyyteen

Uusi asuinalue mahdollistaa asumisen noin 260 asukkaalle. Kaava mahdollistaa leikki- ja oleskelualueen koko alueen asukkaille. Alueen meluolosuhteet ovat hyvät, lukuun ottamatta Nostavantietä lähimpänä olevia tontteja, jossa uusien alueiden melusuojaus pihan oleskelualueilta täytyy huomioida rakennusten sijoittelulla ja/tai melusuoja-aidoilla.

5.4.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta, mutta pohjavesi on paikoin lähellä maanpintaa ja esiintyy paikoin paineellisena. Se aiheuttaa lisäkustannuksia perustamisolosuhteisiin ja rajoittaa esim. kellareiden rakentamista. Kaavan yleismääräyksissä määrätään, että pohjavesiolosuhteet on huomioitava suunnittelussa ja maanmuokkaustöissä. Pintavesien osalta kaavassa on merkitty luo-1 merkinnällä luonnontilaisen kaltainen noro, tihkupinta ja luonnontilainen lähde, joiden luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Näiden osalta rakentaminen on ulotettu suoja-alueen ulkopuolelle. Pintavesien osalta vaikutuksia täydennetään tehtävän hulevesiselvityksen pohjalta.

5.4.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Jyrkimmät rinteet ja korkeimmat mäenlaet jäävät virkistysalueeksi. Myös olemassa olevien asuinalueiden kaakkoispuolen ja uuden alueen väliin jää virkistysaluetta. Ojanvarsi kaava-alueen eteläosassa säilyy virkistysalueena, jossa alueen arvokkaat luontokohteet sijaitsevat.

5.4.7 Vaikutukset arkeologisiin kohteisiin

Nostavantien varrella uuden liittymäalueen lähistöllä on kaavatyön aikana löydetty kulttuuriperintökohde; Rauteela; historiallisen kellarikuopan jäännökset, joka on merkitty kaavaan lähivirkistysalueelle merkinnällä /s. Muita arkeologisia kohteita ei ole alueella, joten kaavalla ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

5.4.8 Vaikutukset maisemaan

Nostavantien varren peltoalueet ja loivat mäenrinteet vaihtuvat asuinalueiksi. Mäenlaet säilyvät metsäisinä. Olemassa olevalla asuinalueella kaavan myötä ei tule merkittäviä maisemavaikutuksia.

5.4.9 Muut vaikutukset

Alueen maatilatoiminnan edellytykset säilyvät nykytilanteeseen verrattuna samankaltaisena.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Nostavantien suunnalta kantautuva liikennemelu on hallittavissa uusilla alueilla Nostavantien varrella sijaitsevilla tonteilla rakennusten sijoittelulla tai korvaavalla ratkaisulla siten, että pihan oleskelualueet jäävät suojaan. Olemassa olevan asutuksen ympäristössä meluarvot katsotaan alittuvan pihojen oleskelualueilla ja täydennysrakentamisen tonteilla.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset liitetään selostukseen sekä kerrotaan niiden mahdollisista erityispiirteistä

5.7 Nimistö

Kuvataan nimistö

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään havainnekuva. Rakennustapaohjeiden laatimista kaavaprosessissa tarkastellaan kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman ja alueen katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien valmistuttua.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo alueen toteutumista.

LIITTEET

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 2 Havainnepiirros (ehdotusvaiheessa)
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 Rakennusinventointi
- Liite 5 Luontoselvitys
- Liite 6 Meluselvitys
- Liite 7 Rakennettavuusselvitys

